



eISSN: 2981-1791

Urban Strategic Thought

<https://ut.journals.ikiu.ac.ir/>

ORIGINAL RESEARCH PAPER

Publisher: Imam Khomeini International University

Analysis and Evaluation of Regeneration Indicators in Deteriorated Urban Fabric with a Focus on Sustainable Development (Case Study: Pirsara Neighborhood, Rasht)

Milad Babaei Eliasi⁽¹⁾, Fatemeh Teimori⁽²⁾, Ziaddin Tavakkoli⁽³⁾, Mohammad Ghambari Hamedani^{(4)*}

1. Master of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, University of Guilan, Rasht, Iran.

2. Master of Urban Heritage Conservation and Restoration, Faculty of Architecture, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran.

3. Ph.D. Student in Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Islamic Azad University of Tehran Center, Tehran, Iran.

4. Master of Urban Design, Faculty of Alborz Campus, University of Tehran, Tehran, Iran.

ARTICLE INFO

Abstract

Received: 23/02/2025

Accepted: 07/07/2025

PP. 136-157

Keywords:

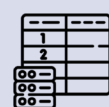
Dilapidated structures, Rasht city, economic index, social index, economic index, sustainable development



Number of references: 54



Number of figures: 3



Number of tables: 10

Introduction: Conventional urban development, the expansion of urban areas, and the increase in population have led to the growth of cities, so that in 2014, 54% of the world's population lived in cities; While this figure for 2050 is estimated at 70%. Deteriorated fabrics are often among the socially, economically and physically disadvantaged areas of the city, and this is the cause of residents' dissatisfaction, lack of dynamism, and prosperity of urban life in them. In this connection, various policies have been presented to solve the problems of deteriorated fabrics. In this framework, the latest and most accepted intervention approach in the organization of deteriorated fabrics, regeneration, has been introduced. According to the society-oriented perspective of regeneration, and its alignment with the principles of sustainable development approach, it can be considered in the deteriorated areas of Pirsara neighborhood of Rasht. In this way, by using the potentials and capacities in deteriorated fabrics, this point of view was selected in order to achieve sustainable development goals. Sustainable regeneration of this urban fabric, as a comprehensive and participatory approach, can pave the way for the revitalization of neighborhood values, the improvement of citizens' welfare, and the achievement of sustainable urban development.

The Purpose of the Research: The purpose of this research is to evaluate the indicators of regeneration of the deteriorated fabric in Pirsara neighborhood, Rasht, with an emphasis on sustainable development.

Methodology: This research adopts an applied approach and employs a descriptive-analytical methodology. To collect data, both library and field methods were utilized. The theoretical framework was explored through documentary and library sources, including books, theses, research papers, and academic articles. Field methods were used to analyze and evaluate urban regeneration indicators within the deteriorated urban fabric of the Pirsara neighborhood in Rasht, with a focus on sustainable development. Field studies and questionnaire tools were applied for data collection. Specifically, a structured questionnaire was designed encompassing five dimensions including economic, physical-spatial, activity-service, socio-cultural, and environmental, comprising a total of 33 items. The statistical population included all citizens living in Pirsara neighborhood of Rasht, of which 180 people were selected as the sample size of the study. They were selected as the statistical population in the study due to their comprehensive knowledge and in-depth understanding of the neighborhood area across various dimensions. Finally, the collected data were analyzed using SPSS and Excel software through single-sample t-tests and multivariate regression analysis.

Findings and Discussion: According to the research findings, the status of sustainable regeneration components within the deteriorated urban fabric of the Pirsara neighborhood in Rasht was examined using a sample of five components, analyzed through a one-sample t-test. The results of the t-test indicate that the significance level for all components is less than 0.05. This means that this test is acceptable and meaningful. Meanwhile, the economic and activity-service components are higher than the average (3) Meanwhile, the economic and activity-service components are higher than the average (3) and other components are lower than the average. Accordingly, the economic and activity-service components are in a favorable condition, while the

ARTICLE INFO

Abstract



Use your device to scan
and read the article online

physical-spatial, social-cultural and environmental components are in an unfavorable state. In the next step, the research employed multivariate linear regression and Fichter's test to identify the factors influencing the regeneration of deteriorated urban fabric in the Pirsara neighborhood of Rasht. The results of the regression analysis indicated that the socio-cultural component, with a beta value of 0.362, and the economic component, with a beta value of 0.338, had the greatest influence on the regeneration of the deteriorated urban fabric in the neighborhood. In contrast, the activity-service component, with a beta value of 0.245, had the least impact. These components have influenced the regeneration of the deteriorated urban fabric in this neighborhood. Following the socio-cultural and economic components, the physical-spatial and environmental components had the next highest impact on the regeneration of the deteriorated fabric in the neighborhood, with beta values of 0.276 and 0.269, respectively.

Conclusion: In the present research, the analysis and evaluation of regeneration indicators of deteriorated fabric of the Pirsara neighborhood in Rasht were conducted with an emphasis on sustainable development goals. The findings suggest that in Pirsara and similar neighborhoods characterized by deteriorated and old urban fabric, addressing existing problems and challenges requires comprehensive studies across all dimensions and indicators of regeneration.

Funding: There is no funding support.

Authors' Contribution: Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest: Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments: We are grateful to all the persons for scientific consulting in this paper.

Highlight

- The socio-cultural index has the greatest impact on the regeneration process, and strengthening social interactions and local identity plays a key role in sustainable development.
- The research results emphasize the need for a comprehensive approach to urban regeneration and promoting the participation of citizens and local institutions to improve the quality of life.



This paper is an open
access and licenced under
the [Creative Commons](#)
[CC BY-NC 4.0](#) licence.

©2024, UST. All rights reserved.

Cite this article: Cite This Article: Babaei Eliasi, M., Teimori Rabar, F., Tavakkoli, Z., & Ghambari Hamedani, M. (2024). Analysis and Evaluation of Regeneration Indicators in Deteriorated Urban Fabric with a Focus on Sustainable Development (Case Study: Pirsara Neighborhood, Rasht). *Urban Strategic Thought*, 3(1(5)), 136-156.

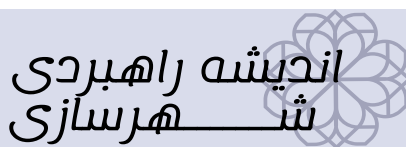


[10.30479/ust.2025.21851.1190](https://doi.org/10.30479/ust.2025.21851.1190)



https://ut.journals.ikiu.ac.ir/article_3796.html





دانشگاه بین‌المللی امام خمینی



شاپای الکترونیک: ۱۷۹۱-۲۹۸۱

ناشر: دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)

مقاله علمی-پژوهشی

تحلیل و ارزیابی شاخص‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری با محوریت توسعه پایدار (مطالعه موردی: محله پیرسرا شهر رشت)

میلاد بابایی الیاسی^{(۱)*}، فاطمه تیموری رابر^(۲)، ضیاءالدین توکلی^(۳)، محمد قمبری همدانی^(۴)

۱- کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه گیلان، رشت، ایران.

۲- کارشناسی ارشد حفاظت و مرمت میراث شهری، دانشکده معماری، دانشکده‌های زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

۳- دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی تهران مرکز، تهران، ایران.

۴- کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده پردیس البرز، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

چکیده	اطلاعات مقاله
مقدمه: بافت‌های فرسوده در مناطقی از شهرها قرار دارند که از نظر اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، خدماتی و زیست‌محیطی دچار مشکلاتی هستند. وجود این گونه بافت‌ها نه تنها موجب نارضایتی ساکنان می‌شود، بلکه سبب کاهش پویایی و رونق زندگی شهری در این مناطق نیز می‌گردد. هدف پژوهش: هدف این پژوهش تحلیل و ارزیابی شاخص‌های بازآفرینی بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت با تاکید بر توسعه پایدار است. روش‌شناسی: این پژوهش با توجه به هدف ارائه شده از نوع پژوهش‌های کاربردی و نیز با توجه به ماهیت و روش آن از نوع توصیفی-تحلیلی است. جهت جمع‌آوری اطلاعات، از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شد؛ ضمن آنکه گردآوری داده‌ها از طریق پرسش‌نامه‌ای با پنج شاخص (اقتصادی، کالبدی-فضایی، فعالیتی-خدماتی، اجتماعی-فرهنگی، و زیست‌محیطی) و ۳۳ گویه استخراج گردید. جامعه آماری این پژوهش شامل تمامی شهروندان ساکن در محله پیرسرا شهر رشت است که جمعیتی معادل ۱۱۹۶۸ نفر دارد و ۱۸۰ نفر به عنوان حجم نمونه این پژوهش به صورت تصادفی انتخاب شده‌اند. در نهایت اطلاعات جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و EXCEL و آزمون‌های آماری تی تک‌نمونه‌ای و رگرسیون چندمتغیره مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. یافته‌ها و بحث: نتایج آزمون تی تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد که شاخص‌های اقتصادی و فعالیتی-خدماتی در وضعیت مطلوبی قرار دارند و از میانگین (۳) بالاتر هستند و سایر شاخص‌ها (کالبدی-فضایی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی) از میانگین کمتر هستند و وضعیت نامناسبی دارند. همچنین نتایج آزمون رگرسیون نشان داد شاخص اجتماعی-فرهنگی با مقدار (۰/۳۶۲) و شاخص اقتصادی با مقدار (۰/۳۳۸) به ترتیب بیشترین تاثیر و در طرف مقابل شاخص‌های فعالیتی-خدماتی با مقدار (۰/۲۴۵) کمترین تاثیر را بر بازآفرینی بافت فرسوده این محله داشته است. نتیجه‌گیری: می‌توان چنین نتیجه گرفت که در محله پیرسرا و سایر محلاتی که بافت فرسوده و قدیمی در خود دارند برای رفع مشکلات و موانع بافت خود، نیاز به مطالعات همه‌جانبه‌نگر در تمامی ابعاد و شاخص‌های بازآفرینی است. نکات برجسته:	دریافت: ۲۲/۰۱/۱۴۰۴ پذیرش: ۱۶/۰۵/۱۴۰۴ صص: ۱۵۷-۱۳۶ واژگان کلیدی: بافت‌های فرسوده، شهر رشت، شاخص اقتصادی، شاخص اجتماعی، شاخص اقتصادی، توسعه پایدار تعداد منابع: ۵۴ تعداد اشکال: ۳ تعداد جداول: ۱۰

شاخص اجتماعی-فرهنگی بیشترین تاثیر را بر فرآیند بازآفرینی داشته و تقویت تعاملات اجتماعی و هویت محلی نقش کلیدی در توسعه پایدار ایفا می‌کند. نتایج پژوهش بر ضرورت نگاه همه‌جانبه‌نگر به بازآفرینی شهری و ارتقا مشارکت شهروندان و نهادهای محلی برای بهبود کیفیت زندگی تاکید دارد.

ارجاع به این مقاله: بابایی الیاسی، میلاد؛ تیموری رابر، فاطمه؛ توکلی، ضیاءالدین و قمبری همدانی، محمد. (۱۴۰۴). تحلیل و ارزیابی شاخص‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری با محوریت توسعه پایدار (مطالعه موردی: محله پیرسرا شهر رشت). *اندیشه راهبردی شهرسازی*، ۳(۱۵)، ۱۳۶-۱۵۶.



این مقاله به صورت دسترسی باز و با مجوز Creative Commons CC BY-NC 4.0 قابل استفاده است.

©2024, UST. All rights reserved.

doi: 10.30479/ust.2025.21851.1190



* نویسنده مسئول (رایانامه: mohammadghambari@ut.ac.ir) / (تلفن: ۰۹۱۲۴۸۸۱۲۰۲)

۱- مقدمه و بیان مسئله

رشد شهرها نتیجه روندهای رایج در توسعه شهری، گسترش محدوده‌های شهری و افزایش جمعیت بوده است (Hui Lee & Lim, 2018). در سال ۲۰۱۴، ۵۴ درصد از جمعیت جهان در نواحی شهری ساکن بودند؛ رقمی که پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۵۰ به حدود ۷۰ درصد افزایش یابد (Thomson & Newman, 2018). طبق این قاعده، جهانی شدن از یک سو و شهرنشینی از سوی دیگر، منجر به ظهور بافت‌هایی در شهرها شده است که با خطر از دست دادن هویت متمایز خود روبرو هستند (Elseragy et al., 2018) و پیامدهای قابل توجه و منفی‌ای بر ابعاد اقتصادی و اجتماعی شهرها برجای گذاشته‌اند (Moreno et al., 2021). بافت‌های فرسوده به‌ویژه در مناطقی از شهرها قرار دارند که از نظر اجتماعی، اقتصادی و کالبدی دچار مشکلاتی هستند. این وضعیت نه تنها موجب نارضایتی ساکنان می‌شود، بلکه سبب کاهش پویایی و رونق زندگی شهری در این مناطق نیز می‌گردد (میرزایی ارجنکی و شبانی شهرضا، ۱۳۹۹). بافت‌های فرسوده شهری بخشی مهم از ساختار شهرها را تشکیل می‌دهند که در روند توسعه شهری عقب مانده و از مسیر پویای حیات شهری جدا شده‌اند (هادوی و همکاران، ۱۳۹۶؛ کمانرودی کجوری و همکاران، ۱۴۰۱). این بافت‌ها در سال‌های اخیر و به دنبال رشد بی‌رویه و شتابان شهرها ایجاد شده و گسترش یافته‌اند و امروزه به سبب مسائل متعددی که در آن‌ها به وجود آمده، کارایی خود را از دست داده و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها تبدیل شده‌اند که روزبه‌روز فرآیند زوال آن‌ها فزونی می‌یابد (اسماعیلی و همکاران، ۱۴۰۱). در ایران بافت‌های ناکارآمد شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌های قانونی شهرها گفته می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، نبود برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات-خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیرند و در عین حال ارزش مکانی-محیطی و اقتصادی و اجتماعی برخوردارند (هادوی و همکاران، ۱۳۹۶). گسترش فزاینده بافت‌های فرسوده شهری، یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های کنونی در برنامه‌ریزی شهری کشورهای در حال توسعه به شمار می‌رود. پیچیدگی مسائل موجود

در این بافت‌ها ناشی از عوامل گوناگون در سطوح اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و مدیریتی است (شفیعی دستجردی و صادقی، ۱۳۹۵). همچنین در این گونه بافت‌ها، پیامدهایی چون بیکاری، ناپایداری سکونت، کاهش کیفیت زندگی، عقب افتادگی روند توسعه و خارج‌سازی ساماندهی آن از نیروهای بازار و ساکنان آن مشاهده می‌شود که به وضوح این مشکلات در اکثر شهرهای ایران به چشم می‌خورند (سرور، ۱۳۹۸).

