

نگاشت فضایی وضعیت زوال‌یافتگی پهنه‌های میراثی به مثابه پیامد مداخله‌های بازآفرینی (مطالعه موردی: پهنه میراثی شهر شیراز)*

مصطفی قادری دهکردی**، سحر ندایی طوسی***

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۳/۰۸/۰۲ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۳/۱۲/۲۱

چکیده

زوال‌یافتگی پهنه‌های میراثی در شهرهای تاریخی، به‌مثابه عامل اصلی عقب‌ماندگی از جریان توسعه، سبب‌ساز افول کیفیت زندگی و کاهش جذابیت پهنه برای ساکنان می‌شود. بنابراین، شناسایی و تحلیل فضایی-مکانی وقوع زوال‌یافتگی بمنظور تغییر و اصلاح رویکرد مداخله در پهنه‌های فرسوده شهری حائز اهمیت است. در همین خصوص افت‌وخیزهای پهنه‌میراثی ۳۷۸ هکتاری شهر شیراز و آسیب‌های احتمالی وارد شده به آن، روند فرساینده این مکان را سبب شده است. در این رابطه پژوهش پیش‌رو در جست‌وجوی این موضوع برآمده است که زوال‌یافتگی پهنه‌میراثی شیراز از چه الگویی پیروی می‌کند؟ و آیا مداخله‌های انجام‌پذیرفته، موجبات زوال‌یافتگی بیش از پیش را فراهم ساخته است؟ روش‌شناسی پژوهش از نوع تحلیل سببی به‌روش پژوهش شبه‌تجربی است که ابزارهای تحلیل فضایی خوشه‌های گرم و سرد و تحلیل رگرسیون فضایی را به کار گرفته است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که بدلیل اثرگذاری نوع مداخله‌های متفاوت در پهنه میراثی شهر شیراز، زوال‌یافتگی در زمینه‌های اقتصادی و اجتماعی شدت یافته و این امر مستلزم سیاست‌گذاری صحیح در نحوه مداخلات این پهنه‌هاست.

واژه‌های کلیدی

زوال‌یافتگی، پهنه میراثی، پژوهش شبه‌تجربی، تحلیل‌های آمار فضایی، رگرسیون فضایی، شهر شیراز.

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «بازآفرینی پایدار شهری میراث-سو در شهر شیراز» است که به راهنمایی دکتر سحر ندایی طوسی در دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهیدبهشتی در سال ۱۴۰۳ به اتمام رسیده است.

** دکتری شهرسازی، گروه برنامه‌ریزی و طراحی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران (مسئول مکاتبات).
Email: eng.ghaderi2013@gmail.com

*** دانشیار، گروه برنامه‌ریزی و طراحی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.
Email: s.n.tousi@gmail.com

مقدمه

شهر تکاپو و حرکت را با خود به همراه دارد (Tallon, 2010)؛ نظامی پویاست که در طول تاریخ رشد می‌کند، متحول می‌شود و کالبد آن تحت تاثیر مسائل مختلف دچار تغییر می‌شود (ابراهیمی مینق و همکاران، ۱۳۸۶). این تکاپو و حرکت خواسته یا ناخواسته مسیری را می‌پیماید که گاهی رو به رشد^۱ است و گاهی رو به افول^۲. فرایندهای رکود، زوال و افت شهری که منجر به ایجاد فضاهای ناکارآمد و فرسوده در شهرها می‌شود، از بحث برانگیزترین دستور کارهای امروزین توسعه شهری است (Moldoveanu & Loan Franc, 2011).

پهنه‌های ناکارآمد و روبه‌زوال شهری، پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶). مشکل پدیده زوال و افت شهری و تاثیر آن بر زندگی همه شهروندان، ضرورت مداخله برای تغییر وضعیت موجود را برای گستره وسیعی از کنش‌گران و ذی‌نفعان^۳ (همانند اجتماعات محلی، حکومت‌های شهری، منطقه‌ای و ملی، صاحبان املاک و سرمایه، کسب و کارها، سازمان‌های محیطی و جز آن) حائز اهمیت می‌کند (Stegman, 1995 ; Tallon, 2010). در این میان بسیاری از پهنه‌هایی که به آنها نواحی فرسوده و ناکارآمد اطلاق می‌شود، دارای ارزش میراث فرهنگی^۴ و تاریخی هستند. تجارب موفق بازآفرینی میراث-سو، توازن میان ابعاد مربوط به بهره‌وری، سود و دستاوردهای اقتصادی از یک سو و حفاظت از میراث از سوی دیگر را، که شهر را منحصر به فرد می‌کند، مورد توجه قرار می‌دهند. مسئله اصلی در این میان، اجرای یک راهبرد موفق است که در مراحل نخستین، دارایی‌های میراث شهری را به مثابه سرمایه پایه در نظر می‌گیرد و بدین ترتیب از هویت منحصربه‌فرد شهر حمایت می‌کند. مهم‌ترین برآمد مورد انتظار از بازآفرینی، توسعه و کاربرد راهکارهایی برای گشودن مشکلات شهری است که از پایداری برخوردار باشند (صرافی و حاجی علی اکبری، ۱۳۹۷).

در سال‌های ۱۳۸۸ و پیش‌تر از آن تعدادی از شهرهای تاریخی به عنوان شهرهایی که دارای بافت و پهنه‌های میراثی هستند مشخص و به شورای عالی معماری و شهرسازی معرفی شدند. در شهر شیراز پیش از دهه ۱۳۴۰، ساخت و سازهای نابسامان مابین حرم حضرت شاهچراغ(ع) و مسجد نو، طرح توسعه حرم حضرت شاهچراغ(ع) با هدف ساماندهی این محدوده را کلید زد، ولی نتیجه‌ای متفاوت را در پی داشته و مشکلات بسیاری برای ساکنان آن به‌وجود آورد؛ با وجود آنکه در این طرح تلاش شد تا حس فضایی مذهبی و روحانی، با هدف به سامان کردن جریان زندگی انسان در مراتب معنوی و

مادی به مخاطب القا شود، تا این لحظه، پهنه میراثی شهر شیراز روی آرامش ندیده و هر بار بخشی از آن به بهانه‌های مختلف از جمله توسعه حرم حضرت شاهچراغ، طرح «بین‌الحرمین» و... تخریب شده است و برخلاف قرارگیری آثار تاریخی فراوان با ابعاد گوناگون مذهبی، فرهنگی و تاریخی باعث شده تا شاهد زوال روزافزون این پهنه باشیم (امان‌زادگان و طبیبیان، ۱۴۰۰)؛ از این‌رو نگرانی درباره سرعت تخریب بناها شدت گیرد. در این رابطه، پژوهش در پی آن است تا با ارائه مصادیقی در پهنه میراثی شهر شیراز، مسئله زوال‌یافتگی این پهنه را مورد بررسی قرار دهد.

پیشینه پژوهش

شواهد پیدایش زوال برای نخستین بار در سال ۱۹۷۹ در آمریکا مورد توجه قرار گرفت. وینینگ و کونتولی^۵ در سال ۱۹۷۸ ویژگی‌های تغییرات شهرهای معاصر را در سراسر جهان بررسی کردند. آنها دریافتند که در سال‌های منتهی به مطالعه، مناطق شهری اصلی در کشورهای پیشرفته دچار زوال شهری شده‌اند. در بررسی دلایل زوال و راهبردهای نوسازی، الیس برایت^۶ (۱۳۹۳) به مستندسازی نمونه‌های مطالعاتی موفق در آمریکای شمالی در بازساخت اقتصادی، گزارش‌های رسمی و میدانی پرداخته است (Bright, 2014). در ادامه پژوهشگرانی در جست‌وجوی دلایل و ریشه‌های زوال، به ارزیابی ناکارآمدی و یا پایداری مداخله‌ها در شهرها پرداختند؛ از جمله اسمیت (۲۰۱۴) با استفاده از روش ترکیبی در دو مرحله (تحلیل در مقیاس شهری و تمرکز بر محله‌های زوال‌یافته) به بررسی موضوع بازآفرینی محله در بخش‌های روبه‌زوال شهر دترویت^۷ با تاکید بر زوال ساختاری پرداخت. استابس (Stubbs, 2004) در پژوهشی تحت عنوان "پایداری میراث: ارائه روشی برای ارزیابی پایداری در محیط تاریخی" به ارائه مسئله‌های پهنه‌های میراثی در چهار بعد محیطی، اجتماعی، اقتصادی و عمومی پرداخت و متناسب با هریک از مسائل، معیار مورد نیاز برای ارزیابی سطح پایداری را نیز مدنظر قرار داد. وی در بخش محیطی مسائلی از جمله اندازه‌گیری انتشار گاز کربن و بهره‌وری انرژی، تکنیک‌ها و روش‌های ساخت و ساز، بهره‌گیری از انرژی‌های پاک، تغییر سیاست‌ها به سمت حمل و نقل عمومی؛ در بخش اقتصادی استفاده از منابع در دسترس جهت احیای پروژه‌های میراثی، اشتغال ایجاد شده توسط بخش میراث و بهره‌گیری از مزایای گردشگران جهت احیای محلی و منطقه‌ای؛ در بخش اجتماعی توانایی ایجاد عزت نفس، پیوند آموزش و یادگیری در جامعه، بازدید از وبسایت‌های میراث و ترویج برنامه‌های اوقات فراغت؛ و در بخش عمومی ایجاد درک و آگاهی عمومی جهت میراث و پیوند آن با پایداری و ارزیابی ارتباط بین میراث و زندگی

استفاده از روش‌های کمی شبه تجربی به بررسی پدیده زوال‌یافتگی در این پهنه پرداخت. همچنین با توجه به حجم بالای مطالب در همه ابعاد زوال‌یافتگی پهنه‌های میراثی، در این پژوهش شاخص‌های زوال‌یافتگی در بخش‌های اقتصادی و اجتماعی مورد بررسی قرار گرفت.

مبانی نظری پژوهش

زوال شهری؛ زوال شهری^۱ ماهیتی پیچیده و چندبعدی دارد و دربرگیرنده ابعاد محیطی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ذهنی است که در پاسخ‌گویی به نیاز شهروندان ناتوان و درمانده است و موجب ناپایداری و تهدید شهروندان و زیست‌پذیری شهر می‌شود (زنگانه و همکاران، ۱۴۰۰). زوال شهری به دلیل نقش گوناگونی که در چرخه حیات شهرنشینی دارد، اهمیت می‌یابد؛ چراکه زوال شهری دارای ابعاد گوناگون و پیچیده‌ای است که ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی، محیط‌زیستی و کالبدی آن در شهرهای درگیر با آن غیرقابل انکار است (Imani et al, 2016). یکی از شیوه‌های مرسوم برای مشخص کردن معنای زوال شهری، تفسیری است که در طول سال‌های پس از جنگ جهانی دوم مورد استفاده قرار گرفته و به مقوله‌هایی چون کاهش جمعیت شهرها و افزایش بیکاری اشاره دارد (Gunwoo & N.Bin, 2020). از دست دادن جمعیت و موقعیت‌های اقتصادی به نوبه خود عواقب دیگری در پی خواهد داشت. از جمله: ضعف در اخذ مالیات، کاهش مصرف‌کنندگان کالاها و خدمات عمومی، کاهش درآمد ساکنان شهر و فرسودگی کالبدی (Donghwan et al, 2019). افت و زوال شهری در ابعاد مختلف کالبدی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی قابل بررسی است. این ابعاد تعیین‌کننده موارد بررسی به هنگام کاهش و از میان برداشتن افت و زوال شهری هستند و بر یکدیگر به طور متقابل تاثیرگذار هستند (شریف‌زادگان و همکاران، ۱۳۹۰). در مجموع و با توجه به نمونه‌های حاضر، عوامل زوال شهری را می‌توان به قرار زیر برشمرد:

الف) عوامل اجتماعی: فقر، درگیری نژادی، افزایش جرم، درون‌کوچی انبوه مهاجرانی با مهارت‌های ضعیف به شهرهای درونی، دگرگونی و زودگذری در میان ساکنین، حرکات فراشهری کارگران ماهر و سرمایه به خارج شهر، تصور ذهنی یک طبقه در مورد مکان‌ها، ترجیح طبقه متوسط برای مالکیت خانه‌های تک‌خانواری در قطعات بزرگ حومه، ازدست دادن سرمایه اجتماعی، حس اجتماع محلی، مالک-متصرف اندک، دوری از نهادهای قومی یا تسهیلات دلخواه، اتفاقات سیاسی، عوامل تصمیم‌گیرنده و برنامه‌ریزی‌ها؛

ب) عوامل کالبدی: عدم تراکم در نتیجه نیروهای مربوط به ظهور عوامل منفی اقتصادی مراکز شهری به دلیل ملاحظات محیط‌زیستی،

روزمره را مطرح کرد. لنگ (Lang, 2005) بیان می‌کند که علت واحدی برای این مسئله نمی‌توان در نظر گرفت و نیروهایی با ماهیت متفاوت بر این پدیده اثرگذار هستند. تغییرات جمعیتی منفی و علل اقتصادی در این پژوهش به مثابه علل اصلی زوال پهنه‌ها معرفی شده‌اند. در بررسی و ارزیابی عوامل موثر در زوال و فرسودگی شهری مریم بنائیان بیان می‌کند که زوال شهری ماهیتی پیچیده و چندبعدی دارد و دربرگیرنده ابعاد محیطی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ذکری است که در پاسخ‌گویی به جایگاه شهروندان می‌تواند شهروندان را بیش از پیش ببرد (بنائیان، ۱۴۰۱). فساد مالی گسترده، توزیع رانتی درآمدهای نفتی (یارانه‌ای)، مدیریت غیریکپارچه شهری، توزیع رانتی مشاغل و پست‌های حکومتی، نفوذ نهادهای دولتی-حکومتی در ایجاد و پیوستن نواحی جدید به شهرها تاثیرگذارترین عوامل زوال شهری معرفی شده‌اند (ملکی و همکاران، ۱۴۰۱). پژوهشی دیگر به بررسی عوامل موثر بر زوال شهری در محلات بافت تاریخی شهر یزد پرداخته است. نتایج تحقیق بیانگر این است که عامل‌های کیفیت فیزیکی محلات با مقدار ویژه ۱۸/۱۲ درصد، ویژگی‌های اجتماعی محلات با مقدار ویژه ۱۴/۲۵ درصد، انسجام و همگنی محلات با مقدار ویژه ۱۰/۸۵ درصد، کیفیت مسکن با مقدار ویژه ۸/۴۲ درصد، سرمایه اجتماعی با مقدار ویژه ۶/۱۴ درصد، توجه و سرمایه‌گذاری با مقدار ویژه ۵/۴۵ درصد از مهم‌ترین عامل‌های تاثیرگذار در روند زوال و پژمردگی هستند (زارع درنایی، ۱۴۰۳). بر اساس یافته‌های پژوهشی دیگر در خصوص عوامل زوال‌یافتگی بخش مرکزی مشهد نویسندگان به این نتیجه رسیده‌اند که قدمت و منسوخ‌شدگی بافت، عامل اصلی نابسامانی محلات بخش مرکزی شهر نیست، بلکه میزان برخورداری اقتصادی و منزلت اجتماعی موجب زوال این محلات شده‌اند (کمانرودی و همکاران، ۱۴۰۰). برنامه‌های تک‌بعدی و یک‌جانبه، ضمن آن که مشکلات را برطرف نمی‌کند، بلکه باعث رویارویی با سیستم حیات شهری محدوده پهنه میراثی و فرسوده شهر نیز شده است. نبود چارچوبی مشخص برای هدایت مداخله قدرت (رسمی و غیررسمی) در پهنه‌های میراثی سبب بروز مشکلاتی در این پهنه‌ها شده و ظهور اظهارنظرهای متفاوت و متضادی در این باب شده است. این موضوع بی‌اهمیتی نیست و تکرار عواقب وخیم حاکمیت تفکر تک‌بعدی در پهنه‌های میراثی شهرهای امروزی ما سبب بروز مشکلات فراوانی برای افراد دخیل (در این پهنه‌ها) شده است. باتوجه به اینکه در پژوهش‌های پیشین انجام شده، به علل زوال‌یافتگی شهرها به خصوص از طریق روش‌های کیفی پرداخته شده و پژوهشی به نگاشت فضایی وضعیت زوال‌یافتگی و مرور مصادیق آن با توجه به داده‌های آماری (در پهنه میراثی شهر شیراز) نپرداخته، پژوهش پیش‌رو می‌کوشد تا با

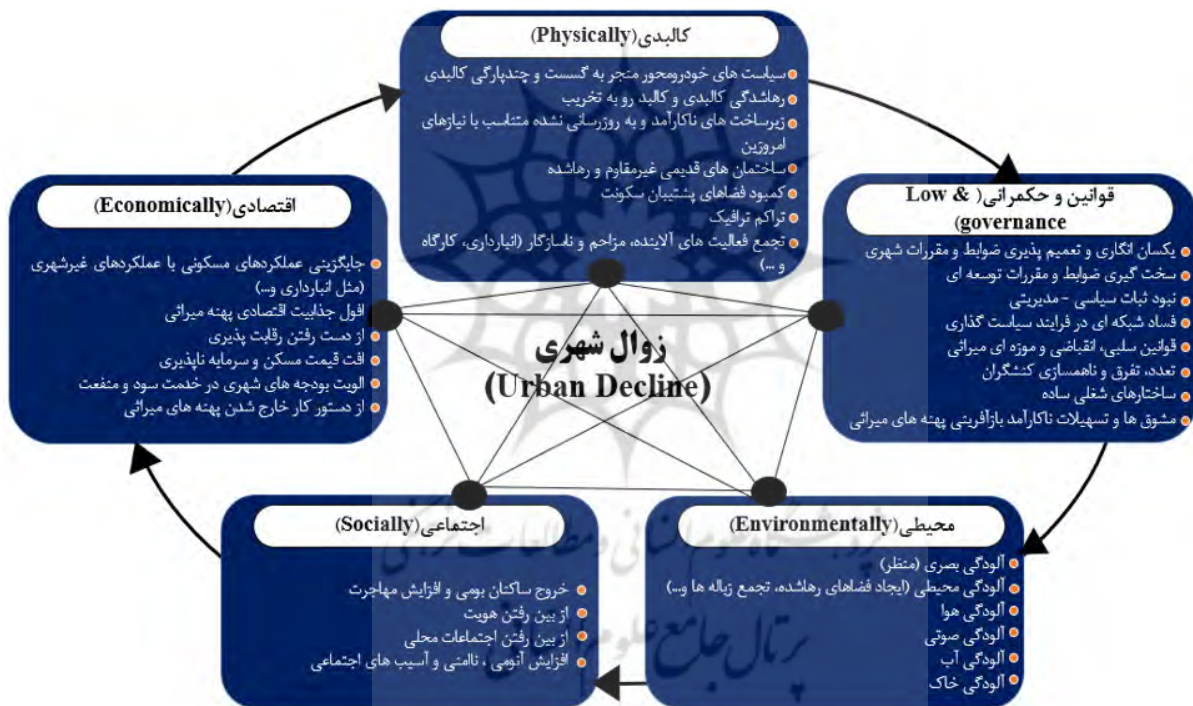
بودن ریسک شهر درونی، مهارت پایین نیروی کار و روابط با آن، تعداد اندک و نوع فرصت‌های شغلی، ساختار سرمایه (شرکتی بودن، محلی بودن)، میزان عرضه زمین، نیروی کار و سرمایه، ترکیب کاربری‌های اراضی ناسازگار؛

(د) عوامل مالی عمومی: کاهش پایه و درآمدهای مالیاتی منتج از عدم سرمایه‌گذاری، کاهش کیفیت خدمات شهر درونی به جهت کاهش منابع درآمدی، مالیات‌های کمتر در حومه، بی‌اعتنایی به تعویق مرمت زیرساخت‌ها به علت گرانی؛ و

(ه) عوامل جمعیتی: سهم بالای افراد سالمند، سهم بالای مردمان بومی با مجموعه مهارت‌های ضعیف، بیکاری و غیره (Clark, 2013؛ Pacione, 2009). شکل ۱، عوامل زوال شهری را در چرخه‌ای سببی نشان می‌دهد.

افزایش ارزش زمین و واحدهای مسکونی، فناوری جدید ساختمان‌سازی و حمل و نقل و ترک تاسیسات قدیمی، پراکنده‌رویی شهری، خراب شدن زیرساخت‌های شهر، تقسیمات آشوب‌گونه زمین‌های شهر که مانع چیدمان قطعات برای توسعه جدید می‌شود، سالخورده‌گی و منسوخ شدن ساختمان‌ها، توزیع فضایی مسکن اجتماعی قابل استطاعت، آپارتمان‌های اجاره‌ای زیاد همراه با مالکان غایب، اتومبیل محوری و مسائل پارکینگ و ترافیک فزاینده؛

(ج) عوامل اقتصادی: بازساخت اقتصادی و صنعتی بین‌المللی، صنعت‌زدایی، مشکلات سازگاری با تقاضاهای جدید فعالیت‌های اقتصادی، بورس‌بازی زمین و القای کهنه‌گی زودرس، ظرفیت خلاقیت پایین، خط قرمز بانک‌ها، ادراک سرمایه‌گذار از بالاتر



شکل ۱. عوامل زوال شهری
Figure 1. Factors of Urban Decline

گرفتن ظرفیت‌های محیط‌زیستی و اکولوژیک در برنامه‌های توسعه اقتصادی کشور^۹، بی‌توجهی به بخش صنعت، رشد بالای بخش خدمات و به طور خاص بخش غیرمولد خدمات، رشد بخش دلالی و پولی و تجاری شهری (افراخته و همکاران، ۱۳۹۲)، در مجموع جمعیت را به سمت نواحی شهری مرکزی جذب کرده است. معیارهای زوال شهری در جهان و ایران در نتیجه مرور اسناد و مبانی موجود در جدول ۱ بیان شده است.

زوال شهری در ایران و جهان

آنچه که در ایران، با توجه به تعاریف و تجارب بین‌المللی تبیین‌کننده مقوله زوال شهری است، به شدت با بنیان‌های سیاسی اقتصادی مرتبط است. بدین معنی: در حوزه سیاسی، نوع حکومت متمرکز و توزیع پست‌ها، مشاغل دولتی حکومتی، بر مبنای ایدئولوژی حاکم (کم‌توجهی و بی‌توجهی به مقوله تخصص)، در حوزه اقتصادی، طرح مفاهیمی مانند خودکفایی در تولید محصولات کشاورزی، بدون در نظر

جدول ۱. معیارهای زوال شهری در جهان و ایران
Table 1. Criteria for Urban Decline in the World and Iran