در همین ارتباط جهت حل مشکلات گفته شده سیاست‌های مختلفی ارائه شده است؛ به گونه‌ای که برای بیش از ۵۰ سال، دولت‌های مختلف در تلاش بوده‌اند تا مشکلاتی که در اثر فروپاشی این مراکز رخ داده است جبران کنند (Lees & Melhuish, 2015). در این چارچوب متاخرین و پذیرفته‌ترین رویکرد مداخله در ساماندهی بافت‌های فرسوده، بازآفرینی معرفی شده است (Strykiewicz et al., 2018). بازآفرینی به معنای جان دوباره بخشیدن، احیاشدن و از نو شدن است (Christelle Damidaviciute, 2016) که در مطالعات شهری به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم از جنبه‌های مختلف است (Alpopi & Manole, 2013)؛ بنابراین بازآفرینی شهری به عنوان یکی از راهکارهای مهم در برنامه‌ریزی شهری، به دنبال اهدافی چون ارتقای محیط‌زیست، وضعیت اقتصادی و اجتماعی در مناطق مورد نیاز و یافتن مشکلات شهری از طریق بهبود مناطق فرسوده است (Dean & Trillo, 2019). به طور کلی بازآفرینی شهری اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل چالش‌های شهرهای امروزی است که در نهایت به یک پایداری اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی خواهد انجامید (امان‌زادگان و طیبیان، ۱۴۰۰؛ زارع و همکاران، ۱۴۰۲). همچنین با این اقدام فضای شهری جدیدی ایجاد می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم تفاوت‌های معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارد (Wang & Fukuda, 2019).

در حالت کلی زمانی این اقدامات بازآفرینی شهری در بافت فرسوده با موفقیت همراه خواهد بود که تمام ابعاد زندگی شهری یکجا و باهم در نظر گرفته شود و برای آن‌ها برنامه‌ریزی شده و اقدامات عملی و سیاست‌های مشخصی

تدوین شود (Strippoli, 2020).

بافت‌های فرسوده شهری به‌عنوان بخش‌های آسیب‌پذیر و ناکارآمد، چالش‌های متعددی را در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی ایجاد می‌کنند. محله پیرسرای رشت نیز علی‌رغم برخورداری از بافت واجد ارزش و به‌تبع قدیمی بودن محله، وجود شبکه‌های اجتماعی و مردمی، مشکلاتی نظیر فرسودگی ساختمان‌ها، ضعف زیرساخت‌ها، و کاهش کیفیت زندگی ساکنان مواجه است. بازآفرینی پایدار این بافت، به‌عنوان رویکردی جامع و مشارکتی، می‌تواند زمینه‌ساز احیای ارزش‌های محله، ارتقای سطح رفاه شهروندان، و دستیابی به توسعه پایدار شهری شود؛ لذا از این طریق، می‌توان با استفاده از ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های نهفته در این بافت‌ها، گامی موثر در راستای دستیابی به توسعه پایدار برداشت. از این رو پژوهش حاضر به‌دنبال پاسخ‌گویی به سوال‌های زیر نیز است:

- ۱- وضعیت شاخص‌های بازآفرینی با رویکرد توسعه پایدار در بافت فرسوده محله پیرسرای شهر رشت چگونه است؟
- ۲- کدام یک از شاخص‌های مورد بررسی بیشترین تأثیر را در تحقق بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله پیرسرای شهر رشت داشته است؟

۲- پیشینه پژوهش

در این بخش به تعدادی از تحقیقاتی که در حوزه بافت‌های فرسوده شهری و تبیین رویکرد بازآفرینی شهری به‌انجام رسیده است هم در داخل و هم خارج از کشور اشاره می‌شود:

۲-۱- پیشینه داخلی

لقابا و رجائی (۱۴۰۲) پژوهشی تحت عنوان «ارزیابی بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی در محدوده باقرشهر» انجام دادند. نتایج پژوهش نشان داد، در شاخص اقتصادی وضعیت زیرساخت‌ها متناسب با ظرفیت‌های اقتصادی محدوده با میانگین سه درصد، در بعد اجتماعی وضعیت فضاهای مخروبه بافت فرسوده

شهری از نظر تجمع بزهکاران و مجرمین محدوده با میانگین ۷/۲ درصد، در بعد کالبدی وضعیت دسترسی محله نسبت به سایر نقاط شهری با میانگین ۳/۲ درصد و در بعد مدیریتی ایجاد سازمان‌هایی جهت مشوق‌های مشارکت مردمی با میانگین ۶/۲ درصد در بالاترین سطح در محدوده باقرشهر بوده است. **زارع و همکاران (۱۴۰۲)** در پژوهشی به «بررسی عملکرد مدیریت یکپارچه شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله فخرآباد شهر شیراز)»، پرداختند. بررسی میانگین شاخص‌ها نشان داد که وضعیت آن‌ها ضعیف ارزیابی می‌شود. بهترین وضعیت مربوط به شاخص یکپارچگی و شریک مساعی نهادی با مقدار ۲/۵۵۰ و بدترین وضعیت مربوط به بعد دانش و یادگیری نهادی با میانگین ۲/۳۴۳ بوده است. بنابراین وضعیت تمامی شاخص‌های مدیریت یکپارچه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده فخرآباد نامطلوب ارزیابی می‌شود. همچنین نتیجه آزمون فریدمن در سطح کمتر از ۰۵٪ تفاوت معناداری را میان شاخص‌های مدیریت یکپارچه شهری در بافت فرسوده نشان می‌دهد که بیشترین تفاوت مربوط به شاخص سرمایه اجتماعی درون‌نهادی و سپس کارایی و بهره‌وری نهادی بوده است. **حیدری و همکاران (۱۴۰۱)** در مقاله‌ای به «تبیین شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه با روش تلفیقی (BWM-IPA)» پرداختند. یافته‌های تحقیق نشان داد، شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مقدار مناسب ۰۳۹٪ سازگار بودند که در این میان شاخص مشارکت دارای بهترین و شاخص تراکم جمعیت دارای بدترین ارجحیت در میان شاخص‌ها بودند. بر اساس نتایج تحقیق، اولویت اول تمرکز بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر ارومیه باید بر شاخص‌های مشارکت فردی-گروهی، بهبود جاذبه‌های تاریخی، بهبود اشتغال و درآمد تکیه کند. **برانی و همکاران (۱۴۰۱)** در پژوهشی به «سنجش عوامل موثر بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت فرسوده شهر ارومیه»، پرداختند. نتایج نشان داد که شاخص زیست‌محیطی با اثرگذاری مستقیم ۰۷۱۲٪ و غیرمستقیم ۰۲۸۵٪، شاخص کالبدی با اثرگذاری مستقیم ۰۶۹۵٪ و غیرمستقیم ۰۲۸۳٪، شاخص اقتصادی با اثرگذاری مستقیم ۰۶۱۶٪ و غیرمستقیم

۰/۱۹۵ و شاخص اجتماعی با اثرگذاری مستقیم ۰/۵۳۷ و غیرمستقیم ۰/۱۲۸، همگی تاثیرگذار بر بازآفرینی پایدار شهری در بافت فرسوده بخش مرکزی شهر ارومیه بوده‌اند. ویسی و همکاران (۱۳۹۹) مقاله‌ای با عنوان «مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه موردی: شهر مریوان)» انجام دادند. فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه موردی: شهر مریوان)» انجام دادند. نتایج نشان می‌دهد از دیدگاه ساکنان محله‌های هدف، بهبود شاخص اجتماعی، رونق شاخص اقتصادی، ارتقای شاخص کالبدی و بهبود وضعیت شاخص زیست‌محیطی به ترتیب اولین، دومین، سومین و چهارمین شاخص دارای پتانسیل در بازآفرینی شهری پایدار هستند.

۲-۲- پیشینه خارجی

هو و همکاران^۱ (۲۰۲۴) در تحقیقی با موضوع «مرور سیستماتیک بازآفرینی اجتماعی پایدار و جامعه: ویژگی‌های پژوهشی، نقاط کانونی و مسیرهای آینده به تحلیل قابلیت زندگی و سرزندگی در شهرهای کوچک بنگلادش» پرداخته و تاثیر بازآفرینی شهری بر کیفیت زندگی شهروندان را مورد بررسی قرار می‌دهد. نویسندگان به بررسی شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی پرداخته و نشان می‌دهند که اجرای برنامه‌های بازآفرینی می‌تواند به بهبود زیرساخت‌های شهری و افزایش رضایت‌مندی ساکنان از محیط زندگی‌شان کمک کند. ریکاردلی و همکاران^۲ (۲۰۲۱) در بازآفرینی شهری پایدار سه شاخص عمده زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی را مورد بررسی قرار دادند. نتایج، مفاهیم و دستورالعمل‌های مهمی را برای شهرداری‌ها در اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری ارائه دادند. کرکماز و بالاین^۳ (۲۰۱۹) به «ارزیابی میزان عملکرد پایداری پروژه بازآفرینی شهری در آنکارای شمالی ترکیه» پرداختند. نتایج نشان می‌دهد که سهم این پروژه در پایداری شهری حداقل بوده است. با توجه به یافته‌های به‌دست‌آمده، پیامدهای سیاست‌گذاری برای به اجرا گذاشتن برنامه بازآفرینی شهری پایدار در ترکیه ایجاد شده است. آلیویی و مانول^۴ (۲۰۱۳) در پژوهشی با عنوان «بازآفرینی یکپارچه شهری راه‌حل

با توجه به اینکه بافت‌های فرسوده در شهرها باعث اختلال، سردرگمی و ناکامی شهروندان شده و از طرف دیگر آرامش و آسودگی را از شهروندان گرفته، بنابراین در راستای رسیدن به توسعه پایدار، ضرورت توجه به بافت‌های فرسوده شهری و چاره‌اندیشی در قالب بازآفرینی، بیش‌ازپیش مورد اهمیت قرار می‌گیرد. همچنین در این پژوهش، رویکردی نوین به بازآفرینی بافت فرسوده محله پیرسرا در شهر رشت ارائه شده که بر محوریت توسعه پایدار و با در نظر گرفتن ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی خاص این محله متمرکز است. برخلاف رویکردهای عمومی و یکنواختی که در پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مرسوم است، این تحقیق با بومی‌سازی شاخص‌ها و پرسش‌نامه‌های ارزیابی، زمینه‌ساز اجرای دقیق‌تر و اثربخش‌تر برنامه‌های بازآفرینی در این منطقه خواهد بود. این نوآوری، به‌خصوص در پیوند با مولفه‌های خاص فرهنگی و تاریخی محله پیرسرا، الگویی جدید برای دیگر شهرهای ایران فراهم می‌کند تا بازآفرینی محلی را با توجه به ویژگی‌های منحصربه‌فرد هر محله طراحی و اجرا نمایند. از این‌رو محله پیرسرا شهر رشت به‌عنوان محدوده مورد مطالعه در این تحقیق به‌حساب می‌آید. برخلاف رویکردهای عمومی و یکنواختی که در پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مرسوم است، این تحقیق با بومی‌سازی شاخص‌ها و پرسش‌نامه‌های ارزیابی، زمینه‌ساز اجرای دقیق‌تر و اثربخش‌تر برنامه‌های بازآفرینی در این منطقه خواهد بود. این نوآوری، به‌خصوص در پیوند با مولفه‌های خاص فرهنگی و تاریخی محله پیرسرا، الگویی جدید برای دیگر شهرهای ایران فراهم می‌کند تا بازآفرینی محلی را با توجه به ویژگی‌های منحصربه‌فرد هر محله طراحی و اجرا نمایند. از این‌رو محله پیرسرا شهر رشت به‌عنوان محدوده مورد مطالعه در این تحقیق به‌حساب می‌آید.

۳- مبانی نظری

۳-۱- بافت فرسوده

بافت‌های فرسوده شهری به مناطقی اشاره دارد که به‌دلیل فرسودگی کالبدی، عدم دسترسی مناسب به

و تجهیزات شهری با ارزش یا ترکیبی از آن‌ها وجود دارد. نکته مهم این است که جداکردن بافت‌های دارای میراث از سایر بافت‌ها به علت اهمیت آن‌ها، این‌گونه بافت‌ها به هیچ‌وجه از برنامه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده حذف نمی‌شوند؛ بلکه این امر به‌طور خاص بر لزوم همکاری و نظارت سازمان میراث فرهنگی بر اقدامات نهادهای مسئول در جهت حفظ منطقی و تخصصی میراث‌های با ارزش در این بافت‌ها تاکید دارد.

ب. بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری): مراد از بافت‌های شهری فاقد میراث شهری، بافت‌های فرسوده‌ای است که در لایه‌های درونی شهر جای دارند. این بافت‌ها یا در کالبد‌های به‌جای‌مانده در دل بافت‌های قدیمی قرار گرفته‌اند یا حاصل استقرار افراد فرودست جامعه در زمین‌های خالی درون‌شهری و برون‌شهری‌اند که با گسترش شهرها با آن‌ها در آمیخته‌اند.

ج. بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی): هدف از بافت‌های حاشیه‌ای، بافت‌های فرسوده‌ای است که به علت نبود تناسب میان درآمد متقاضیان سکونت در شهرهای بزرگ و هزینه‌های سکونت در آن‌ها، بیشتر به‌طور غیررسمی در حاشیه شهرها شکل گرفته‌اند. ساکنان این بافت‌ها بیشتر مهاجران جویای کار هستند که در شهرهایی ساکن شده‌اند که توانمندی‌های زیاد در عرصه‌های اشتغال و خدمات دارند (مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۴).

د. بافت‌های مسکونی میان‌دوره‌ای: این دسته شامل مناطقی است که در دوران‌های بینابینی شهری و با رشد سریع ساخته شده‌اند و اکنون به‌دلیل فرسودگی و عدم به‌روزرسانی نیاز به بازآفرینی و نوسازی دارند (Smith & Jones, 2023).

۲-۳- بازآفرینی شهری

واژه Regeneration از فعل Regenerate به معنای «احیاکردن، جان دوباره بخشیدن، احیاشدن و از نو رشد کردن» مشتق شده است. در تعریف این عبارت آمده است که Regeneration به معنای بازتولید طبیعی بخشی از یک موجود زنده است که در معرض نابودی قرار گرفته است (بهادری و همکاران، ۱۴۰۱). بازآفرینی شهری از اواخر دهه

اقتصادی، از ارزش زیست‌محیطی و اقتصادی پایینی برخوردارند. این مناطق به‌طور معمول با مشکلاتی نظیر کاهش کیفیت زندگی، ناامنی و بی‌ثباتی اجتماعی مواجه هستند. برای بهبود این وضعیت، بازآفرینی شهری به‌عنوان راه‌حلی کلیدی مطرح شده است که ضمن حفظ هویت محلی، زیرساخت‌ها و امکانات مدرن را به این مناطق وارد می‌کند (Smith & Jones, 2023). این فرایند نه‌تنها نوسازی کالبدی را دنبال می‌کند، بلکه به تقویت پیوندهای اجتماعی و اقتصادی نیز می‌پردازد تا مشارکت ساکنان در بهبود شرایط زندگی‌شان افزایش یابد (Brown & Lee, 2021). برنامه‌های بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده، باید به‌طور جامع به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی بپردازند. موفقیت این برنامه‌ها به تدوین سیاست‌های روشن و مشارکت فعال ساکنان و نهادهای محلی بستگی دارد. تجربیات اخیر نشان می‌دهد که طرح‌های بازآفرینی که تنها بر نوسازی فیزیکی تمرکز داشته‌اند، به‌دلیل عدم توجه به مسائل اجتماعی و اقتصادی محلی با چالش‌های جدی مواجه شده‌اند. بنابراین، یک رویکرد چندجانبه و همسو با توسعه پایدار می‌تواند تأثیرات مثبتی در این مناطق به وجود آورد و کیفیت زندگی ساکنان را بهبود بخشد (Doe & Green, 2021). در ادبیات شهرسازی و مدیریت شهری، بافت‌های فرسوده شهری با عناوین گوناگونی از قبیل بافت‌های «مسئله‌دار»، «ناکارآمد» و «ناپایدار» شهری مطرح شده‌اند (میرزائی ارجنکی و شبانی شهرضا، ۱۳۹۹). به‌طورکلی بافت فرسوده به بافتی از شهر اطلاق می‌شود که ارزش‌های شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر نداشته و نیازهای اساسی آن‌ها برآورده نمی‌شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۹: ۲۴). بافت‌های فرسوده به علت آسیب‌ها، در کلیت با یکدیگر وجوه مشترک دارند اما به علت عوامل موثر بر فرسوده‌بودن ماهیت متفاوت دارند، این تفاوت، بافت‌ها را در چهار گروه زیر قرار می‌دهد:

الف. بافت‌های دارای میراث شهری: مراد از بافت‌های دارای میراث شهری، بافت‌های فرسوده‌ای است که به‌رغم فرسودگی در گستره آن‌ها بناها، مجموعه فضاها، تاسیسات

۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰ در کشورهای توسعه یافته مانند هلند و آمریکا مطرح شد و به‌ویژه در بهسازی محله‌های فرسوده و ارتقای کیفیت زندگی در این مناطق به‌کار گرفته شده است (آریانا و همکاران، ۱۳۹۷) و به‌عنوان یک واژه عام مفاهیم دیگری مانند بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی شهری را در برمی‌گیرد. مفهوم بازآفرینی شهری بر اساس سطح توسعه یک کشور به‌صورت متفاوتی تفسیر و تعریف می‌شود. در بعضی مواقع، بازآفرینی شهری به‌عنوان یک دیدگاه و رویکردی که منجر به حل مشکلات شهر می‌شود تعریف می‌گردد که به‌دنبال بهبود وضعیت اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست‌محیطی یک ناحیه است (Korkmaz & Balaban, 2020). به‌طور کلی، در بازآفرینی شهری سازمان فضایی جدیدی منطبق با شرایط جدید با ویژگی‌های نو خلق می‌شود (شماعی و همکاران، ۱۳۹۸). به‌عبارتی هدف بازآفرینی شهری بازسازی بافت‌های شهری زوال یافته توسط پروژه‌های نوسازی در مقیاس بزرگ و بازسازی ساختمان‌ها و فضاهای

شهری و اقدامات جامع و یکپارچه‌ای است که به‌دنبال حل مشکلات شهری است (Pellicelli et al., 2022). با بروز مسائل و مشکلاتی از جمله: رشد فزاینده جمعیت، کمبود عرضه مسکن و قیمت نامناسب آن، کاهش منابع، وجود بحران‌های زیست‌محیطی و کمبود زیرساخت، تاسیسات و تجهیزات شهری به‌ویژه کمبود زیرساخت برای حمل‌ونقل، به بازآفرینی شهری به‌عنوان یک سیاست مهم شهری توجه شد (Ruming, 2018). بازآفرینی شهری با هدف دستیابی به توسعه پایدار در شهرها، همزمان با استفاده بهینه از ظرفیت‌های درون‌شهری برای رفع نیازهای جدید، به احیای بافت‌های قدیمی و بازگرداندن حیات اجتماعی و اقتصادی آن‌ها نیز اهمیت می‌دهد. این فرآیند به دلیل انعطاف‌پذیری و هماهنگی با نیازهای مردم، و همچنین استفاده از مشارکت عمومی با حداقل هزینه، از بالاترین میزان قابلیت اجرایی برخوردار است (زنگی آبادی و مویدفر، ۱۳۹۱). در ادامه جدول ۱ به مفهوم بازآفرینی شهری اشاره دارد.

جدول ۱. مفهوم بازآفرینی شهری

انواع کلی بازآفرینی شهری	- تحمیلی: بازآفرینی در محله‌هایی که برای مدت طولانی متروکه مانده‌اند. - فرصت طلبانه: بازآفرینی در محدوده‌ای که سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی زمین‌های در دسترس را برای پروژه‌های بزرگ زیر نظر دارند. - پیشگیرانه: بازآفرینی در بافت‌هایی که از نظر اقتصادی و اجتماعی رو به زوال‌اند.
ابعاد جامع	- محیطی و کالبدی: کیفیت فیزیکی، کیفیت زیرساخت‌ها، منابع محیطی در حال استفاده، مدیریت پساب، آلودگی ریخت‌شناسی زمین و مناظر شهری - اجتماعی: تحلیل دغدغه‌ها و نگرانی‌های اجتماعی، محرومیت توانایی و قابلیت‌ها، استعداد مردمی، نژادی
ماهیت بازآفرینی	- مداخله‌گر است. - با فعالیت بخش‌های اجتماعی عمومی و خصوصی صورت می‌گیرد. - در طول زمان همواره با تحولات اقتصادی اجتماعی محیطی و سیاسی تغییرات درخور ملاحظه‌ای در ساختارهای اداری به‌وجود می‌آورد. - به بسیج جمعی می‌پردازد. - مبتنی بر عملکرد عناصر مختلف شهری اقتصادی اجتماعی کالبدی و محیطی است.
اهداف بازآفرینی	- کالبدی: ساخت مجدد مراکز شهری، بهبود مسکن، طراحی شهری ترفیع یافته و کیفیت، میراث، تسهیلات اجتماعی جدید حمل‌ونقل - اجتماعی: آموزش مجدد شاغلان، بهبود و ارتقای وضعیت آموزش و خدمات سلامت، نوسازی محله‌های درونی، تسهیلات اجتماعی محلی، طرح‌ریزی نقشه‌های مردم، رهبر، برنامه‌های محیطی بومی - اقتصادی: حمایت از بنگاه‌های اقتصادی موجود و جدید، فرصت‌های جدید اقتصادی، تنوع اقتصادی - محیطی: اقدامات زیست‌محیطی ارتقای فضاهای سبز

- اقدامات عملی و تئوری شهری - سیاستگذاری‌ها - ابزارهای قانونی	طرح‌های توسعه
- ایجاد چارچوبی برای تحلیل مشکلات شهری و شناسایی توان بالقوه توسعه - ایجاد راهبردی همه‌جانبه و شناسایی توان بالقوه توسعه - شناسایی محدودیت‌ها، فرصت‌ها و منابع موردنیاز برای اجرای پیشنهادها، ایجاد چارچوبی برای مدیریت یا تقسیم وظایف و شناسایی منابع - ارزیابی و مرور تمامی عملکردهای مذکور	راهبردهای رسیدن به بازآفرینی شهری

منبع: (Smith & Jones, 2023؛ علی اکبری و همکاران، ۱۴۰۱)

۳-۳- توسعه پایدار شهری

مفهوم «توسعه پایدار» برای نخستین بار در گزارش کمیسیون برانتلند در سال ۱۹۸۷، که تحت عنوان «آینده مشترک ما» شناخته می‌شود، به‌طور رسمی مطرح گردید. در این گزارش، توسعه پایدار به‌عنوان نوعی از توسعه معرفی شد که نیازهای کنونی را برآورده می‌سازد، بدون آنکه بر توانایی نسل‌های آینده برای تامین نیازهایشان تاثیر منفی بگذارد (Hindle et al., 1993). سازمان ملل متحد در سال ۱۹۸۷ همچنین توسعه پایدار را به‌عنوان رویکردهایی برای ایجاد و حفظ فرآیند توسعه معرفی کرده که هدف آن کاهش فقر، بهبود استانداردهای زندگی عادلانه، تامین نیازهای اولیه مردم و پیگیری اقدامات سیاسی پایدار است. براین اساس، توسعه پایدار در یک تعریف دارای دو محور اصلی است: ۱. کیفیت زندگی انسان را بهبود بخشد (دیدگاه انسان‌گرا) و ۲. قابلیت زیست و تنوع کره زمین را حفظ کند (دیدگاه طبیعت‌گرا) (Faivre et al., 2017). پیرس^۵ به‌درستی خاطرنشان می‌کند که کامل‌ترین تعریف از توسعه پایدار مشتمل بر دو مفهوم اصلی است: اول، مفهوم نیاز که به‌ویژه به نیازهای اساسی فقرا در سطح جهانی اشاره دارد و باید به آن اولویت داده شود. دوم، مفهوم محدودیت‌هایی است که وضعیت فناوری و سازماندهی اجتماعی بر توانایی زیست‌بوم برای تامین نیازهای کنونی و آینده اعمال می‌کنند. در این میان، تامین نیازهای فقرا در حال حاضر لزوماً با نیازهای نسل‌های آینده سازگار نیست. به‌طور طبیعی، در زمینه تامین انرژی، آب تمیز، هوای پاک، آزادی‌های سیاسی و محافظت از جوامع در برابر جنایت و جنگ، کشورهای

جهان در شرایط یکسانی قرار ندارند. از این‌رو، توسعه پایدار سه قلمرو محیط زیست (شامل منابع آبی و مدیریت پسماندها)، جامعه (شامل اشتغال، حقوق بشر، برابری جنسیتی، صلح و امنیت انسانی) و اقتصاد (که به کاهش فقر، مسئولیت‌های صنفی و پاسخگویی مربوط می‌شود) را به‌طور موثر به‌هم مرتبط می‌سازد (مهاجری نعیمی، ۱۳۹۷). توسعه پایدار شهری یک فرآیند است که به‌وسیله آن، بهبودهای قابل اندازه‌گیری در بلندمدت برای رفاه انسانی حاصل می‌شود. این بهبودها می‌توانند از طریق ابعاد زیست‌محیطی (مصرف منابع و تاثیرات زیست‌محیطی)، اقتصادی (استفاده بهینه از منابع و بازگشت اقتصادی) و اجتماعی (سلامت و رفاه اجتماعی) مورد ارزیابی قرار گیرند (صیادبید هندی و همکاران، ۱۳۹۶). به عبارت دیگر، درک صحیح از توسعه پایدار، شاخص‌های آن، خط‌مشی‌های اصولی در توسعه پایدار و الگوهای برنامه‌ریزی برای توسعه پایدار، در برنامه‌ریزی توسعه آینده ایران، به‌ویژه بر مبنای قابلیت‌های محیطی، یکی از ارکان اساسی در سطوح ملی، منطقه‌ای و جهانی به‌شمار می‌رود (حسین‌بر و انوری، ۱۴۰۲). ایجاد تعادل میان ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در فعالیت‌های انسانی، هدف اصلی برنامه‌ریزی محیطی و در نهایت رسیدن به توسعه پایدار است (عشقی چهاربرج و همکاران، ۱۳۹۸).