مقوله	خردمقوله/معیار	مستند	منابع
تربیتی-مدرسی	مدیریت غیریکپارچه شهری	توزیع وظایف مدیریت شهری در حوزه‌های اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و خدماتی بین نهادهای متعدد.	Brown et al, 2000 Beauregard, 1993 Van der Borg & Russo, 2008 Hubbard, 1995 ملکی و همکاران، ۱۴۰۱ کریم‌زاده و همکاران، ۱۳۹۴
	غفلت طرح‌های بازآفرینی از سطوح کلان و مولد زوال شهری	طرح‌های بازآفرینی شهری، فاقد نگاه سیستماتیک به مقوله زوال شهری هستند، و عوامل سیاسی-اقتصادی را وقوع زوال شهری را نادیده و مسکوت می‌گذارند.	
	تکیه شهرداری‌ها بر درآمدهای ناپایدار	منابع درآمدی ناشی از مجوزهای ساخت‌وساز، عوارض و جریمه‌های تراکم‌فروشی (کمسیون ماده ۱۰۰).	
	نفوذ نهادهای دولتی-حکومتی در ایجاد و پیوست نواحی جدید به شهرها	نهادهای وابسته به آستان‌های مقدس، نهادهای انقلابی، نظامی، دانشگاه آزاد و ...	
	توزیع رانتهی مشاغل و پست‌های حکومتی	در بسیاری از موارد وابستگی‌های خانوادگی و حزبی، بدون توجه به شایستگی مبنای واگذاری مناسب بوده است.	
	گسترش شکاف طبقاتی	کاهش ضریب جینی در ایران از ۰/۴ (در سال ۱۳۸۵) به ۰/۳۸ (در سال ۱۳۹۹).	
اجتماعی	جرم و جنایت	آمار دقیق و شفاف در ارتباط با جرم و جنایت موجود نیست که نشان‌دهنده رویکرد غیرشفاف حاکمیت در این زمینه است.	Donghwan.Gu & et al, 2019 Uijeong & Woo, 2010 Pinto & Sablik, T, 2016 ملکی و همکاران، ۱۴۰۱ جهان‌بین و رخشانی نسب، ۱۴۰۰ حیدری، ۱۳۹۵
	گسترش فقر	گسترش شاخص فلاکت از ۲۱ (سال ۱۳۸۵) به ۴۶/۱ (سال ۱۳۹۹).	
	گسترش حاشیه‌نشینی	در ایران، جمعیتی در حدود ۲۰ میلیون نفر در بافت‌های حاشیه‌ای و مسکن نامناسب زندگی می‌کنند.	
	مهاجرت خارج به داخل (ورود گسترده اتباع افغان)	به طور خاص با اشغال مجدد افغانستان توسط گروه طالبان، سیل مهاجران به سمت ایران روانه شده است.	
	افزایش نرخ سکونت اجاره‌ای	سکونت ملکی از ۲۴/۶۲٪ به ۵۲/۵۴٪ رسیده است (از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵).	
محیط‌زیست	همه‌شمول نبودن شهرها	قابلیت تردد پایین پیاده و تردد غیرموتوری شهرها به طور خاص برای زنان، کودکان، گروه‌های افراد کم‌توان و معلول.	Pierre, 1999 Lang, 2005 ملکی و همکاران، ۱۴۰۱
	فرسودگی بالای زیرساخت‌های شهری	ضعف بودجه در نوسازی زیرساخت‌های شهری.	
	آلودگی منظر، آب و صوت	وجود اشکال مختلف آلودگی همانند فقدان سیستم مناسب دفع آب‌های سطحی و فاضلاب، علاوه بر زبان‌های متعدد می‌تواند تاثیر قابل ملاحظه‌ای بر زشتی مناظر داشته باشد.	
اقتصادی	تورم بخش مسکن	در فاصله سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۹، مجموع نرخ تورم کلی ایران ۶۹/۳۸۹٪، تورم بخش مسکن ۲۹۴/۶۹٪.	beckhoven et al, 2005 Bagchi-Sen & Weaver, 2013 Friedrichs, 1993 Beauregard, 1993 ملکی و همکاران، ۱۴۰۱ کریم‌زاده و همکاران، ۱۳۹۴ حیدری، ۱۳۹۵
	بیکاری	نرخ بیکاری ۱۳٪ کل جمعیت.	
	فساد مالی	به گزارش سازمان شفافیت بین‌الملل، رتبه فساد ایران (۲۰۲۳)، در بین ۱۴۹ کشور در مرتبه ۱۸۰ قرار داشته است.	
	نرخ بالای رشد در بخش‌های معامله‌گری و دلالتی	بخش دلالتان مسکن و مستغلات در دوره ۱۳۷۰-۱۳۹۸ با مجموع رشدی معادل ۵۹۲/۸۸٪ (رشد سایر بخش‌ها ۲۰۷/۸٪) و میانگین رشد ۲۱ درصدی (میانگین کل بخش‌ها ۷/۴٪)، پرسودترین بخش اقتصادی ایران بوده است.	
	غلبه ارزش مبادله‌ای ^{۱۰} بر ارزش مصرفی مسکن	تبدیل مسکن به مثابه کالای حفظ ارزش، مبادله، دست به دست شدن.	

روش‌شناسی پژوهش

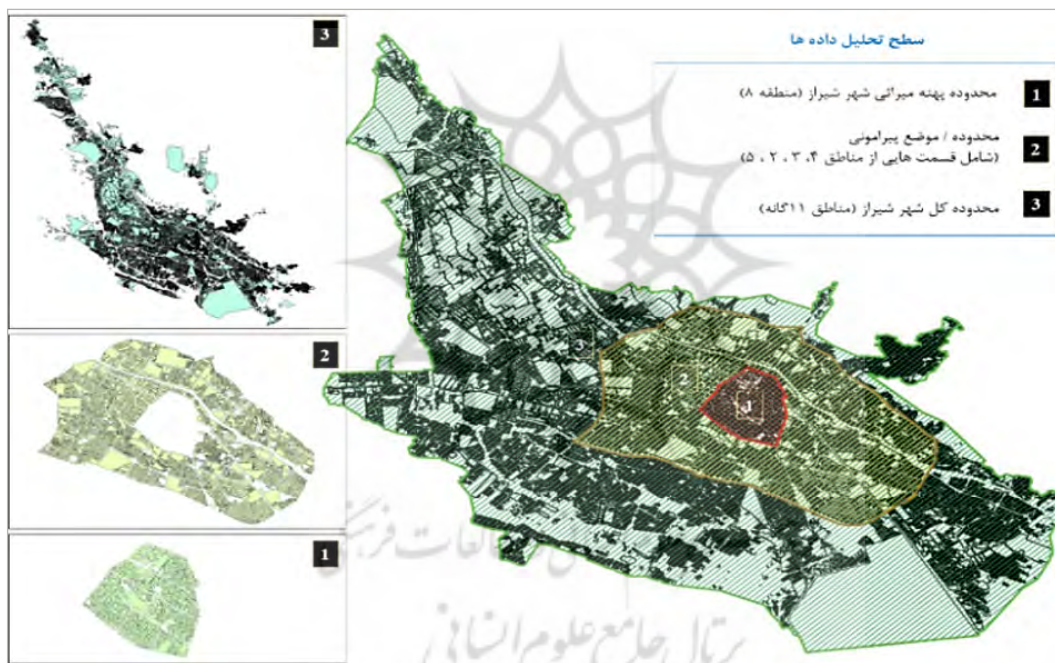
و اسنادی و اطلاعات آماری از مرکز آمار ایران گردآوری شد؛ سپس با بهره‌گیری از روش کمی شبه تجربی میزان اثرگذاری فضایی مداخله‌های انجام شده بر پهنه میراثی شهر شیراز به واسطه نرم‌افزار جی‌آی‌اس^{۱۱} و روش‌های آمار فضایی مانند تحلیل خوشه‌های گرم و سرد^{۱۲} و تحلیل رگرسیون^{۱۳} سنجش شد. به منظور واکاوی و شناسایی اثرات خالص ناشی از مداخله‌ها در پهنه میراثی از روش قیاسی میان سه پهنه بهره‌گیری شد:

الف) محدوده پهنه میراثی شهر شیراز (منطقه ۸)؛

ب) محدوده/موضع پیرامونی (شامل قسمت‌هایی از مناطق ۲-۳-۴-۵)؛ و

ج) محدوده کل شهر شیراز (مناطق ۱۱ گانه). شکل ۲ این محدوده‌ها را نشان می‌دهد.

روش‌شناسی این پژوهش که تحلیل سببی است، در چارچوب پژوهش‌های شبه تجربی قرار دارد. در این مسیر از روش‌های آمار فضایی همانند رگرسیون فضایی و تحلیل خوشه‌های سرد و گرم به مدد نرم‌افزار جی‌آی‌اس بهره‌گیری شده است. یک‌بار در پهنه میراثی رابطه میان حجم مداخله‌های انجام شده به مثابه متغیر مستقل با معیارهای زوال‌یافتگی به روش رگرسیون فضایی مورد بررسی قرار گرفت و بار دیگر تغییرات ایجاد شده در پهنه‌های سه‌گانه مداخله، پیرامونی و فراگیر با یکدیگر مقایسه شدند. در گام نخست اطلاعات و داده‌هایی که در پژوهش حاضر به منظور بررسی مصادیق زوال‌یافتگی و ناکارآمدی مداخله‌ها در پهنه میراثی شهر شیراز مورد نیاز بود، از طریق مطالعات کتابخانه‌ای

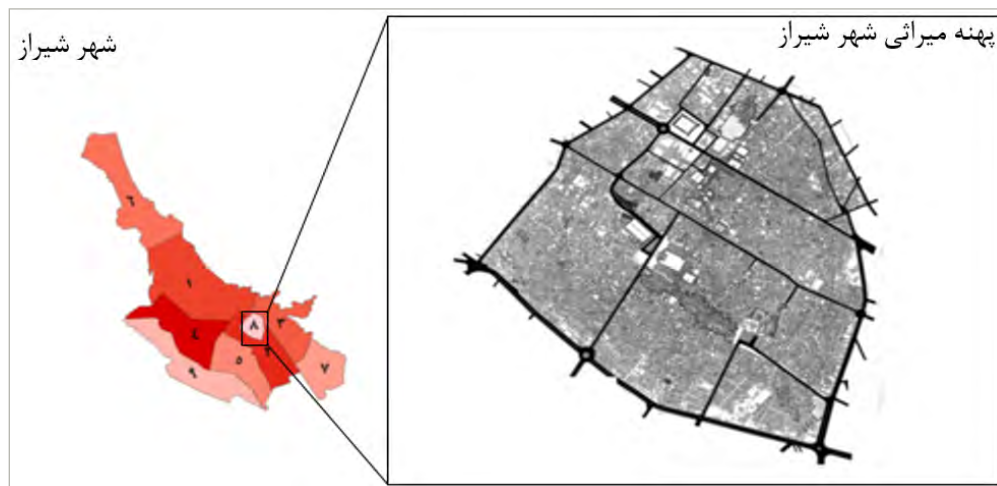


شکل ۲. سطح تحلیل داده‌ها
Figure 2. Data Analysis Level

ارزشمند کشور است. که از ارزش‌های فراوانی برخوردار بوده که مهم‌ترین آن‌ها پویایی و زنده‌بودن آن است. این محدوده ۲/۸ درصد مساحت کل شهر را شامل می‌شود و هسته آغازین شکل‌گیری شهر در آن قرار دارد. شبکه پیچیده و درهم‌تنیده، کوچه‌های باریک و بلند، به وسیله دو خیابان سرتاسری شرقی-غربی، پروژه‌های شهری بزرگ‌مقیاس و چند محور کوتاه‌تر شمالی-جنوبی قطع شده است (وارثی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۳). موقعیت پهنه میراثی شهر شیراز در شکل ۳ نشان داده شده است.