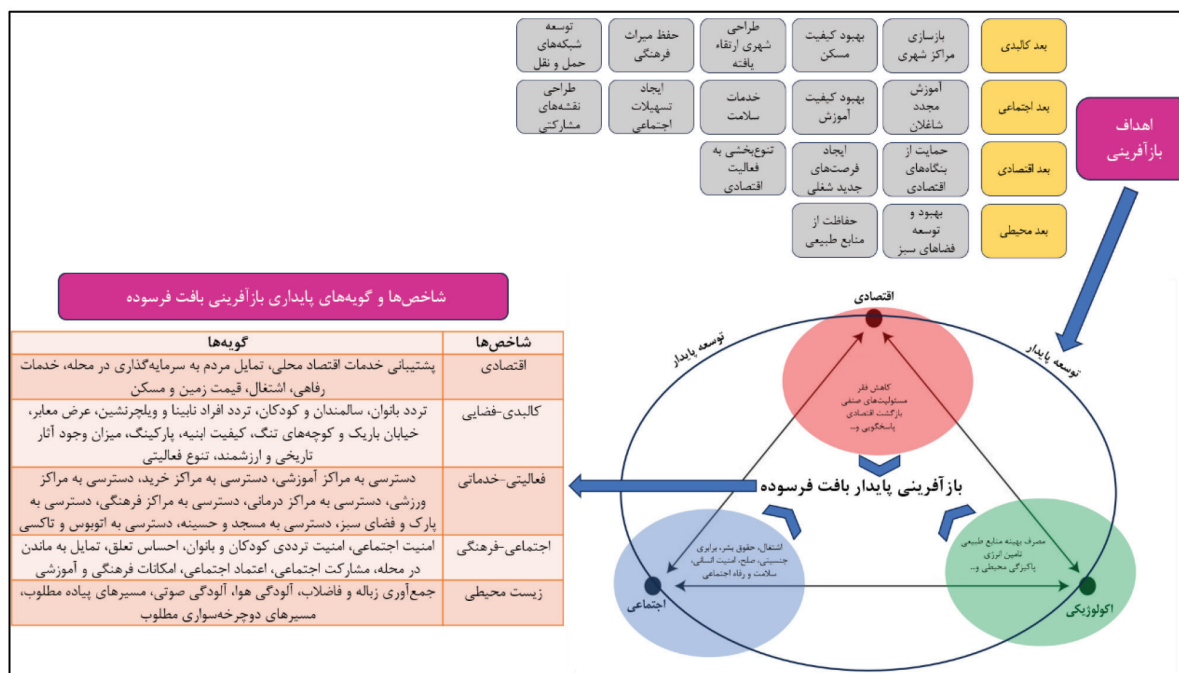
۳-۴- بازآفرینی پایدار بافت فرسوده

بازآفرینی شهری، رویکرد و عملی جامع و یکپارچه است که هدف آن حل مسائل شهری و دستیابی به توسعه پایدار در ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی در مناطقی

۳-۵- چارچوب نظری پژوهش

طبق توضیحات مطرح شده در بخش‌های مختلف مبانی نظری، سه بعد اصلی توسعه پایدار که پایداری از برهم‌کنش این سه بعد حاصل می‌شود، عبارتند از بعد اقتصادی، بعد اجتماعی و بعد اکولوژیکی. همچنین طبق جدول ۱، اهداف بازآفرینی شهری در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی قابل بررسی است که در چارچوب نظری (شکل ۱) دسته‌بندی شده‌اند. طبق مطالعات حسینی و رداد (۱۴۰۲)، صفایی‌پور و حاجی‌پور (۱۴۰۱)، اردستانی و ابراهیمی (۱۴۰۱)، حیدری و همکاران (۱۴۰۱)، بهادری و همکاران (۱۴۰۱)، برانی و همکاران (۱۴۰۱)، حکمت‌نیا و همکاران (۱۴۰۱)، محمدی سرین دیزج (۱۳۹۹)، ایزدفر و رضایی (۱۳۹۹)، میرزائی ارجنکی و شبانی شهرضا (۱۳۹۹)، از ادغام نظری دو مفهوم توسعه پایدار و بازآفرینی بافت فرسوده، شاخص‌ها و گویه‌های پایداری بازآفرینی بافت فرسوده طبق چارچوب نظری (شکل ۱) دسته‌بندی و ارائه شده است.

است که دستخوش تغییرات هستند یا نیازمند بهبود هستند (Korkmaz & Balaban, 2020). در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، توسعه شهری و حفاظت از میراث فرهنگی، به‌عنوان دو مفهوم متضاد در نظر گرفته می‌شوند، درحالی‌که در اکثر کشورهای توسعه‌یافته، این دو مفهوم، دو روی یک سکه محسوب می‌شوند (Chahowli et al., 2020). بازآفرینی پایدار شهری نه تکرار اقدامات و رویکردهای گذشته، بلکه تکامل و بهبود آن‌ها را دنبال می‌کند و از نظر ماهیت و اهداف، با تجربه‌های پیشین خود، همچون نوسازی و باززنده‌سازی، تفاوت‌های معناداری دارد (عندلیب، ۱۳۹۶). طبق تعریف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بازآفرینی پایدار فرایند توسعه‌ای همه‌جانبه، در عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر است.



شکل ۱. چارچوب نظری پژوهش

۴- روش پژوهش

این پژوهش باتوجه به هدف ارائه‌شده از نوع پژوهش‌های کاربردی و نیز با توجه به ماهیت و روش آن از نوع توصیفی-تحلیلی است. جهت جمع‌آوری اطلاعات، از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شد که برای بررسی چهارچوب نظری از روش اسنادی و کتابخانه‌ای (کتاب، پایان‌نامه‌ها، تحقیقات و مقاله‌ها) و جهت تحلیل و ارزیابی شاخص‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری با تأکید بر توسعه پایدار در محله پیرسرا رشت از مطالعات میدانی و ابزار پرسشنامه استفاده گردیده است. با توجه به اتخاذ رویکرد کمی در پژوهش، از پرسشنامه‌های بسته برای جمع‌آوری نظرات شهروندان استفاده شد. ضمن آنکه گردآوری داده‌ها و طراحی سوالات این پرسشنامه از طریق پنج شاخص (اقتصادی، کالبدی-فضایی، فعالیتی-خدماتی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی) و گویه‌های مرتبط که از چارچوب نظری پژوهش استخراج گردیدند (جدول ۲)، انجام شد. جامعه آماری این پژوهش شامل تمامی شهروندان ساکن در محله پیرسرا شهر رشت است. شهروندان به دلیل اشراف نظری و اطلاع کافی و جامع از محله خود در تمامی زمینه‌ها به‌عنوان جامعه آماری در این پژوهش انتخاب شده‌اند. بر این اساس طبق آخرین سرشماری مرکز آمار ایران، محله پیرسرا دارای جمعیتی معادل ۱۱۹۶۸ نفر بوده است که با استفاده از فرمول کوکران، ۳۸۴ نفر به‌عنوان حجم نمونه انتخاب شد؛ اما به جهت کوچک بودن جامعه آماری تعداد ۱۸۰ نفر به‌عنوان حجم نمونه این پژوهش به‌صورت تصادفی انتخاب گردید. کاهش حجم نمونه از ۳۸۴ نفر به ۱۸۰ نفر در این پژوهش، هرچند به دلیل محدودیت‌های جمعیتی اجتماع محله‌ی پیرسرا صورت گرفته، اما از نظر علمی با توجه به شرایط تحقیق و ویژگی‌های جامعه آماری قابل توجیه است. در تحقیقات میدانی با موضوعات محلی و محله‌محور، به‌خصوص در محله‌ای سنتی مانند پیرسرا، افزون بر کوچک بودن جامعه آماری، محدودیت‌هایی مانند عدم همکاری برخی افراد (به دلیل اعتمادپذیری پایین به سازمان‌های مختلف)، دسترسی دشوار به ساکنان،

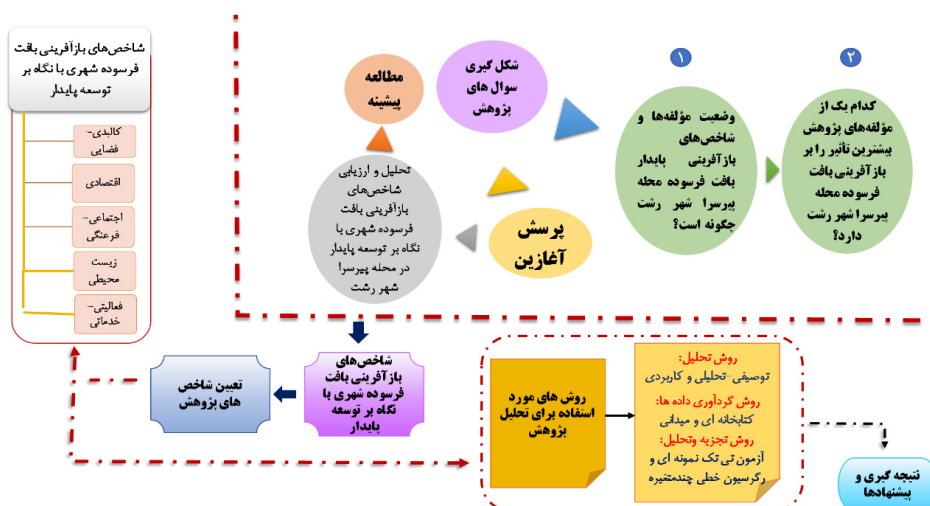
یا مشکلات لجستیکی و زمانی امری اجتناب‌ناپذیر است. با این حال، کاهش حجم نمونه در این پژوهش براساس روش نمونه‌گیری تصادفی و با در نظر گرفتن ویژگی‌های جمعیت هدف انجام شده است و برای کاهش خطای احتمالی، شاخص‌های پایایی (با ضریب آلفای کرونباخ ۰/۸۹۱) و روایی محتوایی پرسشنامه به دقت بررسی و تأیید شده است. همچنین، با توجه به ماهیت پژوهش و تحلیل‌های آماری مورد استفاده (آزمون t و رگرسیون چندمتغیره)، حجم نمونه ۱۸۰ نفر همچنان قابلیت ارائه نتایج معنادار و قابل تعمیم به جامعه هدف محله پیرسرا را دارد و تفسیر نتایج بر اساس این داده‌ها از اعتبار علمی برخوردار است. بنابراین، کاهش حجم نمونه تأثیری اساسی بر کیفیت نتایج و تحلیل‌ها نداشته و یافته‌ها از نظر روایی و پایایی معتبر ارزیابی می‌شوند. در ادامه با استفاده از آلفای کرونباخ پایایی پرسشنامه محاسبه شد که مقدار آلفای به‌دست آمده آن، نشان از پایایی مطلوب پرسشنامه بوده است (جدول ۲). در پایان، اطلاعات جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و EXCEL و آزمون‌های آماری T تک‌نمونه‌ای و رگرسیون چندمتغیره مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

با توجه به اتخاذ رویکرد کمی در این پژوهش، به‌منظور انتخاب روش‌های آماری مناسب برای تحلیل داده‌ها، در گام نخست لازم بود توزیع داده‌ها از نظر نرمال بودن بررسی شود؛ چرا که انتخاب آزمون‌های پارامتریک یا ناپارامتریک ارتباط مستقیمی با توزیع داده‌ها دارد. برای این منظور، آزمون کولموگروف-اسمیرنوف به‌عنوان یکی از آزمون‌های معتبر برای بررسی نرمال بودن توزیع داده‌ها به‌کار گرفته شد. نتایج این آزمون نشان داد که سطح معناداری برای تمامی متغیرها بیش از ۰/۰۵ به‌دست آمده است (جدول ۲)؛ بنابراین با توجه به نتایج آزمون نرمال بودن و بر اساس مبانی آماری، توزیع داده‌ها نرمال تشخیص داده شد و امکان استفاده از آزمون‌های پارامتریک فراهم گردید. بر این اساس، تحلیل داده‌ها با روش‌هایی چون آزمون تی تک‌نمونه‌ای و آزمون تحلیل واریانس صورت پذیرفت. شکل ۲ فرایند انجام پژوهش را نشان می‌دهد.

جدول ۲. شاخص‌ها و گویه‌های پایداری بازآفرینی بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت

ردیف	شاخص‌ها	آماره K-S	سطح معناداری (Sig.)	گویه‌ها	آلفای کرونباخ
۱	اقتصادی	۰/۰۹۳	۰/۱۷۲	پشتیبانی خدمات اقتصاد محلی، تمایل مردم به سرمایه‌گذاری در محله، خدمات رفاهی، اشتغال، قیمت زمین و مسکن	۰/۸۵۴
۲	کالبدی-فضایی	۰/۰۷۰	۰/۲	تردد بانوان، سالمندان و کودکان، تردد افراد نابینا و ویلچرنشین، عرض معابر، خیابان‌های باریک و کوچه‌های تنگ، کیفیت ابنیه، پارکینگ، میزان وجود آثار تاریخی و ارزشمند، تنوع فعالیتی	۰/۸۷۶
۳	فعالیتی-خدماتی	۰/۱۰۲	۰/۱۶۸	دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به مراکز خرید، دسترسی به مراکز درمانی، دسترسی به مراکز فرهنگی، دسترسی به پارک و فضای سبز، دسترسی به مسجد و حسینیه، دسترسی به اتوبوس و تاکسی	۰/۹۱۷
۴	اجتماعی-فرهنگی	۰/۰۸۵	۰/۲	امنیت اجتماعی، امنیت ترددی کودکان و بانوان، احساس تعلق، تمایل به ماندن در محله، مشارکت اجتماعی، اعتماد اجتماعی، امکانات فرهنگی و آموزشی	۰/۹۰۲
۵	زیست‌محیطی	۰/۰۹۱۰	۰/۱۹۵	جمع‌آوری زباله و فاضلاب، آلودگی هوا، آلودگی صوتی، مسیرهای پیاده مطلوب، مسیرهای دوچرخه‌سواری مطلوب	۰/۸۹۴

منابع: برگرفته از (حسینی و رداد، ۱۴۰۲؛ صفایی‌پور و حاجی‌پور، ۱۴۰۱؛ اردستانی و ابراهیمی، ۱۴۰۱؛ حیدری و همکاران، ۱۴۰۱؛ بهادری و همکاران، ۱۴۰۱؛ برانی و همکاران، ۱۴۰۱؛ حکمت نیا و همکاران، ۱۴۰۱؛ محمدی سرین دیزج، ۱۳۹۹؛ ایزدفر و رضایی، ۱۳۹۹؛ میرزائی ارجنکی و شبانی شهرضا، ۱۳۹۹)