محدوده مورد پژوهش

هسته فرهنگی-تاریخی شهر شیراز به‌مثابه حوزه فراگیر با وسعتی معادل ۳۷۸ هکتار و جمعیتی معادل ۴۸,۱۹۵ نفر (مهندسین مشاور پردازاز و طرح تفصیلی منطقه تاریخی، ۱۳۹۵)، بخشی از محدوده مرکزی شهر با دارا بودن عناصر تاریخی که از ویژگی‌های خاص هنری، مذهبی، اجتماعی نیز برخوردار است و طی یک فرایند تدریجی ۱۳۰۰ ساله شکل گرفته است. این پهنه دارای ۸ محله (واقع در منطقه ۸ شهر، که خود دارای شهرداری مستقل است) و از معدود پهنه‌های



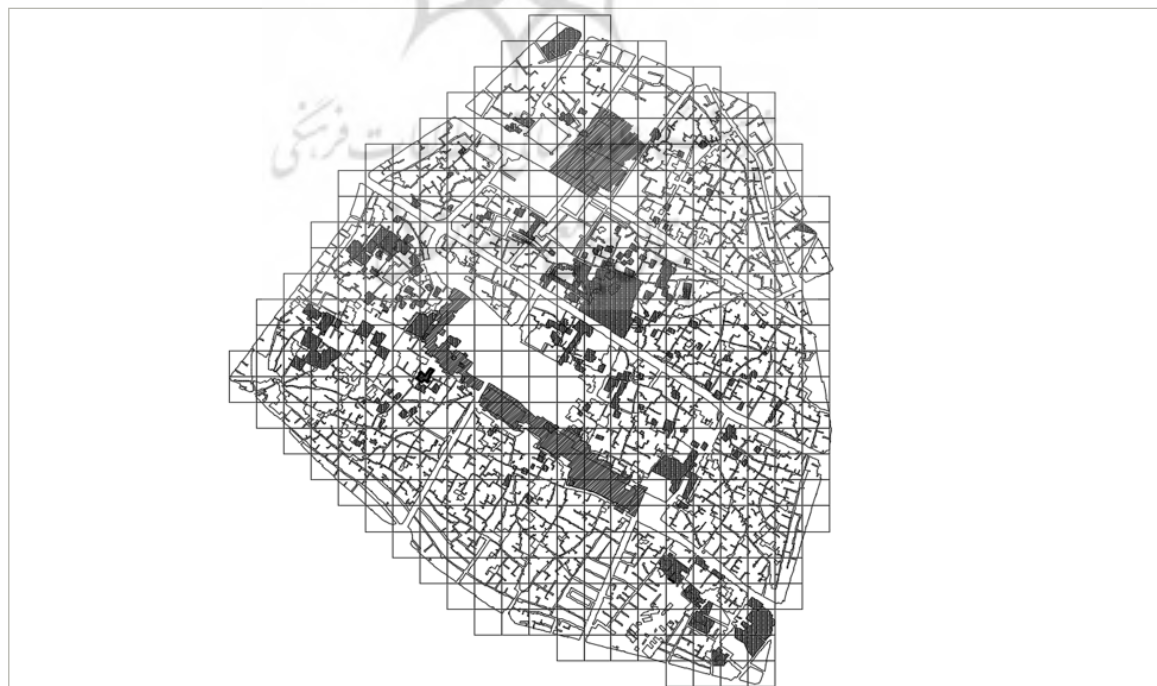
شکل ۳. موقعیت پهنه میراثی شهر شیراز (منبع: سازمان میراث فرهنگی، ۱۴۰۱)

Figure 3. Location of the Heritage Zone of Shiraz City (Source: Cultural Heritage Organization, 2022)

یافته‌های پژوهش

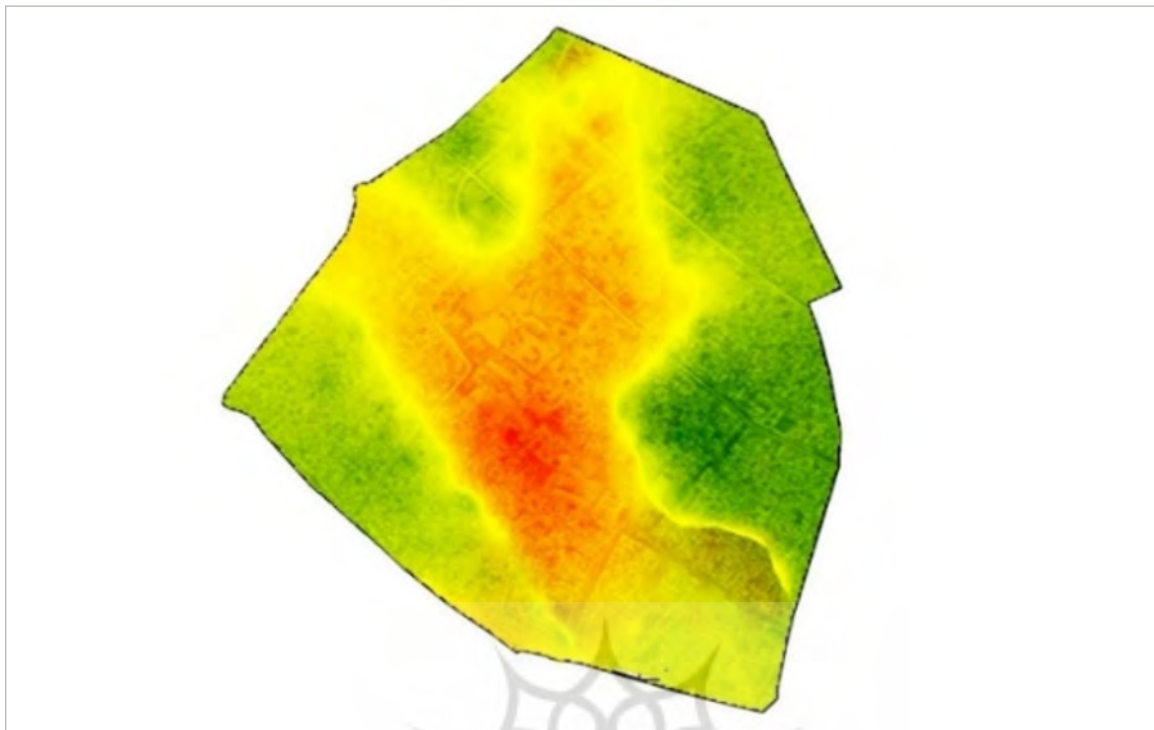
مداخله‌های انجام شده، هر سلول امتیاز یا نمره مشخصی کسب کرد. با توجه به شدت تخریب و اثرگذاری انواع مداخله‌ها وزن‌دهی انجام شد و به مداخله‌های تجاری وزن بیشتری تعلق گرفت. نقشه مداخله‌ها و وزن‌دهی به آن‌ها در شکل ۴ قابل مشاهده است. همچنین در بهره‌گیری از روش رگرسیون فضایی، میزان مداخله‌ها به مثابه متغیر مستقل و مصادیق زوال‌یافتگی به مثابه متغیر وابسته یا پیامدی شناسایی شده است. در شکل ۵ تحلیل فضایی میزان مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز در سال ۱۳۹۵ مشاهده می‌شود.

به منظور بررسی و نگاشت فضایی وضعیت زوال‌یافتگی و سنجش ناکارآمدی مداخله در پهنه میراثی شهر شیراز، تحلیل‌های فضایی بر اساس اطلاعات آماری بدست آمده از مرکز آمار ایران بین سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ انجام شد. برای شناسایی مصادیق با استفاده از روش‌های تحلیل آماری فضایی در جست‌وجوی این نشانه‌ها برآمدیم. بدین منظور نخست مداخله‌های انجام شده فضایی‌سازی شده و به نقشه تبدیل شدند؛ بدین صورت که پهنه میراثی شهر شیراز، به ۳۷۸ سلول (۱۰۰*۱۰۰ متر) تقسیم‌بندی شد؛ و بر اساس تراکم



شکل ۴. میزان مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز (۱۳۹۵)

Figure 4. Extent of Interventions in the Heritage Zone of Shiraz City (2016)



شکل ۵. تحلیل فضایی میزان مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز (۱۳۹۵)
Figure 5. Spatial Analysis of the Extent of Interventions in the Heritage Zone of Shiraz City (2016)

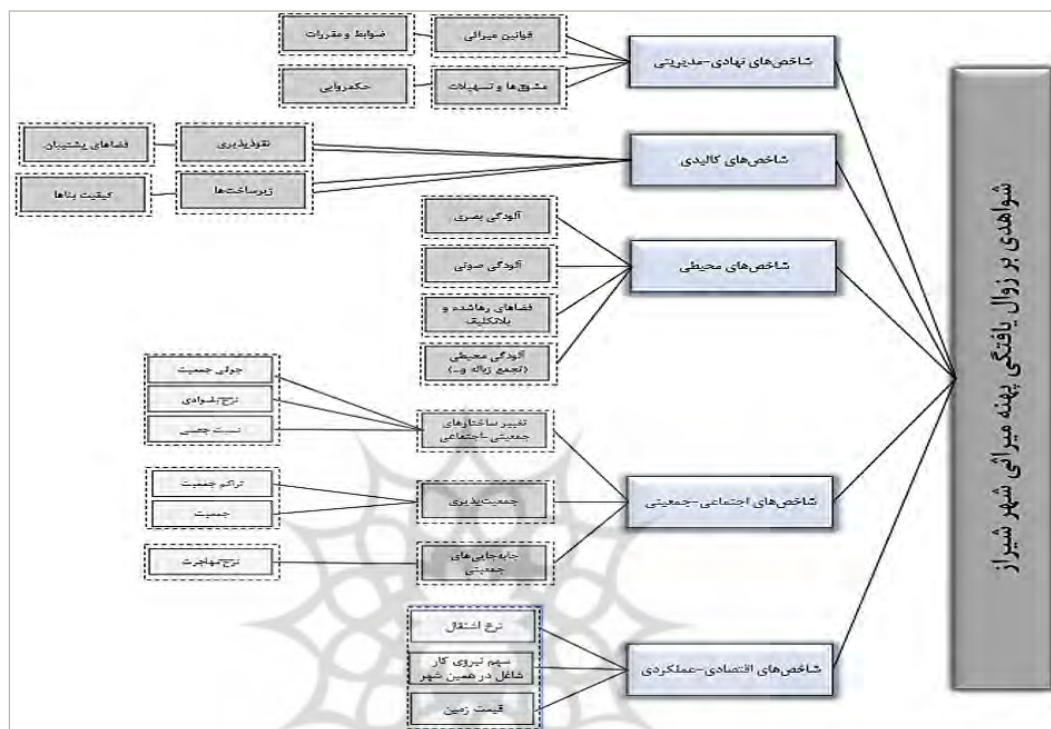
بر این اساس، مداخله‌های انجام شده بیشتر در بخش مرکزی پهنه میراثی را می‌توان به شرح زیر بیان کرد که در شکل ۶ پهنه اتفاق افتاده است. مهم‌ترین مداخله‌های صورت گرفته در نشان داده شده است:



شکل ۶. وضع موجود و مداخله‌های رخ داده در دوره‌های مختلف پهنه میراثی شهر شیراز (منبع: ترسیم دستی نگارندگان بر روی عکس هوایی دهه ۱۳۹۰ سازمان نقشه‌برداری کشور)
Figure 6. Current Condition and Interventions in Different Periods of the Heritage Zone of Shiraz City

سهم مهاجران از کل جمعیت و شاخص‌های اقتصادی-عملکردی از جمله میزان رقابت‌پذیری و جذابیت فعالیت، سهم نیروی شاغل در همین شهر، و قیمت زمین مورد واکاوی قرار گرفته است که به تشریح آن‌ها پرداخته می‌شود.

در ادامه به منظور بررسی شواهد و مصادیقی مبنی بر وجود زوال‌یافتگی در این پهنه (مطابق شکل ۷)، شاخص‌های جمعیتی از جمله: تغییرات جوانی جمعیت؛ نسبت جنسی؛ تغییرات سرمایه‌های انسانی؛ تغییرات جمعیت و تراکم جمعیت؛ تغییرات



شکل ۷. شواهد و مصادیق زوال‌یافتگی

Figure 7. Evidence and Instances of Decline

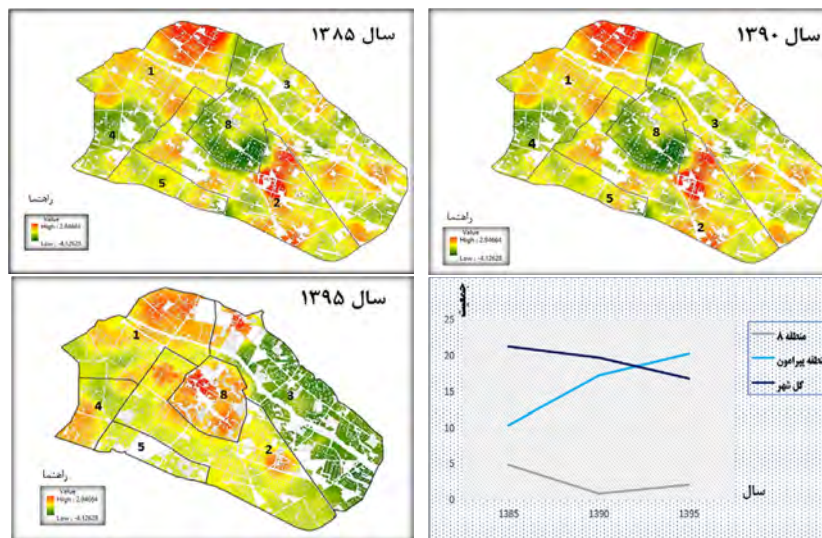
نرم‌افزار جی‌آی‌اس انجام شد، به نمایش تجمعی از پهنه‌هایی که در یک ویژگی مشترک هستند می‌پردازند. در این رابطه پهنه‌های مجتمع که از منظر متغیر یا شاخصی خاص دارای کم‌ترین ارزش هستند به رنگ سبز و تحت عنوان خوشه‌های سرد و پهنه‌های مجتمع که همگی دارای بالاترین ارزش هستند به رنگ قرمز و به نام خوشه‌های داغ درمی‌آیند. تغییرات وضعیت شاخص جوانی جمعیت در پهنه میراثی شهر شیراز به شرح شکل ۸ و پهنه‌های پیرامونی به شرح شکل ۹ تحلیل فضایی شده است.

۱. شاخص‌های جمعیتی زوال‌یافتگی پهنه میراثی شیراز
الف) تحلیل‌های فضایی مرتبط با تغییرات شاخص‌های جوانی جمعیت؛ از مهم‌ترین نشانه‌های زوال‌یافتگی تغییر ترکیب سنی و جنسی ساکنان است می‌تواند در شناسایی علل مهاجرت افراد از پهنه مفید واقع شود؛ چرا که به واسطه این امر می‌توان ساختار جمعیتی ساکنان را دریافت و متناسب با این موضوع به ادامه برنامه‌ریزی‌ها پرداخت. همان‌طور که مشاهده شد، تحلیل خوشه‌های گرم و سرد که با استفاده از آماره Local General G index در



شکل ۸. تغییرات خوشه‌های گرم شاخص جوانی جمعیت در پهنه میراثی شهر شیراز

Figure 8. Changes in Hotspot Clusters of the Youthful Population Index in the Heritage Zone of Shiraz City



شکل ۹. تغییرات خوشه‌های گرم شاخص جوانی جمعیت در پهنه میراثی، محدوده پیرامون و کلان‌شهر شیراز
Figure 9. Changes in Hotspot Clusters of the Youthful Population Index in the Heritage Zone, Surrounding Area, and Metropolitan Area of Shiraz

مداخله‌های انجام شده در این پهنه به سه دسته تقسیم شده است:

الف) مداخله‌ها تحت عنوان تعریض معابر؛

ب) مداخله‌ها تحت عنوان تملک و تخریب؛ و

ج) مداخله‌ها تحت عنوان تجاری‌سازی.

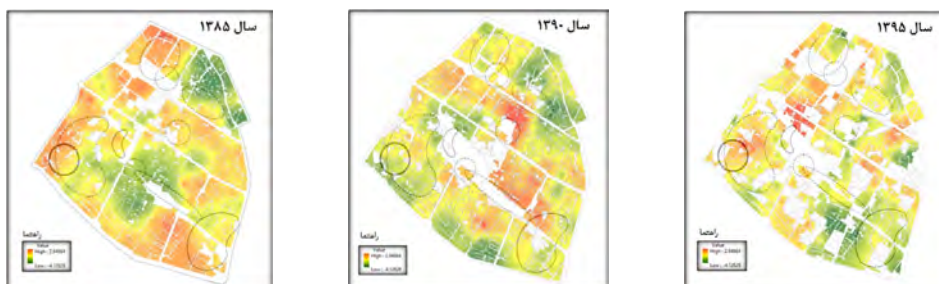
و نتایج روابط فضایی آن با سرمایه‌های انسانی در شکل ۱۰ و تغییرات خوشه‌های گرم سرمایه‌های انسانی (نرخ باسوادی) در پهنه میراثی شهر شیراز به شرح شکل ۱۱ نمایش داده شده است. در قسمت‌های تیره‌تر میزان تاثیر متغیر مستقل بر متغیر وابسته بیشتر بوده است. همچنین تغییرات خوشه‌های گرم شاخص سرمایه‌های انسانی در کل شهر شیراز ترتیب به شرح شکل ۱۲ تحلیل فضایی شده است.

ب) تحلیل‌های فضایی مرتبط با تغییرات شاخص

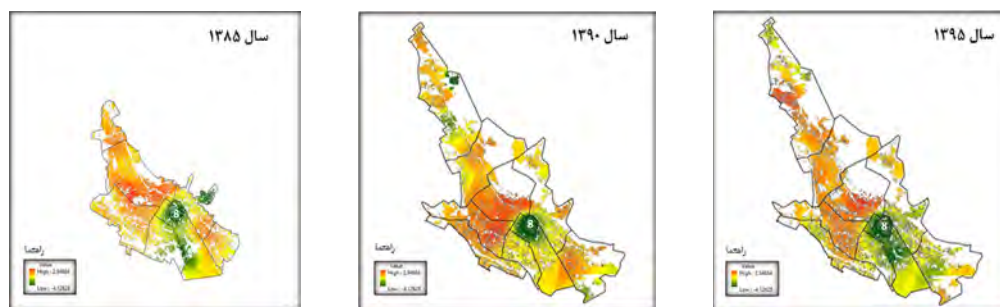
سرمایه‌های انسانی؛ به منظور تحلیل رابطه فضایی میان تغییرات سرمایه‌های انسانی و مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز (۱۳۹۵) از تحلیل رگرسیون استفاده شده است. نواحی کاملاً سفید، نواحی خالی از جمعیت هستند، رنگ تیره‌تر نشان‌دهنده ارتباط بیشتر بین متغیرهای مدنظر است. به نظر می‌رسد بیشترین تاثیر مداخله‌های انجام شده در پهنه میراثی شهر شیراز، بر متغیر سرمایه‌های انسانی، در نواحی مرکزی و جنوب شرقی پهنه بوده است که این امر نیز در تحلیل‌های فضایی خوشه‌های گرم دیده می‌شود و کاهش نرخ باسوادی را به دنبال داشته است. به منظور بررسی بیشتر این موضوع،



شکل ۱۰. رابطه فضایی میان تغییرات سرمایه‌های انسانی و مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز (۱۳۹۵)
Figure 10. Spatial Relationship between Changes in Human Capital and Interventions in the Heritage Zone of Shiraz City (2016)



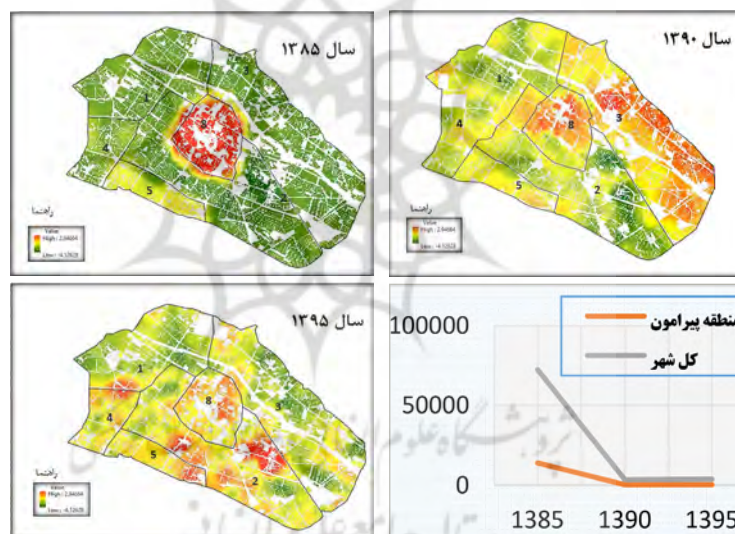
شکل ۱۱. تغییرات خوشه‌های گرم سرمایه‌های انسانی (نرخ باسوادی) در پهنه میراثی شهر شیراز
Figure 11. Changes in Hotspot Clusters of Human Capital (Literacy Rate) in the Heritage Zone of Shiraz City



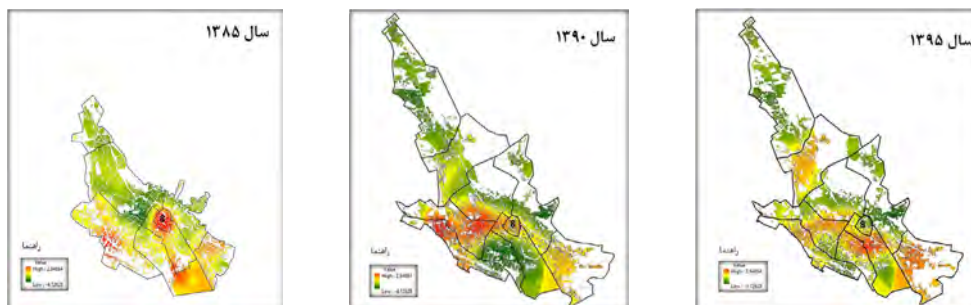
شکل ۱۲. تغییرات خوشه‌های گرم سرمایه‌های انسانی (نرخ باسوادی) در سطح مناطق شهر شیراز
Figure 12. Changes in clusters of human capital (literacy rate) across the districts of Shiraz

همچنین تحلیل فضایی وضعیت شاخص تغییرات تراکم جمعیت در کل شهر شیراز به شرح شکل ۱۴ نشان می‌دهد که تراکم جمعیت در سال ۱۳۸۵ بیشتر به رنگ قرمز (تراکم بیشتر)، در سال ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ به تدریج کاهش یافته (به رنگ سبز درآمده) و شاهد تخلیه جمعیت هستیم.

ج) تحلیل‌های فضایی مرتبط با تغییرات شاخص تراکم جمعیت؛ تحلیل‌های فضایی خوشه‌های سرد و گرم در پهنه میراثی و نواحی پیرامونی (مطابق شکل ۱۳) نشان دهنده کاهش تراکم جمعیتی در این پهنه است. در سال ۱۳۸۵ تجمعی از خانواده‌ها و افراد با گروه‌های اجتماعی متفاوت را شاهد هستیم.



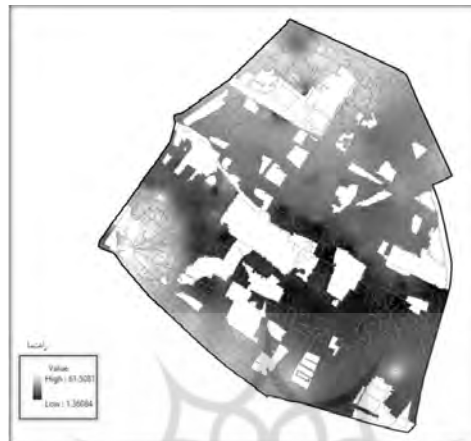
شکل ۱۳. تغییرات خوشه‌های گرم شاخص تراکم جمعیت در سطح پهنه میراثی و پهنه‌های پیرامون شهر شیراز
Figure 13. Changes in clusters of high-density population index across the heritage area and surrounding areas of Shiraz



شکل ۱۴. تغییرات خوشه‌های گرم شاخص تراکم جمعیت در سطح مناطق شهر شیراز
Figure 14. Changes in clusters of high-density population index across the districts of Shiraz

جمعیت و مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز (۱۳۹۵) مشاهده می‌شود. بدین منظور از تحلیل رگرسیون استفاده شده است. تغییرات خوشه‌های گرم شاخص سهم مهاجران از کل جمعیت در پهنه میراثی، پهنه‌های پیرامونی و کل شهر شیراز به ترتیب به شرح شکل‌های ۱۶، ۱۷ و ۱۸ مشاهده می‌شود. به نظر می‌رسد پهنه میراثی در مقایسه با دیگر مناطق شهر شیراز، مهاجرپذیر شده است.