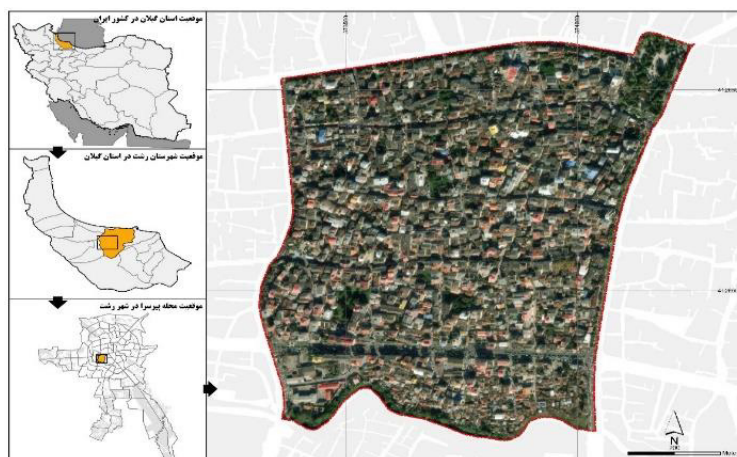


شکل ۲. فرآیند انجام پژوهش

۵- معرفی محدوده مورد پژوهش

شهر رشت، در مرکز شهرستان رشت و در استان گیلان قرار دارد که از شمال به دهستان‌های حومه و پسیخان، از شرق به دهستان‌های سنگر و اسلام‌آباد و سراوان، از غرب به شهرستان شفت و از جنوب به شهرستان رودبار محدود می‌شود. این شهر در مرکز جلگه گیلان در محدوده بین ۴۹ درجه و ۳۵ دقیقه و ۴۹ ثانیه طول شرقی و ۳۷ درجه و ۱۶ دقیقه و ۳۰ ثانیه عرض شمالی واقع شده است و مساحت آن حدود ۱۰۲۴۰ هکتار است (امیر انتخابی و همکاران، ۱۳۹۷). شهر رشت بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین شهر شمال ایران در بین سه استان حاشیه‌ای دریای کاسپین و بزرگ‌ترین سکونتگاه سواحل جنوبی دریای کاسپین

محسوب می‌شود که جمعیت آن بر اساس آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۵ برابر با ۶۷۹۹۹۵ نفر بوده است. محدوده مورد مطالعه در این پژوهش محله پیرسرا شهر رشت است که در ناحیه دو از منطقه دو قرار دارد و از جمله محلات قدیمی این شهر محسوب می‌شود. این محله از شمال به خیابان طالقانی، از جنوب به بلوار ضیایی، از شرق به خیابان ۲۲ بهمن و از غرب نیز به خیابان سردار جنگل محدود می‌شود. محله پیرسرا با مساحتی بالغ بر ۶۹ هکتار جمعیتی معادل ۱۱۹۶۸ نفر را در خود جای داده است. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه در شکل ۳ نمایش داده شده است.



شکل ۳. محدوده مطالعاتی پژوهش

۶- یافته‌های پژوهش و بحث

۱-۶- یافته‌های توصیفی

در این بخش به آمار توصیفی پاسخ‌دهندگان پرداخته شده است. طبق جدول ۳، تعداد پرسش‌شوندگان در این پژوهش برابر با ۱۸۰ نفر بوده است که از این تعداد ۷۲ درصد مرد و ۲۸ درصد خانم بودند و همچنین ۵۳ درصد متأهل و ۴۷ درصد مجرد بودند. از میان پاسخ‌دهندگان بیشترین گروه سنی مربوط به گروه سنی ۳۱ تا ۴۰ سال با ۴۲ درصد و بعد از آن ۲۱ تا ۳۰ سال با ۳۲ درصد و ۴۱ تا ۵۰ سال با ۱۵ درصد بوده و کمترین گروه سنی مربوط به گروه سنی ۵۱ سال و بیشتر با هفت درصد و کمتر از ۲۰

سال با پنج درصد بوده است. همچنین وضعیت تحصیلات پاسخ‌دهندگان نشان داد که نیمی از پاسخ‌دهندگان یعنی ۵۰ درصد دارای تحصیلات لیسانس بوده‌اند و کمترین میزان تحصیلات مربوط به زیردیپلم با سه درصد است. نتایج پاسخ‌دهندگان نشان می‌دهد که ۷۴ درصد از آن‌ها بیش از ۱۰ سال است که در محله پیرسرا شهر رشت سکونت دارند و این امر نشان از بومی بودن اکثر پاسخ‌دهندگان دارد. اما در بحث اشتغال پاسخ‌دهندگان نتایج گویای آن است که ۲۸ درصد دارای شغل آزاد، ۲۳ درصد دارای شغل دولتی، ۲۰ درصد محصل (دانشجو)، ۱۵ درصد بیکار و ۱۳ درصد بازنشسته و خانه‌دار بوده‌اند.

جدول ۳. یافته‌های توصیفی پژوهش

آمار توصیفی		فراوانی
جنسیت	مرد	۷۲%
	زن	۲۸%
وضعیت تاهل	متاهل	۵۳%
	مجرد	۴۷%
گروه سنی	زیر ۲۰	۵%
	۲۱-۳۰	۳۲%
	۳۱-۴۰	۴۲%
	۴۱-۵۰	۱۵%
	۵۰ به بالا	۷%
وضعیت شغلی	آزاد	۲۸%
	دولتی	۲۳%
	دانشجو	۲۰%
	بیکار	۱۵%
	بازنشسته	۱۳%

دارای وضعیت نامطلوب بوده است. طبق جدول ۴، نتایج آزمون t تک‌نمونه، نشان می‌دهد سطح معناداری تمامی گویه‌ها کمتر از ۰/۰۵ است. به عبارت دیگر تمامی گویه‌ها دارای سطح معناداری و مورد قبول است. از میان گویه‌ها، گویه‌های اقتصاد محلی، خدمات رفاهی در محله برای کسب درآمد، شغل و درآمد ثابت ساکنین، آثار تاریخی و ارزشمند، دسترسی به مراکز آموزشی، دسترسی به مراکز خرید، دسترسی به مراکز ورزشی، دسترسی به پارک و فضای سبز، دسترسی به مسجد و حسینیه، دسترسی به اتوبوس و تاکسی از میانگین بالاتر است که نشان از مطلوب بودن این گویه‌ها است. در مقابل گویه‌های جذابیت و تمایل به سرمایه‌گذاری، قیمت زمین و مسکن، تردد بانوان، سالمندان و کودکان، تردد افراد نابینا و ویلچرنشین، عرض معابر، خیابان و کوچه‌های باریک و تنگ، کیفیت ابنیه، مکان‌های پارک خودرو، تنوع فعالیتی، دسترسی به مراکز درمانی، دسترسی به مراکز فرهنگی، امنیت محله در شب، امنیت تردد کودکان و بانوان در محله، احساس تعلق، تمایل ماندن در محله، کمک در امور محله، اعتماد به همسایگان، وجود امکانات فرهنگی و ورزشی، وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله و فاضلاب، عدم آلودگی هوا و صوتی در محله، مسیرهای پیاده و مسیرهای دوچرخه‌سواری دارای وضعیت نامناسبی است. به‌طور کلی وضعیت بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت در وضعیت نامناسبی قرار دارد. در ادامه تحلیل این بخش، جهت بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت، پنج شاخص به کمک آزمون t تک‌نمونه‌ای مورد بررسی قرار گرفته است. طبق جدول ۵، نتایج آزمون t تک‌نمونه‌ای نشان می‌دهد که سطح معناداری تمامی شاخص‌ها کمتر از ۰/۰۵ است، بدین معنا که این آزمون مورد قبول بوده و معنادار است. در این میان شاخص‌های اقتصادی و فعالیتی-خدماتی از میانگین (۳) بالاتر بوده و سایر شاخص‌ها از میانگین کمتر هستند. به‌طوری‌که شاخص اقتصادی و فعالیتی-خدماتی دارای وضعیتی مطلوب و شاخص‌های کالبدی-فضایی، اجتماعی-فرهنگی و زیست‌محیطی وضعیتی نامناسب دارند.

۲-۶- یافته‌های استنباطی

در این بخش از آمار تحلیلی ابتدا با استفاده از آزمون t تک‌نمونه‌ای به بررسی وضعیت شاخص‌ها و گویه‌های بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت پرداخته می‌شود. در ادامه با استفاده از تحلیل رگرسیون چندمتغیره به بررسی اثرات بازآفرینی بافت‌های فرسوده بر توسعه پایدار در این محله پرداخته خواهد شد.

۲-۶-۱- بررسی وضعیت شاخص‌ها و گویه‌های بازآفرینی پایدار

بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت

جهت بررسی وضعیت گویه‌های بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت، ۳۳ گویه به کمک آزمون t تک‌نمونه‌ای در این پژوهش مورد بررسی قرار گرفته است. همان‌طور که اشاره شد پرسش‌نامه دارای طیف پنج گزینه‌ای لیکرت بوده است و از خیلی کم تا خیلی زیاد طبقه‌بندی شده بودند که معادل نمره یک (خیلی کم) تا پنج (خیلی زیاد) به هر کدام امتیازدهی شده است. در نتیجه میانگین آن برابر با سه در نظر گرفته شده است و معیار تحلیل و سنجش این عدد بوده است. به‌طوری‌که عدد بیشتر از آن دارای وضعیت مطلوب و عدد کمتر از آن

جدول ۴. آزمون t تک‌نمونه‌گویی‌های بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت

مطلوبیت عدد مورد آزمون - ۳						
گویه‌ها	مقدار آماره (T)	میانگین عددی	سطح معناداری	اختلاف میانگین	فاصله اطمینان ۹۵ درصدی	
					حد بالا	حد پایین
۱ - اقتصاد محلی	۱۳/۸۴۳	۳/۹۰۰	۰/۰۰۰	۰/۹۰۰	۰/۷۷۲	۱/۰۲۸
۲ - جذابیت و تمایل سرمایه‌گذاری	-۰/۹۶۱	۲/۹۳۳	۰/۰۰۸	-۰/۰۶۷	۰/۲۰۴	۰/۰۷۰
۳ - خدمات رفاهی در محله برای کسب درآمد	۶/۷۹۵	۳/۳۸۳	۰/۰۰۰	۰/۳۸۳	۰/۲۷۲	۰/۴۹۵
۴ - شغل و درآمد ثابت ساکنین	۱/۳۲۳	۳/۰۸۳	۰/۰۰۷	۰/۰۸۳	-۰/۰۴۱	۰/۲۰۸
۵ - قیمت زمین و مسکن	-۵/۳۷۳	۲/۶۶۷	۰/۰۰۰	-۰/۳۳۳	-۰/۴۵۶	-۰/۲۱۱
۶ - تردد بانوان، سالمندان و کودکان	-۶/۱۷۰	۲/۶۳۳	۰/۰۰۰	-۰/۳۶۷	-۰/۴۸۴	-۰/۲۴۹
۷ - تردد افراد نابینا و ویلچرنشین	-۱۵/۵۴۴	۲/۰۱۷	۰/۰۰۰	-۰/۹۸۳	-۱/۱۰۸	-۰/۵۸۵
۸ - عرض معابر برای تردد خودرو	-۱۳/۰۹۱	۲/۲۵۰	۰/۰۰۰	-۰/۷۵۰	-۰/۸۶۳	-۰/۶۳۷
۹ - خیابان و کوچه‌های باریک و تنگ	-۱۴/۳۰۹	۲/۱۸۳	۰/۰۰۰	-۰/۸۱۷	-۰/۹۲۹	-۰/۷۰۴
۱۰ - کیفیت ابنیه محله	-۲۱/۸۷۲	۱/۶۳۳	۰/۰۰۰	-۱/۳۶۷	-۱/۴۹۰	-۱/۲۴۳
۱۱ - مکان‌های مناسب برای پارک خودرو	-۱۰/۲۶۴	۲/۴۳۳	۰/۰۰۰	-۰/۵۶۷	-۰/۶۷۶	-۰/۴۵۸
۱۲ - آثار تاریخی و ارزشمند	۱۰/۰۸۲	۳/۶۱۷	۰/۰۰۰	-۰/۶۱۷	۰/۴۶۹	۰/۷۳۷
۱۳ - تنوع فعالیتی	۴/۲۴۵	۲/۷۵۰	۰/۰۰۰	-۰/۲۵۰	-۰/۳۶۶	-۰/۱۳۴
۱۴ - دسترسی به مراکز آموزشی	۱/۰۹۳	۳/۰۵۰	۰/۰۰۴	۰/۰۵۰	-۰/۰۴۵	۰/۱۴۵
۱۵ - دسترسی به مراکز خرید	۱۶/۲۱۸	۳/۹۵۰	۰/۰۰۰	۰/۹۵۰	۰/۸۳۴	۱/۰۶۶
۱۶ - دسترسی به مراکز ورزشی	۰/۹۰۴	۳/۰۵۰	۰/۰۰۷	۰/۰۵۰	-۰/۰۵۹	۰/۱۵۹
۱۷ - دسترسی به مراکز درمانی	-۰/۵۷۶	۹۶۷/۲	۰/۰۰۴	-۰/۳۳۳	-۰/۱۴۷	۰/۰۸۱
۱۸ - دسترسی به مراکز فرهنگی	-۸/۶۹۶	۲/۵۳۳	۰/۰۰۰	-۰/۴۶۷	-۰/۵۷۳	-۰/۳۶۱
۱۹ - دسترسی به پارک و فضای سبز	۱۲/۷۶۶	۳/۷۶۷	۰/۰۰۰	-۰/۷۶۷	۰/۶۴۸	۸۸۵/۰
۲۰ - دسترسی به مسجد و حسینیه	-۶/۶۴۷	۳/۴۶۷	۰/۰۰۰	۰/۴۶۷	۰/۳۲۸	۰/۶۰۵
۲۱ - دسترسی به اتوبوس و تاکسی	۱۱/۶۲۳	۳/۶۶۷	۰/۰۰۰	۰/۶۶۷	۰/۵۵۴	۰/۷۸۰
۲۲ - امنیت محله در شب	-۴/۹۰۶	۲/۷۳۳	۰/۰۰۰	-۰/۲۶۷	-۰/۳۷۴	-۰/۱۵۹
۲۳ - امنیت تردد کودکان و بانوان در محله	-۶/۲۶۷	۲/۶۱۷	۰/۰۰۰	-۰/۳۸۳	-۰/۵۰۴	-۰/۶۲۳
۲۴ - احساس تعلق	-۳/۱۲۴	۲/۸۱۷	۰/۰۰۲	-۰/۱۸۳	-۰/۲۹۹	-۰/۰۶۸
۲۵ - تمایل به ماندن در محله	-۱۱/۵۰۶	۲/۱۶۷	۰/۰۰۰	-۰/۸۳۳	-۰/۹۷۶	-۰/۶۹۰
۲۶ - کمک در امور محله	-۶/۰۹۶	۲/۶۸۳	۰/۰۰۰	-۰/۳۱۷	-۰/۴۱۹	-۰/۲۱۴
۲۷ - اعتماد به همسایگان	-۶/۴۴۷	۲/۶۵۰	۰/۰۰۰	-۰/۳۵۰	-۰/۴۵۷	-۱/۲۴۳
۲۸ - وجود امکانات فرهنگی و ورزشی	-۱۰/۲۶۴	۳/۴۳۳	۰/۰۰۰	-۰/۵۶۷	-۰/۶۷۶	-۰/۴۵۸
۲۹ - وضعیت سیستم جمع‌آوری زباله و فاضلاب	-۸/۹۳۸	۲/۴۶۷	۰/۰۰۰	-۰/۵۳۳	-۰/۶۳۹	-۰/۴۲۷
۳۰ - عدم آلودگی هوا در محله	-۳/۵۰۱	۲/۸۳۳	۰/۰۰۱	-۰/۱۶۷	-۰/۲۶۱	-۰/۰۷۳
۳۱ - عدم آلودگی صوتی در محله	-۹/۶۱۹	۲/۴۸۳	۰/۰۰۰	-۰/۵۱۷	-۰/۶۲۳	-۰/۴۱۱
۳۲ - مسیرهای مطلوب پیاده	-۱/۷۳۹	۲/۹۰۰	۰/۰۰۴	-۰/۱۰۰	-۰/۲۱۰	۰/۰۱۰
۳۳ - مسیرهای مطلوب دوچرخه سواری	-۱۲/۵۸۸	۲/۴۰۰	۰/۰۰۰	-۰/۶۰۰	-۰/۶۹۴	-۰/۵۰۶

جدول ۵. آزمون t تک نمونه شاخص‌های بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله پیرسرا شهر

مطلوبیت عدد مورد آزمون - ۳						
گویه‌ها	مقدار آماره (T)	میانگین عددی	سطح معناداری	اختلاف میانگین	فاصله اطمینان ۹۵ درصدی	
					حد بالا	حد پایین
اقتصادی	۴/۱۸۹	۳/۱۹۳	۰/۰۰۰	۰/۱۹۳	۰/۱۰۲۳	۰/۲۸۴۴
کالبدی-ضایی	-۴/۸۵۰	۲/۴۳۹	۰/۰۰۰	۵۶۰/۰-	۰/۶۳۴۹	-۰/۴۸۵۹
فعالیتی-خدماتی	۹/۱۳۳	۳/۳۰۶	۰/۰۰۰	۳۰۶/۰-	-۰/۰۲۴۰۱	۰/۷۳۲۴
اجتماعی-فرهنگی	-۸/۳۷۶	۲/۵۶۸	۰/۰۰۰	۴۱۴/۰-	-۰/۵۱۱۹	۰/۳۱۶۷
زیست محیطی	-۱۰/۴۳۱	۲/۶۱۷	۰/۰۰۰	۳۸۳/۰-	-۰/۴۵۵۸	۰/۳۱۰۸

۲-۲-۶. بررسی اثرات بازآفرینی بافت‌های فرسوده بر توسعه پایدار در محله پیرسرا شهر رشت

برای بررسی اثرات بازآفرینی بافت‌های فرسوده بر توسعه پایدار محله پیرسرا شهر رشت از آزمون رگرسیون خطی چندمتغیره و آزمون فیشتر استفاده شده است. همانطور که در جدول ۶، قابل مشاهده است، مقدار همبستگی ضریب

پیرسون برابر با ۰/۸۹۳ است و مربع ضریب همبستگی برابر ۰/۸۹۰ بوده است. بدین معناست که نشان می‌دهد بین عوامل موثر بر توسعه پایدار رابطه معنی‌داری برقرار است. به عبارت دیگر این عوامل بر توسعه پایدار بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت تاثیر چشم‌گیری دارند (جداول ۶ و ۷).

جدول ۶. تحلیل واریانس عوامل موثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله پیرسرا شهر

ضریب پیرسون	مربع ضریب همبستگی	ضریب تعدیل شده	خطای استاندارد برآورد
۰/۸۹۳	۰/۰۰۵۳۸	۰/۸۷۳	۰/۸۹۰

جدول ۷. تحلیل واریانس مبتنی بر وجود رابطه بین عوامل موثر بر بازآفرینی بافت

مولفه	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مجموع مربعات	آماره F	معناداری
رگرسیون	۲۴/۰۶۵	۵	۴/۸۱۳	۴/۸۱۳	۰/۰۰۱
باقی‌مانده	۱/۰۱۳	۱۷۴	۰/۰۰۲	۰/۰۰۲	
مجموع	۲۵/۰۷۸	۱۷۹			

نتایج جدول ۸ نشان می‌دهد که سطح معناداری تمامی شاخص‌ها کمتر از ۰/۰۵ بوده است که از این رو می‌توان نتایج را به کل جامعه آماری تعمیم داد. همچنین مقدار بتای به دست آمده نشان‌دهنده میزان اثرگذاری عوامل بر بازآفرینی بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت است و هرچه مقدار آن بیشتر باشد، نشان‌دهنده تاثیرگذاری بیشتر آن بر توسعه پایدار شهری است. بنابراین شاخص اجتماعی-فرهنگی با مقدار ۰/۳۶۲ و شاخص اقتصادی با

مقدار ۰/۳۳۸ بیشترین تاثیر را بر بازآفرینی بافت فرسوده این محله داشته است و در طرف مقابل شاخص فعالیتی-خدماتی با مقدار ۰/۲۴۵ کمترین تاثیر را بر بازآفرینی بافت فرسوده این محله داشته است. به طور کلی بعد از شاخص‌های اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی، شاخص‌های کالبدی-فضایی و زیست محیطی به ترتیب با ۰/۲۷۶ و ۰/۲۶۹ بیشترین تاثیر را بر بازآفرینی بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت داشته‌اند.

جدول ۸. ضریب رگرسیون متغیرهای پژوهش بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت

شاخص‌ها	ضریب استاندارد BETA	ضریب غیراستاندارد خطای استاندارد	B	T	سطح معناداری
فعالیتی-خدماتی	۰/۲۴۵	۰/۰۷۵	۰/۱۸۹	۵/۰۳۶	۰/۰۰۸
اجتماعی-فرهنگی	۰/۳۶۲	۰/۰۶۲	۰/۶۹۳	۱۲/۰۹۹	۰/۰۰۵
زیست‌محیطی	۰/۲۶۹	۰/۰۵۹	۰/۲۵۸	۶/۸۵۳	۰/۰۰۱
اقتصادی	۰/۳۳۸	۰/۰۴۳	۰/۶۱۴	۱۰/۸۵۳	۰/۰۰۰
کالبدی-فضایی	۰/۲۷۶	۰/۰۵۱	۰/۳۹۳	۸/۳۱۲	۰/۰۰۴

۷- نتیجه‌گیری

امروزه یکی از چالش‌های اساسی شهرها، وجود بافت‌های فرسوده است که به‌عنوان عامل بسیاری از مشکلات شهری عمل می‌کند و مسائل متعددی را به همراه داشته است. این بافت‌ها همچنین بستری برای ایجاد ناپایداری در بخش‌های مختلف شهری فراهم کرده‌اند. در این بین بازآفرینی یکی از ملزومات اصلی شهر و شهرنشینی محسوب می‌شود که به دنبال پیدا کردن راه حل مشکلات بافت‌های فرسوده شهری است و موجب حل نهایی مسائل شهری و دستیابی به توسعه پایدار خواهد شد. در واقع بازآفرینی با دیدی جامع و یکپارچه سعی در ارائه مجموعه‌ای از اقدامات اصلاحی چون بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیستی دارد؛ لذا عدم توجه به این گونه بافت‌ها، باعث عقب افتادن آن‌ها از مسیر توسعه پایدار خواهد شد. در پژوهش حاضر به تحلیل و ارزیابی شاخص‌های بازآفرینی بافت فرسوده محله پیرسرا شهر رشت با نگاه بر توسعه پایدار پرداخته شد. در جهت پاسخ به پرسش‌های پژوهش، با توجه به تحلیل رتبه‌بندی که صورت گرفت شاخص فعالیت-خدماتی در وضعیت مطلوب، شاخص اجتماعی-فرهنگی در وضعیت نسبتاً مطلوب و شاخص اقتصادی در وضعیت متوسط بوده است (جدول ۹) که این به معنای تامین نیازهای اولیه شهروندان در این بخش‌ها است. همچنین یافته‌ها بیانگر آن است که سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های اقتصادی و خدمات محلی، مانند دسترسی به مراکز خرید و خدمات

حمایتی اقتصادی، به رضایت بیشتر ساکنان منجر شده است. از طرفی شاخص‌های زیست‌محیطی و کالبدی-فضایی به ترتیب در شرایط نامطلوب و ضعیف قرار دارند. مشکلاتی نظیر وضعیت نامناسب ابنیه، عرض کوچه‌ها و دسترسی ناکافی برای افراد معلول از جمله مسائلی هستند که به کاهش رضایت از ابعاد کالبدی و زیست‌محیطی منجر شده‌اند. این نشان می‌دهد که توجه بیشتر به بهبود کیفیت فضاهای عمومی و تسهیل دسترسی به خدمات برای همه اقشار می‌تواند در افزایش کیفیت زندگی و تقویت پایداری در این محله تاثیر بسزایی بگذارد. همچنین عوامل اجتماعی-فرهنگی نیز نقش مهمی در بازآفرینی محله پیرسرا دارند که تاکید بر تقویت فرهنگ محلی، افزایش تعاملات اجتماعی و ارتقای امکانات فرهنگی ضروری است.

در پاسخ به پرسش دوم، می‌توان آن دسته از شاخص‌ها که در وضعیت مطلوب‌تری از نظر شهروندان قرار دارند را جهت پیشبرد فرآیند بازآفرینی پایدار بافت محله پیرسرا موثر دانست. بر این اساس مطلوب‌ترین یا به عبارت دیگر موثرترین گویه‌ها در جدول ۱۰ مشخص شده‌اند. این گویه‌ها بر اساس اولویت بالا برای توسعه و بازآفرینی محله پیرسرا رتبه‌بندی شدند و معیار رتبه‌بندی بر اساس میانگین بالاتر از سه و پایین‌تر از سه (طبق بخش تحلیلی) بوده است. بر این اساس، بهبود فضاهای جمعی، ایجاد زیرساخت‌های فرهنگی و حمایت از فعالیت‌های اجتماعی می‌تواند به افزایش احساس تعلق ساکنان و پایداری اجتماعی در محله کمک کند. در نتیجه تقویت مشارکت

جانبه‌نگر در تمامی ابعاد و شاخص‌های بازآفرینی است. محدودیت‌های پژوهش حاضر شامل محدودیت‌های زمانی و مکانی مطالعه است که نتایج را صرفاً به محله پیرسرای شهر رشت محدود می‌کند و امکان تعمیم آن به سایر بافت‌های فرسوده وجود ندارد. همچنین، تمرکز مطلق بر نظرات شهروندان و فقدان نظرات کارشناسی-تخصصی، می‌تواند بر جامعیت تحلیل تاثیر بگذارد. پیشنهاد می‌شود در مطالعات آینده از نمونه‌های گسترده‌تر و مقایسه چندمحله‌ای استفاده شود تا نتایج قابل تعمیم‌تری به دست آید.