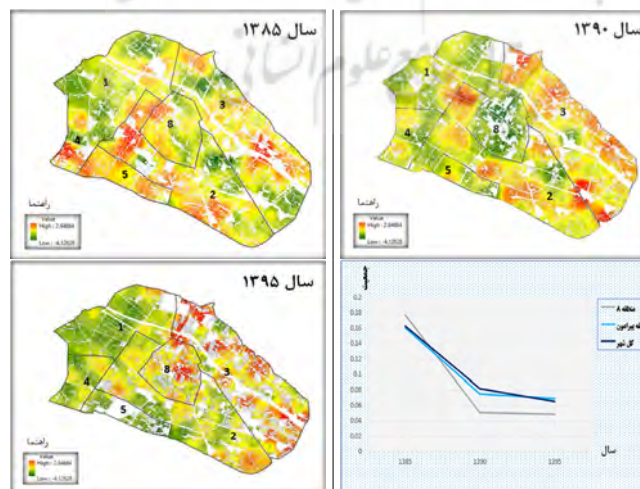
د) تحلیل‌های فضایی جابه‌جایی‌های جمعیتی؛ در این قسمت تغییرات خوشه‌های گرم شاخص سهم مهاجران از کل جمعیت و تحلیل رگرسیون میان سهم مهاجران از کل جمعیت و مداخله‌های انجام شده مورد بررسی قرار گرفته است. تحلیل‌های فضایی میان سهم مهاجران از کل جمعیت و مداخله‌های انجام شده: در شکل ۱۵ رابطه فضایی میان سهم مهاجران از کل



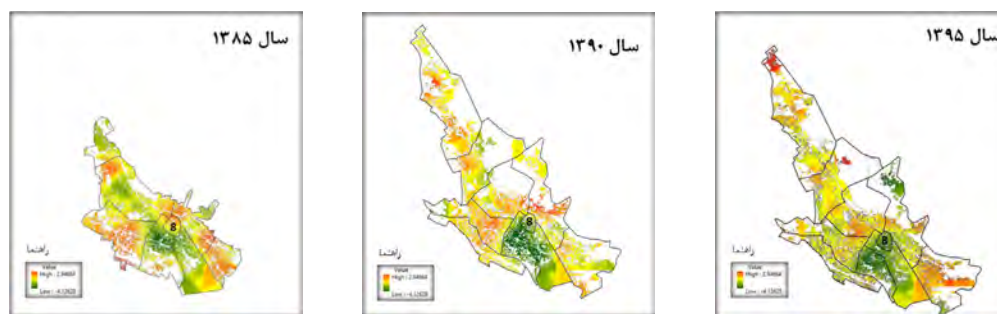
شکل ۱۵. رابطه فضایی میان تغییرات سهم مهاجران از کل جمعیت و مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز (۱۳۹۵)
Figure 15. Spatial relationship between changes in the share of migrants in the total population and interventions in the heritage area of Shiraz (2016)



شکل ۱۶. تغییرات خوشه‌های گرم شاخص سهم مهاجران از کل جمعیت در سطح پهنه میراثی شهر شیراز
Figure 16. Changes in clusters of the share of migrants in the total population index across the heritage area of Shiraz



شکل ۱۷. تغییرات خوشه‌های گرم شاخص سهم مهاجران از کل جمعیت در سطح پهنه میراثی و پهنه‌های پیرامونی شهر شیراز
Figure 17. Changes in clusters of the share of migrants in the total population index across the heritage area and surrounding areas of Shiraz



شکل ۱۸. تغییرات خوشه‌های گرم شاخص سهم مهاجران از کل جمعیت در سطح مناطق شهر شیراز
Figure 18. Changes in clusters of the share of migrants in the total population index across the districts of Shiraz

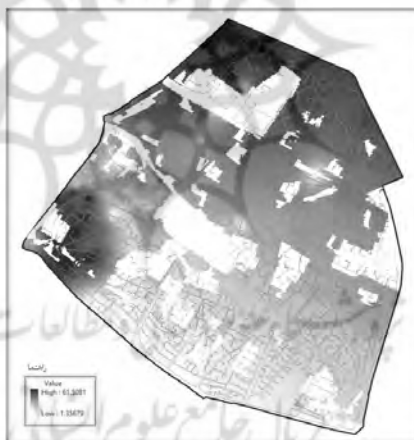
از تحلیل رگرسیون استفاده شده است. به نظر می‌رسد مداخله‌های انجام شده در این نواحی سبب رونق و ایجاد جذابیت‌های فعالیتی شده، درحالی که در نواحی مرکزی (اطراف مجتمع بین‌الحرمین) مداخله‌های انجام شده (تجاری‌سازی‌ها)، سبب افول جذابیت‌های فعالیتی شده و در این امر موفق نبوده است؛ که این دلیلی بر زوال پهنه میراثی در بخش مرکزی است.

در ادامه به منظور تحلیل بیشتر موضوع، از تحلیل رگرسیون فضایی بهره گرفته شد؛ نتایج روابط فضایی آن با نرخ باسوادی در شکل ۲۰ مشاهده می‌شود.

۲. تحلیل‌های فضایی شاخص‌های اقتصادی-عملکردی زوال‌یافتگی پهنه میراثی شیراز

در این بخش تغییرات شاخص‌های رقابت‌پذیری و جذابیت فعالیتی، قیمت زمین و همچنین تحلیل رگرسیون میان رقابت‌پذیری و جذابیت فعالیتی و مداخله‌های انجام شده مورد بررسی قرار گرفته است.

الف) تحلیل‌های فضایی مرتبط با تغییرات شاخص‌های رقابت‌پذیری و جذابیت فعالیتی؛ در شکل ۱۹ رابطه فضایی میان تغییرات رقابت‌پذیری و جذابیت فعالیتی و مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز (۱۳۹۵) مشاهده می‌شود. بدین منظور



شکل ۱۹. رابطه فضایی میان رقابت‌پذیری، جذابیت‌های اقتصادی و مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز (۱۳۹۵)
Figure 19. Spatial relationship between competitiveness, economic attractions, and interventions in the heritage area of Shiraz (2016)



شکل ۲۰. رابطه فضایی میان رقابت‌پذیری، جذابیت‌های اقتصادی و مداخله‌های انجام شده در سطح پهنه میراثی شهر شیراز (۱۳۹۵)
Figure 20. Spatial relationship between competitiveness, economic attractions, and interventions in the heritage area of Shiraz (2016)

پیرامونی به شرح **شکل ۲۲** تحلیل فضایی شده است. همان طور که مشاهده می شود پهنه میراثی از رنگ سبز در سال ۱۳۸۵ به رنگ قرمز در سال ۱۳۹۰ و مجدداً به رنگ سبز در سال ۱۳۹۵ درآمده است. پس نرخ اشتغال در این پهنه طی سال های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ ابتدا کاهش و سپس افزایش یافته است. تغییرات وضعیت شاخص رقابت پذیری و جذابیت فعالیتی در کل شهر شیراز به شرح **شکل ۲۳** تحلیل فضایی شده است.

الگوی فضایی توزیع شاخص از طریق تحلیل های فضایی خوشه های سرد و گرم نشان داده شده است؛ رنگ قرمز نشانگر پایین بودن نرخ اشتغال و رنگ سبز نشانگر بالا بودن این شاخص است. بررسی این شاخص در پهنه میراثی شهر شیراز (**شکل ۲۱**) نشان می دهد که در سال ۱۳۹۵ وضعیت اشتغال نسبت به سال های ۱۳۹۰ و ۱۳۸۵ بهتر شده است. تغییرات وضعیت شاخص رقابت پذیری و جذابیت فعالیتی در پهنه های



شکل ۲۱. تغییرات خوشه های گرم شاخص رقابت پذیری و جذابیت فعالیتی در سطح پهنه میراثی شهر شیراز
Figure 21. Changes in clusters of the competitiveness index and activity attractiveness across the heritage area of Shiraz



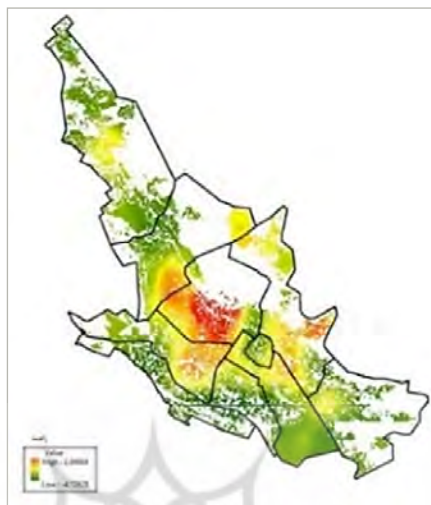
شکل ۲۲. تغییرات خوشه های گرم شاخص رقابت پذیری و جذابیت فعالیتی در سطح پهنه میراثی و پهنه های پیرامون شهر شیراز
Figure 22. Changes in clusters of the competitiveness index and activity attractiveness across the heritage area and surrounding areas of Shiraz



شکل ۲۳. تغییرات خوشه های گرم شاخص رقابت پذیری و جذابیت فعالیتی در سطح مناطق شهر شیراز
Figure 23. Changes in clusters of the competitiveness index and activity attractiveness across the districts of Shiraz

شکل ۲۴ تحلیل‌های فضایی خوشه‌های گرم قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ در سطح پهنه میراثی و کلان‌شهر شیراز را نشان می‌دهد. رنگ سبز نشان دهنده قیمت کمتر مسکن و رنگ قرمز، قیمت بیشتر را نشان می‌دهد.

ب) تحلیل‌های فضایی مرتبط با شاخص قیمت زمین در سطح شهر شیراز: به سبب فرسودگی کالبدی و افول کیفیت سکونت در منطقه، املاک مسکونی واقع در پهنه میراثی شهر شیراز نسبت به سایر مناطق دارای ارزش اقتصادی پایین‌تری است.



شکل ۲۴. تحلیل خوشه‌های گرم شاخص قیمت زمین کاربری مسکونی در کلان‌شهر شیراز (۱۴۰۰)
Figure 24. Analysis of clusters of residential land price index in the metropolitan area of Shiraz (2021)

تخلیل یافته‌های پژوهش

در پژوهش حاضر علت تغییرات و روابط استخراج شده از تحلیل‌های کمی در واقعیت کنترل شده است که در نهایت اهم نتایج حاصل از تحلیل‌های کمی بدین شرح است:

- و ناپایداری سکونت شده است.
- در پهنه میراثی نسبت به پهنه‌های پیرامونی، شاهد افزایش جمعیت جوان هستیم. با مهاجرت افراد جویای کار، پهنه میراثی در کل یک وجهه اقتصادی پیدا کرده و این امر بر تغییر شاخص نسبت جنسی به نفع مردان و ایجاد فضای کم‌تر خانوادگی‌تر پهنه اثرگذار بوده است.
- براساس اطلاعات آماری نوع تملک واحد مسکونی، حدود ۴۶/۲٪ واحدها استیجاری است؛ چون از افراد مهاجر تشکیل شده و این امر سبب تغییرات سرمایه‌های انسانی شده است. در این میان بیشتر جمعیت بی‌سواد پهنه مربوط به گروه‌های سنی بالا بوده و در گروه‌های سنی پایین نرخ بی‌سوادی بسیار کم است، اما باید توجه داشت که سواد اکثریت افراد پهنه، پایین‌تر از دیپلم است. تغییرات خوشه‌های گرم شاخص سرمایه‌های انسانی در پهنه میراثی طی سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۹۰-۱۳۸۵ نشان‌دهنده خروج خوشه‌های گرم است که به نظر می‌رسد این امر شاهی بر زوال‌یافتگی پهنه است.
- تملک استیجاری واحدهای مسکونی ارزان قیمت، به کام افراد مهاجر سبب کاهش سرمایه‌های انسانی در پهنه میراثی شهر شیراز شده است.