مردم و نهادهای محلی در فرآیند بازآفرینی می‌تواند به تسریع روند بهبود این بافت‌های فرسوده و ایجاد محله‌ای با کیفیت زندگی بالاتر منجر شود. تحقیقات گذشته از جمله تحقیقات محمدی سرین دیزج (۱۳۹۹)، برانی و همکاران (۱۴۰۱)، زارع و همکاران (۱۴۰۲) و ریکاردلی و همکاران (۲۰۲۱) با پژوهش حاضر در یک راستا و همسو بوده است. با توجه به مطالب ذکرشده می‌توان چنین نتیجه گرفت که در محله پیرسرا و سایر محلاتی که بافت فرسوده و قدیمی در خود دارند برای رفع مشکلات و موانع بافت خود، نیاز به مطالعات همه

جدول ۹. اولویت‌بندی شاخص‌های پژوهش

شاخص	رتبه	وضعیت مطلوبیت	دلایل
فعالیتی-خدماتی	۱	مطلوب	بالاترین آلفا (۰/۹۱۷)، میانگین بالای گویه‌ها (دسترسی به خدمات)
اجتماعی-فرهنگی	۲	نسبتاً مطلوب	علی‌رغم ضریب آلفای خوب (۰/۹۰۲)، گویه‌هایی مثل امنیت، تعلق، تمایل ماندن پایین بود.
اقتصادی	۳	متوسط	برخی گویه‌ها مثل اقتصاد محلی مطلوب، ولی جذابیت سرمایه‌گذاری و قیمت زمین ضعیف
زیست‌محیطی	۴	نامطلوب	ضریب آلفا خوب (۰/۸۹۴)، گویه‌هایی مثل آلودگی و جمع‌آوری زباله با ضریب پایین
کالبدی-فضایی	۵	ضعیف	گویه‌هایی مثل عرض معابر، کیفیت ابنیه، پارکینگ و دسترسی بانوان و سالمندان در پایین‌ترین وضعیت

جدول ۱۰. موثرترین گویه‌های پژوهش برای توسعه و بازآفرینی پایدار محله پیرسرا

گویه	شاخص	میانگین	رتبه (بر اساس میانگین)
دسترسی به مراکز خرید	فعالیتی-خدماتی	۳/۹۵	۱
دسترسی به پارک و فضای سبز	فعالیتی-خدماتی	۳/۷۷	۲
دسترسی به اتوبوس و تاکسی	فعالیتی-خدماتی	۳/۶۷	۳
دسترسی به مسجد و حسینیه	فعالیتی-خدماتی	۳/۴۶	۴
آثار تاریخی و ارزشمند	کالبدی-فضایی	۳/۶۲	۵
خدمات رفاهی برای کسب درآمد	اقتصادی	۳/۳۸	۶
اقتصاد محلی	اقتصادی	۳/۹۰	۷

۸- حامیان مالی

مقاله حامی مالی و معنوی نداشته است.

۹- مشارکت نویسندگان

نویسندگان به اندازه یکسان در مفهوم‌سازی و نگارش مقاله سهمیم هستند. همه نویسندگان محتوای مقاله ارسالی برای داوری را تایید کردند و در مورد تمام جنبه‌های کار توافق دارند.

۱۰- عدم تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که در انجام این پژوهش هیچ‌گونه تعارض منافع برای ایشان وجود نداشته است.

۱۱- قدردانی

ما از همه افراد برای مشاوره علمی در این مقاله سپاس‌گزاریم.

۱۲- پی‌نوشت‌ها

- 1- Hu et al
- 2- Ricciardelli et al
- 3- Korkmaz & Balaban
- 4- Alpopi & Manoel
- 5- Pierce

۱۳- منابع

- ۱- اردستانی، زهراالسادات و ابراهیمی، امیرحسین. (۱۴۰۱). بازآفرینی شهری به منظور ارتقای بافت‌های فرسوده شهری با بهره‌گیری از روش تلفیقی و یکپارچه ساختار سلسله مراتبی فازی (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران). پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۳(۴۹)، ۱۶۶-۱۷۸.
- https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_5509.html
- ۲- آریانا، اندیشه؛ محمدی، محمود و کاظمیان، غلامرضا. (۱۳۹۷). مدل مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری بر پایه حکمروایی همکارانه. نامه معماری و شهرسازی، ۱۱(۲۱)، ۱۲۳-۱۳۳.
- aup.2019.624/4-10.30480
- ۳- اسماعیلی، فاطمه؛ باباخانی، ملیحه و زارعی، مجید. (۱۴۰۱).

بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری با تاکید بر راهبرد محرک توسعه (موردپژوهی: محله پنبه‌ریسه شهر قزوین). مهندسی جغرافیایی سرزمین، ۶(۲)، ۲۹۸-۳۰۸. https://www.jget.ir/article_133399.html

۴- امان‌زادگان، الهام و طیبیان، منوچهر. (۱۴۰۰). تحلیل راهبردی بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری (مطالعه موردی: بافت تاریخی شیراز). جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۲(۱)، ۱۸۳-۱۹۷. https://www.jgeoqeshm.ir/article_135354.html

۵- امیرانتخابی، شهرام؛ قلی‌پور، یاسرو میثمی، سعید. (۱۳۹۷). تحلیلی بر ارتباط شهر یادگیرنده و شهر خلاق در راستای دستیابی به شهر پایدار (مطالعه موردی: شهر رشت). مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۳(۲)، ۴۶۵-۴۸۲. <https://sanad.iau.ir/Journal/jshsp/Article/1030829/FullText>

۶- ایزدفر، نجمه و رضایی، محمدرضا. (۱۳۹۹). شناسایی عوامل کلیدی موثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد شناسی: بافت ناکارآمد شهر یزد). جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای، ۱۰(۳۴)، ۱۰۹-۱۳۰.

Doi: 10.22111/GAIJ.2020.5332

۷- برانی، مریم؛ عبدالله‌زاده طرف، اکبر و فرامرزی اصلی، مهسا. (۱۴۰۱). سنجش عوامل موثر بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت فرسوده شهر ارومیه (مورد مطالعه: بافت مرکزی شهر). فصلنامه پایدار، توسعه و محیط‌زیست، ۳(۲)، ۲۵-۴۶. <https://sanad.iau.ir/Journal/jsdc/Article/846580>

۸- بهادری، بهناز؛ رجایی، سیدعباس و حاتمی‌نژاد، حسین. (۱۴۰۱). تحلیل بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد عدالت فضایی (نمونه مورد مطالعه: محله نعمت‌آباد منطقه ۱۹ تهران). جغرافیا، ۲۰(۷۴)، ۲۱-۴۹. https://mag.iga.ir/article_cle_698027.html

۹- حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۹). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

۱۰- حسین‌بر، خدابخش و انوری، محمودرضا. (۱۴۰۲). شناسایی اولویت‌ها و قابلیت‌های توسعه پایدار مناطق مرزی (مطالعه موردی: شهر گشت). برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۳(۴۹)، ۱۹۱-۲۰۴. Doi: 10.30495/JZPM.2021.25402.3685

۱۱- حسینی، سیدباقر و رداد، محمدامین. (۱۴۰۲). سنجش پایداری بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی:

شهر اردبیل). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۲(۳۹)، ۴۴۹-۴۶۲. https://journals.iau.ir/article_532920.html

۲۱- عشقی چهاربرج، علی؛ نظم‌فر، علی و علوی، سعیده. (۱۳۹۸). *سنجش توسعه پایدار استان‌های ایران بر مبنای برنامه‌ریزی محیطی. برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۹(۳۳)، ۲۹-۴۲. https://jzpm.marvdasht.iau.ir/article_3419.html

۲۲- علی‌اکبری، اسماعیل؛ موسی کاظمی، سید مهدی؛ طالبی، مصطفی و مروج الشریعه، محمد مهدی. (۱۴۰۱). *ظرفیت‌های بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی (مورد مطالعه: شهرک شهید باهنر کلان‌شهر مشهد). جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۲۰(۴۰)، ۱۷۹-۲۲۵.

<https://doi.org/10.22067/jgrd.2022.78311.1181>

۲۳- عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۶). *اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری. باغ نظر*، ۴۸(۱۴)، ۵-۱۶.

https://www.bagh-sj.com/article_46299.html

۲۴- لقایا، حانیه و رجائی، زهرا. (۱۴۰۲). *ارزیابی بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی در محدوده باقرشهر. منتشر شده در دومین کنفرانس بین‌المللی دانشجویان جغرافیا و علوم زمین ایران، تهران.*

۲۵- کمانرودی کجوری، موسی؛ سلیمانی مهرنجاتی، محمد؛ زنگانه، احمد و شریف جاهد، شهرزاد. (۱۴۰۱). *یکپارچگی فضایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: شهر تهران). آمایش جغرافیایی فضا، فضایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: شهر تهران). آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۲(۲)، ۱-۱۶.

[Doi:10.30488/gps.2020.223657.3210](https://doi.org/10.30488/gps.2020.223657.3210)

۲۶- محمدی سرین دیزج، مهدی. (۱۳۹۹). *بررسی نقش راهبرد بازآفرینی در ساماندهی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: محله غریبان شهر اردبیل). شهر پایدار*، ۳(۳)، ۳۳-۴۹.

https://www.jscity.ir/article_123092.html

۲۷- ۲۷ مهاجری نعیمی، لیلا. (۱۳۹۷). *ساماندهی و بازآفرینی بافت قدیمی شهری با رویکرد توسعه پایدار (مورد مطالعه: محله غریبان/اردبیل). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور، واحد هشتگرد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری.*

۲۸- مهندسین مشاور شاران. (۱۳۸۴). *راهنمای شناسایی و*

محله آبکوه مشهد). *پژوهشنامه خراسان بزرگ*، ۱۴(۵۳)، ۱۰۵-۱۲۳. https://jgk.imamreza.ac.ir/article_190250.html

۱۲- حکمت‌نیا، حسن؛ رسولی، محمد؛ میرحسینی، سیدولی‌اله؛ جهانگیرزاده، جواد و کریمی، احمد. (۱۴۰۱). *بازآفرینی شهری با تاکید بر ذهنیت کارشناسان از آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: شهر زنجان). جغرافیا*، ۲۰(۷۵)، ۱۲۶-۱۴۵.

۱۳- حیدری، محمدتقی؛ احدنژاد روشنی، محسن؛ رسولی، محمد و سعیدپور، شراره. (۱۴۰۱). *تبیین شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه با روش تلفیقی (BWM-IPA). جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۲۰(۲)، ۱۴۱-۱۶۶.

۱۴- زارع، امیرعباس، شمس‌الدینی، علی و مشک‌سار، پریسا. (۱۴۰۲). *بررسی عملکرد مدیریت یکپارچه شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله فخرآباد شهر شیراز). آینده‌پژوهی شهری*، ۳(۱)، ۴۶-۷۰.

<https://doi.org/10.30495/UF.2023.1984140.1118>

۱۵- زنگی آبادی، علی و مویدفر، سعیده. (۱۳۹۱). *رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد. معماری و شهرسازی آرمان شهر*، ۵(۹)، ۲۹۷-۳۱۴. https://mag.iga.ir/article_700784.html

۱۶- سرور، هوشنگ. (۱۳۹۸). *شناسایی بافت‌های فرسوده شهری بر اساس شاخص‌های کالبدی مطالعه موردی (منطقه یک شهر تبریز). شهر پایدار*، ۲(۱)، ۴-۱.

۱۷- شفیعی دستجردی، مسعود و صادقی، نگین. (۱۳۹۵). *بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان. باغ نظر*، ۱۴(۴۶)، ۵-۱۴.

۱۸- شمعی، علی؛ رضایور میرصالح، حسن و موحد، علی. (۱۳۹۸). *تحلیل نقش بازآفرینی بافت قدیم شهر اردکان در توسعه گردشگری شهری. مطالعات شهر/ایرانی/اسلامی*، ۹(۳۴)، ۵۹-۷۱. <https://www.sid.ir/paper/177414/fa>

۱۹- صفایی‌پور، مسعود و حاجی‌پور، نازنین. (۱۴۰۱). *تحلیلی بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده کلان‌شهر اهواز با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونویسی. آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۲(۴)، ۳۹-۵۸. [Doi: 10.30488/GPS.2021.292144.3422](https://doi.org/10.30488/GPS.2021.292144.3422)

۲۰- صیاد بیدهندی، لیلا؛ قلیپور، یاسر و فیضی، سلمان. (۱۳۹۶). *تحلیل عوامل موثر بر پایداری شهری (مطالعه موردی: محله آبکوه مشهد).*

learning city and the creative city in order to achieve a sustainable city (case study: Rasht city). *Human settlement planning studies*, 13(2), 465-482. [In Persian] <https://sanad.iau.ir/Journal/jshsp/Article/1030829/FullText>

5- Andalib, A. (2017). Explaining Principles of Symmetric Renovation in Deteriorated Urban Fabrics. *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 14(48), 5-16. [In Persian]

https://www.bagh-sj.com/article_46299.html

6- Ardestani, Z., & Ebrahimi, A. (2022). Urban regeneration in order to improve deteriorated urban fabrics using the integrated method of fuzzy hierarchical structure (case study: district 12 of Tehran). *Urban Research and Planning*, 13(49), 166-178. [In Persian] [Doi: 10.30495/JUPM.2022.5509](https://doi.org/10.30495/JUPM.2022.5509) Symmet

7- Ariana, A., Mohammadi, M., & Kazemian, G. (2018). Conflict management model of stakeholders of urban regeneration based on collaborative governance. *Architecture and Urban Design Journal*, 11(21), 123-133. [In Persian] [Doi: 10.30480/aup.2019.624](https://doi.org/10.30480/aup.2019.624)

8- Bahadori, B., Rajaei, A., & Hataminejad, H. (2022). Analyzing the regeneration of deteriorated urban fabrics with the approach of spatial justice (Study example: Nematabad neighborhood, 19th district of Tehran). *Geografia*, 20(74), 21-49. [In Persian] https://mag.iga.ir/article_698027.html

9- Braney, M., Abdollahzade Taraf, A., & Faramarezi Asli, M. (2022). Assessing the factors affecting sustainable urban regeneration in the deteriorated fabrics of Urmia city (case of study: the central context of the city). *Sustainability, Development and Environment*, 3(2), 25-46. [In Persian] <https://sanad.iau.ir/Journal/jsde/Article/846580>

10- Brown, L., & Lee, M. (2021). Strategies for inclusive urban regeneration. *Sustainable Cities and Society*: 70.

11- Chahardowli, M., Sajadzadeh, H., Aram, F., & Mo

مد/خله در بافت‌های فرسوده. وزارت مسکن و شهرسازی. ۲۹- میرزائی ارجنکی، فاطمه و شبانی شهرضا، امیرحسین. (۱۳۹۹). ارزیابی طرح بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی در محله همت‌آباد اصفهان. *جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۹(۳۴)، ۱۱۹-۱۳۴.

https://journals.iau.ir/article_677726.html

۳۰- هادوی، فرامرز؛ پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز و علی‌اکبری، اسماعیل. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۰ شهر تهران). *آمایش محیط*، ۱۰(۳۷)، ۱۶۷-۱۹۴.