- نواحی سفید رنگ نشان می‌دهد که برخی قسمت‌ها به تدریج طی سال‌های ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ از جمعیت خالی شده است؛ به عبارتی به علت مداخله‌های انجام شده در این پهنه، (به عنوان مثال: تملک‌های انجام شده، نارضایتی‌هایی را به دنبال داشته که در متن اخبار نیز قابل ردیابی است)، شاهد خروج جمعیت هستیم.
- از برهم کنش عواملی همچون: مقدس‌انگاری فضا (نام‌گذاری بین‌الحرمین و ۹ دی)، کم‌توجهی به زیست‌پذیری ساکنان پهنه (با تقلیل تعاریف کیفی به تعاریف کمی و تبدیل خانه به یک سرپناه)، تجاری‌سازی فضا و ناآگاهی شهروندان، شاهد خروج ناگزیر جمعیت از پهنه میراثی و کاهش تراکم جمعیتی هستیم.
- تجمعی از خانواده‌ها از گروه‌های اجتماعی متفاوت سبب افت شاخص جمعیتی پهنه میراثی شده و تمایل به ترک پهنه به یک تمایل عمومی تبدیل شده است؛ این امر سبب افت کیفی محیط

• از جمله مهم‌ترین دلایل خروج جمعیت در پهنه میراثی شهر شیراز می‌توان به بی‌بهره بودن ساکنان از امکانات و خدمات درخور اجتماعی، مشکلات دسترسی و حمل‌ونقل درون پهنه، ایجاد نواحی جدید مسکونی با کیفیت بالاتر، ضوابط و موانع موجود بر سر راه نوسازی محل سکونت ساکنان، تخلیه اجباری ساکنان به بهانه توسعه حریم و تخریب‌های گسترده جهت اجرای طرح‌های تصویب شده اشاره کرد.

• در بررسی تحلیل رگرسیون به نظر می‌رسد که مداخله‌های انجام شده از نوع تعریض معابر (مداخله‌های انجام شده مابین حرم مطهر شاهچراغ-سیدعلاءالدین و احداث خیابان در ضلع غربی حرم شاهچراغ) بیشترین تاثیر را بر سهم مهاجران از کل جمعیت در نواحی مرکزی پهنه داشته است. همچنین به نظر می‌رسد مداخله‌های تملک و تخریب‌ها بیشترین تاثیر را بر تغییر سهم مهاجران از کل جمعیت ساکنان را در نواحی مرکزی و جنوب غربی پهنه داشته و سبب مهاجرت گسترده ساکنان بومی شده است. مداخله‌های انجام شده که تحت عنوان تجاری‌سازی، در بخش مرکزی، شمال غربی (مجموعه زندیه) و جنوب شرقی با نوسازی‌های صورت گرفته، سبب مهاجرت بیشتر ساکنان بومی شده است.

• در پی حوادث رخ داده در این پهنه، جمعیت به سمت نواحی پیرامونی فرستاده شده‌اند. در سال ۱۳۸۵ تعداد مهاجران وارد شده به پهنه میراثی شهر شیراز بسیار زیاد بوده (که حاکی از ورود اتباع بیگانه به این پهنه دارد) است. ولی در پی مداخله‌ها و تخریب‌های صورت گرفته در این پهنه، میزان مهاجرت از این پهنه افزایش یافته است. به خصوص در قسمت‌های جنوبی و جنوب غربی این پهنه، تغییرات محسوس است. مهاجرپذیر بودن پهنه در سال ۱۳۹۰ نسبت به سال ۱۳۸۵ با هدف دستیابی به فرصت‌های شغلی و مهاجرپرست بودن آن در سال ۱۳۹۵ نسبت به سال ۱۳۹۰ را می‌توان در تغییرات خوشه‌های گرم مشاهده نمود. با توجه به تغییرات بالای کاربری زمین در این پهنه، تعداد واحدهای مسکونی آن کاهش یافته است؛ به نحوی که با خروج ساکنان، تعدادی از واحدها به انبار و یا کارگاه تبدیل شده‌اند. تغییرات پس از سال ۱۳۹۰ را می‌توان ناشی از ورود مهاجران خانوارهای تک نفره به این پهنه دانست.

• بیشترین تاثیر مداخله‌های انجام شده در پهنه میراثی شهر شیراز، بر تغییرات رقابت پذیری و جذابیت فعالیتی، در نواحی شمالی و جنوب غربی پهنه است. ایجاد اشتغال فرامحله‌ای در این نواحی به چشم می‌خورد. در قسمت شمالی پهنه، ایجاد فرصت‌های شغلی در مجموعه زندیه و در قسمت جنوب غربی، بازار میوه‌فروشا و مجتمع تجاری فروش کالاهای برقی را شاهد هستیم. به نظر می‌رسد مداخله‌های انجام شده در این نواحی سبب رونق و ایجاد جذابیت‌های فعالیتی شده، در حالی که در نواحی مرکزی (اطراف مجتمع بین‌الحریمین) مداخله‌های انجام شده (تجاری‌سازی‌ها)، سبب افول جذابیت فعالیتی شده و در این امر موفق نبوده است که این دلیلی بر زوال پهنه میراثی در بخش مرکزی است.

• به سبب فرسودگی کالبدی و افول کیفیت سکونت در منطقه، املاک مسکونی واقع در پهنه میراثی شهر شیراز در قیاس با سایر مناطق دارای ارزش اقتصادی پایین‌تری هستند. حضور اقشار غیربومی در پهنه میراثی شهر شیراز از حدود سال ۱۳۶۵ به دلیل کاهش قیمت مسکن به وقوع پیوست. در پهنه میراثی پس از فارس‌ها که حدود ۷۳٪ از ساکنین را تشکیل می‌دهند، مهاجران افغانی با تشکیل ۲۱/۷٪ از سکنه پهنه میراثی بیشترین تعداد را به خود اختصاص داده‌اند. کاهش قیمت زمین و مسکن و فراهم بودن بستر برای ایجاد اشتغال کاذب و سطح پایین منجر به افزایش سکونت قشر کم‌درآمد در پهنه شده و به سبب آن نرخ اجاره‌نشینی در محدوده افزایش یافته است.

نتیجه‌گیری

زوال شهری ماهیتی پیچیده و چندبعدی دارد و دربرگیرنده ابعاد محیطی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی پهنه‌ای است که در پاسخگویی به نیاز شهروندان ناتوان و درمانده است و موجب ناپایداری و تهدید شهروندان و زیست‌پذیری آن می‌شود. مداخله‌های ناکارآمدی که در پهنه‌های میراثی رخ داده، منجر به تشدید زوال یافتگی در این پهنه‌ها شده است. پهنه میراثی شهر شیراز نیز از این قاعده مستثنی نبوده است. مداخله‌های ناکارآمدی که در پهنه‌های میراثی اتفاق می‌افتد را می‌توان شامل تجاری‌سازی، طرح‌های روان‌بخشی (تعریض معابر و...)، تملک و تخریب و تامین مسکن در

را نشان می‌دهد. این امر توجه بیشتر عوامل مدیریت شهری جهت جلوگیری از زوال روزافزون و بهبود وضعیت این پهنه از جنبه‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی را می‌طلبد و بر این اساس می‌توان بهبود وضعیت ساکنان، افزایش زیست‌پذیری و کیفیت زندگی، جذابیت و پویایی مکان، ارتقاء تصویر و آوازه محله و شهر و ارتقاء این پهنه‌ها را در همه ابعاد به دنبال داشت و زمینه‌های خروج پهنه‌های میراثی از زوال را فراهم کرد و مداخلاتی کارآمد را در این پهنه‌ها رقم زد.

۱- نقش نویسندگان

بررسی ادبیات، روش‌شناسی، داده‌های آماری، تجزیه و تحلیل‌ها، تهیه متن دست‌نوشته توسط مصطفی قادری دهکردی انجام گرفته‌است. ویرایش متن، کنترل نقشه‌ها، اصلاح نتایج تحلیل‌ها و نتیجه‌گیری پژوهش توسط سحر ندایی طوسی انجام گرفته است.

۱- تقدیر و تشکر

این پژوهش منتج از رساله دکتری با عنوان بازآفرینی پایدار شهری میراث‌سو در شهر شیراز و با حمایت دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی تهران انجام گرفته است. از همکاری وزارت راه و شهرسازی، شهرداری شیراز و وزارت میراث فرهنگی در جهت انجام پژوهش فوق، تشکر و قدردانی به عمل می‌آید.

۱- تعارض منافع نویسندگان

نویسندگان به‌طور کامل از اخلاق نشر تبعیت کرده و از هرگونه سرقت ادبی، سوء رفتار، جعل داده‌ها و یا ارسال و انتشار دوگانه، پرهیز نمودند و منافعی تجاری در این راستا وجود ندارد و نویسندگان در قبال ارائه اثر خود وجهی دریافت ننموده‌اند.

۱- پی‌نوشت

1. growth path
2. declining
3. stakeholders
4. Cultural Heritage
5. Vining & Kontuly
6. Ellis Bright
7. Detroit city

بافت‌های مسئله‌دار، بهسازی، احیاء و نوسازی دانست که این عوامل خود سبب تشدید زوال یافتگی در پهنه‌های میراثی در شاخه‌های اقتصادی، اجتماعی، قوانین و حکمرانی، محیطی و کالبدی می‌شوند.

در این میان عوامل زیر به عنوان عوامل تشدید کننده پدیده زوال در پهنه‌های میراثی معرفی می‌شوند:

اقتصادی: همچون ازدست‌رفتن رقابت‌پذیری و جذابیت فعالیتی، ضعف دانش و نوآوری و ناتوانی در خلق ثروت؛ اجتماعی: تغییر ساختارهای جمعیتی (همچون تغییرات ساختار سنی، سرمایه‌های انسانی و ساختار خانوار)، جابه‌جایی‌های ناپایدار جمعیتی و تهی شدن از جمعیت؛ قوانین و حکمرانی: نبود ثبات سیاسی-مدیریتی، ساختارهای شغلی ساده، یکسان‌انگاری و تعمیم‌پذیری ضوابط و مقررات؛ محیطی: آلودگی بصری (منظر) و فضاهای رهاشده؛ کالبدی: کالبد رو به تخریب، اولویت خودرو بر انسان و کمبود فضاهای پشتیبان سکونت.

در این پژوهش شواهد و مصادیق دال بر زوال‌یافتگی پهنه میراثی شهر شیراز با استفاده از روش شبه تجربی مورد واکاوی قرار گرفت. با توجه به حجم بالای مطالب در همه ابعاد زوال‌یافتگی پهنه‌های میراثی، و همچنین بررسی عوامل کیفی در پژوهش‌های پیشین، در این پژوهش شاخص‌های زوال‌یافتگی در بخش‌های اقتصادی و اجتماعی مورد بررسی قرار گرفت. در این میان از روش قیاسی میان سه پهنه: الف) محدوده پهنه میراثی شهر شیراز (منطقه ۸؛ ب) محدوده/موضع پیرامونی (شامل قسمت‌هایی از مناطق ۴-۵-۳-۲؛ ج) محدوده کل شهر شیراز (مناطق ۱۱ گانه)، تحلیل خوشه‌های گرم و سرد و رگرسیون فضایی بهره‌گیری شد. در نهایت با توجه به شواهد و مصادیق ارائه شده و همچنین به دلیل اثرگذاری نوع مداخله‌های متفاوت در پهنه میراثی شهر شیراز، افول و زوال‌یافتگی در زمینه‌های اقتصادی و اجتماعی شدت یافته است. در پی مداخلات انجام شده در شهر شیراز به مقوله مردم توجه چندانی نشده و بعد از تصویب و اجرای طرح‌ها، مردم به عنوان ذی‌نفعان اصلی از برنامه‌ها باخبر می‌شوند؛ بنابراین یکی از موارد اصلی به منظور اجرای برنامه‌های تحت عنوان بازآفرینی پایدار در پهنه میراثی شهر شیراز، در نظر گرفتن مقوله مردم و ساکنان اصیل این پهنه می‌باشد. نتایج این پژوهش ضرورت تغییر رویکرد مداخله و یالویت‌بندی پهنه‌های نیازمند توجه و بازآفرینی با رویکردی خاص