<https://sanad.iau.ir/Journal/ebtp/Article/986494>

۳۱- ویسی، فرزاد؛ مرادی، اسکندر و دیوانی، آرمان. (۱۳۹۹). مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه‌موردی: شهر مریوان). *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۸(۱)، ۴۵-۷۱.

[oi: 10.22059/JURBAGEO.2020.263227.961](https://doi.org/10.22059/JURBAGEO.2020.263227.961)

References

- 1- Ali Akbari, E., Musa Kazemi, M., Taleshi, M., & Moravag Sharie, M.M. (2022). Regeneration capacities of deteriorated urban fabric with a participatory planning approach (case study: Shahid Bahonar town of Mashhad metropolis). *Geography and Regional Development*, 20(40), 197-225. [In Persian] <https://doi.org/10.22067/jgrd.2022.78311.1181>
- 2- Alpopi, C., & Manoel, C. (2013). Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize. *Procedia Economics and Finance*, 6, 178-185. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(13\)00130-5](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00130-5)
- 3- Amanzadegan, E., & Tabibiian, M. (2021). Strategic analysis of the regeneration of historical urban contexts (case study: historical context of Shiraz). *Geography and Regional Planning*, 12(1), 183-197. [In Persian] https://www.jgeoqeshm.ir/article_135354.html?lang=en
- 4- Amir Entekhabi, S., Qolipour, Y., & Maythami, S. (2018). An analysis on the relationship between the

- savi, A. (2020). Survey of sustainable regeneration of historic and cultural cores of cities. *Energies*, 13 (11), 2708. [Doi: 10.3390/en13112708](https://doi.org/10.3390/en13112708)
- 12- Christelle, B., & Damidaviciute, A. (2016). *Urban Regeneration in Rio de Janeiro Favelas during the Olympic games of 2016*. Master Thesis in Development & International Relations. https://projekter.aau.dk/projekter/files/239530970/Master_Thesis
- 13- Dean, K., & Trillo, C. (2019). Assessing sustainability in housing led urban regeneration: Insights from a housing association in Northern England. *Architecture_MPS*, 15(2), 1-18. <https://doi.org/10.14324/111.444.amps.2019v15i2.001>
- 14- Doe, A., & Green, B. (2021). Urban regeneration Strategies for enhancing social equity. *Journal of planning education and research*, 40(1), 67-79.
- 15- Elseragy, A., Elnokaly, A., & Abul-Ela, M. (2018). Heritage-led Urban Regeneration as a catalyst for Sustainable Urban Development. Published in 6th International Conference on Heritage and Sustainable Development, *Granada*. <https://B2n.ir/uf2593>
- 16- Eshghi Chaharborj, A., Nazmfar, A., & Alavi, S. (2019). Assessing the sustainable development of Iran's provinces based on environmental planning. *Regional Planning*, 9(33), 29-42. [In Persian] https://jzpm.marvdasht.iau.ir/article_3419.html
- 17- Esmaili, F., Babakhani, M., & Zarei, M. (2022). Sustainable regeneration of deteriorated urban fabrics with an emphasis on the development driving strategy (case study: Qazvin City's Cotton Rise neighborhood). *Land Geographical Engineering*, 6(2), 298-308. [In Persian] https://www.jget.ir/article_133399.html
- 18- Faivre, N., Fritz, M., Freitas, T., de Boissezon, B., & Vandewoestijne, S. (2017). Nature-Based Solutions in the EU: Innovating with nature to address social, economic and environmental challenges. *Environmental Research*, 159, 509-518. <https://doi.org/10.1016/j.envres.2017.08.032>
- 19- Habibi, M., & Maghsoudi, M. (2009). Urban Restoration. Tehran: University of Tehran. [In Persian]
- 20- Hadavi, F., Pourahmad, A., Keshavarz, M., & Ali Akbari, E. (2017). Sustainable regeneration of deteriorated urban fabrics (Study case: District 10 of Tehran). *Journal of Environmental-based Territorial Planning (JETP)*, 10(37), 167-194. [In Persian] <https://sanad.iau.ir/Journal/ebtp/Article/986494>
- 21- Hekmatnia, H., Rasouli, M., Mir Hosseini, S., Jahangirzadeh, J., & Karimi, A. (2022). Urban regeneration with an emphasis on the experts' mentality of the damage caused by deteriorated structures (case study: Zanjan city). *Geografia*, 20(75), 129-145. [In Persian] https://mag.iga.ir/article_700784.html
- 22- Heydari, M.T., Ahdanjad Roshni, M., Rasouli, M., & Saeedpour, Sh. (2022). Explanation of regeneration indicators of deteriorated fabrics of Urmia city with integrated method (BWM-IPA). *Geography and Regional Development*, 20(2), 141-166. [In Persian] <https://doi.org/10.22067/jgrd.2022.69494.1025>
- 23- Hindle, P., White, P., & Minion, K. (1993). Achieving real environmental improvements using value: Impact assessment. *Long Range Planning*, 26 (3), 36-48. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/002463019390005Z>
- 24- Hu, J., Chen, J., Li, P., & Yan, J. (2024). Systematic Review of Socially Sustainable and Community Regeneration: Research Traits, Focal Points, and Future Trajectories. *Buildings*, 14(4), 1-22. [DOI: 10.3390/buildings14040881](https://doi.org/10.3390/buildings14040881)
- 25- Hosseinbar, Kh., & Anvari, M. (2023). Identifying the priorities and capabilities of sustainable development of border areas (case study: Shahr Gesht). *Regional Planning*, 13(49), 191-204. [In Persian] [Doi: 10.30495/JZPM.2021.25402.3685](https://doi.org/10.30495/JZPM.2021.25402.3685) https://www.jscity.ir/article_123092.html?lang=en
- 26- Hosseini, B., & Redad, M. A. (2023). Assessing the

- sustainability of regeneration of deteriorated urban fabrics (case study: Abkoh neighborhood of Mashhad). *Khorasan Bozor Research Journal*, 14(53), 105-123. [In Persian] https://jgk.imamreza.ac.ir/article_190250.htm-1?lang=en
- 27- Hui Lee, J., & Lim, S. (2018). An Analytic Hierarchy Process (AHP) Approach for Sustainable Assessment of Economy-Based and Community-Based Urban Regeneration: The Case of South Korea. *Sustainability*, 10, 4456. <https://doi.org/10.3390/su10124456>
- 28- Izadfar, N., & Rezaei, M. R. (2020). Identifying the key factors affecting sustainable urban regeneration with a future research approach (case study: deteriorated urban fabrics of Yazd city). *Geography and Urban-Regional Studies*, 10(34), 109-130. [In Persian] [Doi: 10.22111/GAIJ.2020.5332](https://doi.org/10.22111/GAIJ.2020.5332)
- 29- Kamanroodi Kejori, M., Soleimani Mehranjati, M., Zanganeh, A., & Sharif Jahed, Sh. (2022). Spatial integrity in the regeneration of deteriorated fabrics (case study: Tehran city). *Geographical Survey of Space*, 12(2), 1-16. [In Persian] [Doi:10.30488/gps.2020.223657.3210](https://doi.org/10.30488/gps.2020.223657.3210)
- 30- Korkmaz, C., & Balaban, O. (2019). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Journal of Habitat International*, 95, 102081. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
- 31- Laghaya, H., & Rajaei, Z. (2023). Evaluation of the regeneration of deteriorated urban fabrics with a public participation approach in the area of Baghershahr. Published in *The Second International Conference of Iranian Geography and Earth Sciences Students*, Tehran. [In Persian]
- 32- Lees, L., & Melhuish, C. (2015). Arts-led regeneration in the UK: The rhetoric and the evidence on urban social inclusion. *European urban and regional studies*, 22(3), 242-260. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0969776412467474>
- 33- Mirzai Arjanki, F., & Shabani Shahreza, A.H. (2020). Evaluation of the reconstruction plan of the deteriorated urban fabrics with the approach of public participation in Hematabad neighborhood of Isfahan. *Geography and Environmental Studies*, 9(34), 119-134. [In Persian] https://journals.iau.ir/article_677726.html
- 34- Mohajeri Naimi, L. (2018). Organizing and recreating the old urban fabric with a sustainable development approach (Study case: Ghariban neighborhood of Ardabil). Master's thesis, Payam Noor University, Hashtroud Branch, *Department of Geography and Urban Planning*. [In Persian]
- 35- Mohammadi Sarindizaj, M. (2020). Investigating the role of regeneration strategy in organizing the old and deteriorated fabrics of cities with a sustainable development approach (case study: Ghariban neighborhood of Ardabil city). *Sustainable City*, 3(3), 33-49. [In Persian]
- 36- Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C. & Pratlong, F. (2021). Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. *Smart Cities*, 4(1), 93-111. <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>
- 37- Pellicelli, G., Rossettia, S., Casellia, B. & Zazzia, M. (2022). Urban regeneration as an opportunity to redesign Sustainable Mobility, Experiences from the Emilia-Romagna Regional Call. *Transportation Research Procedia*, 60, 576-583. [DOI:10.1016/j.trpro.2021.12.074](https://doi.org/10.1016/j.trpro.2021.12.074)
- 38- Rasouli, M., Ahdanjad, M., & Heydari, M. T. (2021). Explaining the regeneration of deteriorated urban fabrics with the integrated method of FEMA and SMART PLS (case study: Zanjan city). *Regional Urban Geography and Planning*, 11(40), 109-130. [In Persian] <https://doi.org/10.22111/gaij.2021.6512>
- 39- Ricciardelli, A., Raimo, N., Manfredi, F., & Vitolla, F. (2021). Sustainability of Urban Regeneration Projects in Resilient Cities: A Multiple Case Study. Published In *16th International Forum on Knowledge Asset Dynamics*

Rome. <http://hdl.handle.net/10419/246779>

40- Ruming, K. (2018). *Urban Regeneration in Australia: Policies, Processes and Projects of Contemporary Urban Change*. Routledge.

41- Safaipour, M., & Hajipour, N. (2022). An analysis on the reconstruction of the deteriorated fabrics of Ahvaz metropolis with the approach of future research and scenario writing. *Aamish Geographical Space*, 12(4), 39-58. [In Persian] [Doi: 10.30488/GPS.2021.292144.3422](https://doi.org/10.30488/GPS.2021.292144.3422)

42- Sayadbidhandi, L., Qalipour, Y., & Faizi, S. (2017). Analysis of factors affecting urban sustainability (case study: Ardabil city). *human settlements planning studies*, 12(39), 449-462. [In Persian] https://journals.iau.ir/article_532920.html

43- Sarver, H. (2019). Identification of deteriorated urban fabrics based on the physical indicators of a case study (one area of Tabriz city). *Journal of Sustainable City*, 2(1), 1-14. [In Persian] http://www.jscity.ir/article_91206.html

44- Shafiei Dashtjerdi, M., & Sadeghi, N. (2016). Investigating the feasibility of regeneration projects of deteriorated urban fabric by integrated method of balanced scorecard network analysis, case example: worn-out fabric of Zainbiya, Isfahan. *Bagh Nazar*, 14(46), 5-14. [In Persian] https://www.bagh-sj.com/article_44350.html

45- Shamai, A., Rezapour Mirsaleh, H., & Movahed, A. (2019). Analysis of the role of re-creating the old texture of Ardakan city in the development of urban tourism. *Islamic Iranian City Studies*, 9(34), 59-71. [In Persian] <https://www.sid.ir/paper/177414/fa>

46- Sharan Consulting Engineers. (2005). Guidelines for identifying and intervening in dilapidated structures. Ministry of Housing and Urban Development. [In Persian]

47- Smith, J., & Jones, P. (2023). *Urban regeneration and resilience: Lessons from global cities*. Urban Studies, 60(2), 234-256.

48- Strippoli, V. (2020). Project role for climate change

in the urban regeneration, Reinventing cities winning projects in Milan and Rome. *TeMA-Journal of Land Use, Mobility and Environment*, 13(3), 375-388. <http://www.serena.unina.it/index.php/tema/article/view/7158>

49- Stryjakiewicz, T., Kudlak, R., Ciesiółka, P., Kołsut, B., & Motek, P. (2018). Urban Regeneration in Poland's Non-Core Regions. *European Planning Studies*, 26(2), 316-341. <https://ideas.repec.org/a/taf/eurpls/v26y-2018i2p316-341.html>

50- Thomson, G., & Newman, P. (2018). Urban fabrics and urban metabolism - from sustainable to regenerative, cities, Resources. *Conservation and Recycling*, 132, 218-229. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0921344917300216>

51- Vesey, F., Moradi, E., & Divani, A. (2020). Comparing the capacity of sustainable urban regeneration in neighborhoods with worn-out and informal urban fabric (case study: Marivan city). *Urban Planning Geography Research*, 8(1), 45-71. [In Persian] [Doi:10.22059/JUR-BANGEO.2020.263227.91](https://doi.org/10.22059/JUR-BANGEO.2020.263227.91)

52- Wang, Y., & Fukuda, H. (2019). Sustainable urban regeneration for shrinking cities: A case from Japan. *Sustainability*, 11(5), 1-17. <https://doi.org/10.3390/su11051505>

53- Zangiabadi, A., & Muaidfar, S. (2012). The approach of urban regeneration in deteriorated contexts: Barzan Shesh Baggiri of Yazd city. *Aramanshahr Architecture & Urban Development*, 5(9), 297-314. [In Persian] https://www.armanshahrjournal.com/article_33263.html

54- Zare, A. A., Shamsaldini, A., & Meshksar, P. (2022). Investigating the performance of integrated urban management in the regeneration of deteriorated urban fabrics (case study: Fakhraabad neighborhood, Shiraz). *Urban Future Research*, 3(1), 46-70. [In Persian] https://journals.iau.ir/article_702599.html