۸. زارع درنیا، عبدالله (۱۴۰۳). عوامل موثر بر زوال شهری در محلات بافت تاریخی شهر یزد. چهارمین کنگره بین المللی مهندسی عمران، معماری، مصالح ساختمانی و محیط زیست، هلسینکی-فنلاند.
۹. زنگانه، احمد؛ تولایی، سیمین؛ سلیمانی مهرنجانی، محمد؛ و احمدتوزه، واحد. (۱۴۰۰). تحلیلی بر وضعیت زوال شهری در بخش مرکزی شهر ارومیه (مطالعه موردی: منطقه ۴). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۱۹(۱).
۱۰. شریفزادگان، محمدحسین؛ ملک‌پور اصل، بهزاد؛ فتحی، حمید؛ و خوانین‌زاده، اصغر. (۱۳۹۰). تعیین الویت نوسازی نواحی دارای افت شهری با استفاده از گزینه تحلیل عاملی و مدل منطقی بولین؛ مطالعه موردی: منطقه ۱۵ شهرداری شهر تهران. فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۲۷، ۲۲۸-۲۱۷.
۱۱. صراف، مظفر؛ و حاجی علی اکبری، کاوه. (۱۳۹۷). چهارچوب برنامه‌ریزی بازآفرینی محله‌های فرودست شهری به منظور تحقق پایداری اجتماعی-فضایی (مورد پژوهی: محله‌های فرحزاد، عودلجان و جلیلی در کلان‌شهر تهران). رساله دکترای برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
۱۲. کریم زاده، علی؛ شهریاری، سید کمال‌الدین؛ و اردشیری، مهیار. (۱۳۹۴). تبیین سیاست‌های فرهنگی تاثیرگذار بر بازآفرینی شهری فرهنگ محور (با تاکید بر تجارب بازآفرینی شهری استانبول ترکیه). مجله هویت شهر، ۱۱(۲۹).
۱۳. کمانرودی کجوری، موسی؛ زنگانه، احمد؛ سلیمانی مهرنجانی، محمد؛ و فرهادی، جواد. (۱۴۰۰). عوامل و پهنه‌های زوال کلان‌شهر مشهد. فصلنامه شهر پایدار، ۴(۳).
۱۴. ملکی، سعید؛ امانپور، سعید؛ و ملایی قلعه محمد، سجاد. (۱۴۰۱). تبیین پدیده زوال شهری در ایران. جغرافیای اجتماعی شهری، ۹(۲)، پیاپی ۲۱.
۱۵. مهندسین مشاور پرداراز (۱۳۹۵). طرح تفصیلی منطقه ۸ (بافت تاریخی - فرهنگی شیراز).
۱۶. وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی مسعود؛ و رضایی، نعمت‌الله. (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز). مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی، ۲(۲)، ۱۲۹-۱۵۶.
8. Urban decline
۹. ماده ۱۴۳ قانون توسعه قانون پنج ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۹۰-۱۳۹۴)
10. Exchange value
11. GIS
12. hot spot and cold spot analysis
13. Regression analysis

فهرست مراجع

۱. ابراهیمی مینق، جعفر؛ و امیری، محمد. (۱۳۸۶). مکتب فرانکفورت و نظریه انتقادی (آراء و نظریه‌ها). پژوهش‌نامه علوم اجتماعی، ۱(۴)، ۸۶-۶۵.
۲. افراخته، حسن؛ حجتی پور، محمد؛ گرزین، مریم؛ و نجاتی، بهناز. (۱۳۹۲). جایگاه توسعه پایدار کشاورزی در برنامه‌های توسعه ایران (مورد: برنامه‌های پنج ساله پس از انقلاب). سیاست‌های راهبردی و کلان، ۱۱(۱)، ۶۲-۴۳.
۳. امان‌زادگان، الهام؛ و طبیبیان، منوچهر. (۱۴۰۰). کاربرد تکنیک FMEA و تاپسیس فازی در رتبه‌بندی محلات بافت تاریخی شیراز با هدف سنجش تحقق‌پذیری سیاست‌های بازآفرینی پایدار شهری. دانش شهرسازی، دوره ۵، شماره ۱.
۴. بنائیان، مریم. (۱۴۰۱). بررسی و ارزیابی عوامل موثر در زوال و فرسودگی شهری. نخستین کنگره و نمایشگاه بین‌المللی صنعت و بازسازی‌های نوین.
۵. پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی اکبری، اسماعیل؛ و هادوی، فرامرز. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۰ تهران). فصلنامه آمایش محیط، ۱۰(۳۷)، ۱۹۴-۱۶۷.
۶. جهان‌بین، نیما؛ و رخشانی نسب، حسنعلی. (۱۴۰۰). ارائه مدل مفهومی زوال شهری در شهرهای مرزی ایران با استفاده از روش گراندد تئوری. شهرسازی ایران، ۴(۶)، ۸۱-۷۰.
۷. حیدری، علیرضا. (۱۳۹۵). بررسی علل و عوامل افت و زوال شهری در بخش‌های مرکزی شهر اردبیل و ارائه راهکار برای مقابله با آن با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی. دومین کنگره بین‌المللی زمین، فضا و انرژی پاک.

17. Bagchi-Sen, Sh. & Weaver, R.C. (2013). Spatial analysis of urban decline: The geography of blight. *Applied Geography*, 40(1), 61-70. doi:10.1016/j.apgeog.2013.01.011
18. Boudry, J., & Boudry, J. (1993). *Urban Decline and Regeneration*. Paris: Editions de la Sorbonne.
19. Beckhoven, E.v., Bolt, G. & Kempen, R. (2005). Theories of neighbourhood Change and neighbourhood decline: their significance for post-WWII large housing estates in european cities. *Palgrave Macmillan*, London. https://doi.org/10.1057/9780230274723_2
20. Bright, Ellis Mari basard. (2014). *Revival of Forgotten Neighborhoods in America*. translated by Ahmad Zanganeh; Bahareh Janeh; Kazem Ismaili; & Abolfazl Zanganeh, first edition, Tehran: Contemporary Works Publications. [In Persian].
21. Brown, A., O'Connor, J. & Cohen, S. (2000). Local music policies within a global music industry: cultural quarters in Manchester and Sheffield. *Geoforum*, 31(4) DOI:10.1016/S0016-7185(00)00007-5
22. Clark, D. (2013). *Urban Decline*. Routledge. Retrieved from <https://doi.org/10.4324/9780203796542>
23. Donghwan, Gu; Galen, N., Jun-Hyun, K., Yunmi, P., Jaekyung, L. (2019). Neighborhood decline and mixed land uses: Mitigating housing abandonment in shrinkin cities. *Land use policy*, vol.83, 505-511. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.02.033>
24. Friedrichs, J. (1993). A Theory of Urban Decline : Economy, Demography and Political Elites, *Urban Studies*, 30(6), 907-913.
25. Gunwoo, K., Galen, N. & Bin, J. (2020). Urban regeneration: Community engagement process for vacant land in declining cities. *Cities*, 102. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102730>
26. Hubbard, P. (1995). Urban Design and Local Economic Development: A Case Study of Birmingham. *Cities*. 12(4), 243-251. [https://doi.org/10.1016/0264-2751\(95\)00041-J](https://doi.org/10.1016/0264-2751(95)00041-J)
27. Imani, B., Kanooni, R., Biniyaz, M. & Ali Mohammadi, A. (2016). Urban Decay Vulnerability Mitigation Strategies Against Earthquake Case Study: Imamzadeh Hasan Neighborhood. *BAGH-E NAZAR*, 13(39), 67- 82.
28. Lang, Th. (2005). Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration, *Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning (IRS)*. Working Paper, 32, 1-26. DOI:10.13140/RG.2.2.17303.98726
29. Moldoveanu, M. & Franc, Loan-France. (2011). The Impact of the economic crisis on culture. *Review of General Management*, 14(2).
30. Pacione, M. (2009). *Urban geography: A global perspective*. London, England: Routledge. Third edition. <https://doi.org/10.4324/9780203881927>
31. Pinto, S., & Sablik, T. (2016). *Understanding Urban Decline*. Federal Reserve Bank of Richmond, 4-20.
32. Pierre, J. (1999). Models of Urban Governance. The Institutional Dimension of Urban Policies, *Urban Affairs Review*, London, 34(3). <https://doi.org/10.1177/10780879922183988>
33. Stegman, M. A. (1995). Recent US urban change and policy initiatives. *Urban Studies*, 32(10), 1601-1607.
34. Stubbs, M. (2004). Heritage-sustainability: developing a methodology for the sustainable appraisal of the historic environment. *Planning Practice & Research*, 19(3). 285-305. <https://doi.org/10.1080/0269745042000323229>
35. Tallon, A. (2010). *Urban Regeneration in the UK*. London and New York: Tylor & Francis e Library. <https://doi.org/10.4324/9780203872598>

36. Uijeong, H. & Myungje, W. (2020). Analysis of Inter-Relationships between Urban Decline and Urban Sprawl in City-Regions of South Korea. Sustainability, 12, 1656. <http://dx.doi.org/10.3390/su12041656>
37. Van der Borg, J. & Russo, A. P. (2008). Area Regeneration and Tourism Development: Evidence from Three European Cities. Social Science Research Network, 21, 1-25. DOI:10.2139/ssrn.1165485



© 2025 by author(s); Published by Science and Research Branch Islamic Azad University, This work for open access publication is under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0). (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)



Spatial mapping of the deterioration status of Shiraz's heritage area as a consequence of regeneration interventions

Mostafa Ghaderi Dehkordi, Ph.D. in Urbanism, Faculty of Architecture and Urbanism, Shahid Beheshti University of Tehran, Iran.

Sahar Nedaei Tousi*, Corresponding author, Associate Professor, Faculty of Architecture and Urbanism, Shahid Beheshti University of Tehran, Iran.

Abstract

Heritage areas in most cities of Iran, contrary to the values hidden in them, do not respond to the needs of their main residents today, and for this reason, they face the phenomenon of inefficiency and deterioration. The ineffectiveness of the conventional approaches of intervention in heritage areas has made urban development experts to search for more sustainable methods of intervention. The deterioration of heritage areas in historic cities, as the main factor behind the development process, causes a decline in the quality of life and a decrease in the attractiveness of the area for residents. The ups and downs of the 378-hectare heritage area of Shiraz city and the possible damage done to it have caused a eroding process of destruction of the physical and semantic values of this historical-cultural site. This area has witnessed the collapse of the local community and increasing decline as a result of the migration of indigenous residents over the last 2-3 decades and their replacement by poor and socially disadvantaged people and foreign nationals. Urban decay is a multidimensional and complex phenomenon that includes physical, socio-economic, and environmental dimensions, and its identification requires indexing. Therefore, identifying and analyzing the spatial-spatial occurrence of decay is important in order to identify the priority of regeneration or changing and modifying the intervention approach in degraded urban areas. In this regard, the present research seeks to investigate what Place-spatial pattern the deterioration of Shiraz's heritage area follows? And have the interventions carried out in the area in the form of improvement, renovation, and recreation plans caused further deterioration? The research methodology is a causal analysis using a quasi - experimental research method that seeks to identify the net consequences of the intervention by comparing it with control areas using spatial analysis tools of hot and cold clusters and spatial regression analysis. In this regard, in the first step, by reviewing relevant sources, the factors of deterioration were identified, and in the second step, after selecting the city of Shiraz as a case study, the area was divided into three parts: the heritage zone, the surrounding areas, and the entire Shiraz metropolis, and the changes that have occurred in recent years were compared in the form of deterioration variables. Then, the relationship between the types of interventions as independent variables and the deterioration measures as dependent variables was analyzed using spatial regression. The results of the research show that due to the impact of different types of interventions in the heritage zone of Shiraz, decline and deterioration have intensified in all areas, including economic and social ones. In addition to educating and informing the residents of these areas, this requires a specific framework to coordinate policies regarding proper management and intervention in this area in the areas of commercialization, widening of streets, and acquisition and destruction; in order to pave the way for evaluating policies and interventions in order to develop a desirable vision for heritage areas, especially the heritage area of Shiraz.

Keywords: decline, heritage area, Quasi-Experimental Research, Spatial Statistical Analyses, Spatial Regression, Shiraz City

*Corresponding Author Email: s.n.tousi@gmail.com