



مدیریت استراتژیک در باززنده‌سازی بافت فرسوده از دیدگاه توسعه پایدار: مطالعه موردی شهر رشت

فراز چارانی^۱، نیما امانی^۲

چکیده

هدف از این پژوهش تحلیل و بررسی نقش مدیریت استراتژیک باززنده‌سازی بافت فرسوده شهر رشت از دیدگاه توسعه پایدار می‌باشد. جامعه آماری در این پژوهش شامل کارشناسان، اساتید و مردم بوده به طوری که بر اساس برنامه‌ریزی مشارکتی در نظر گرفته شده و معیارها و زیر معیارهای مناسب مربوط به توسعه پایدار پس از مطالعه میدانی و مصاحبه با کارشناسان و اساتید در نظر گرفته شده و در قالب پرسشنامه پس از نمره دهی به پاسخ‌های دریافتی، جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از روش SWOT و نیز از طریق SPSS بار عاملی معیارها و زیر معیارها به دست آمده و در آخر نیز راهبردهای مورد نظر که شامل راهبرد تهاجمی، تدافعی، انطباقی و اقتضایی بوده به دست آمده است. نتایج تحقیق نشان داد که معیار کالبدی با امتیاز ۰.۶۷۹ رتبه اول، معیار اجتماعی- فرهنگی با امتیاز ۰.۶۶۲ رتبه دوم، معیار اقتصادی با امتیاز ۰.۶۵۶ رتبه سوم، معیار محیطی با امتیاز ۰.۶۵۰ رتبه چهارم و معیار دسترسی و حمل و نقل نیز با امتیاز ۰.۶۴۰ رتبه پنجم را از نظر اهمیت به خود اختصاص داده‌اند. همچنین با در نظر گرفتن زیر معیارها برای معیار دسترسی و حمل و نقل، ایجاد فاصله در بافت با ایجاد فضاهای باز و اراضی وسیع و مخروبه با ۰.۷۵۱ امتیاز، معیار محیطی زیر معیار ناپایداری محیطی و آلودگی ناشی از تجمع زباله‌ها در اراضی خالی بافت با امتیاز ۰.۷۷۹، معیار کالبدی زیر معیار ایجاد ارتباط بین کاربری‌های مختلف به لحاظ ساخت با امتیاز ۰.۸۷۳، معیار اجتماعی- فرهنگی زیر معیار زیاد بودن تعداد طبقات جمعیتی با امتیاز ۰.۸۹۷ و معیار اقتصادی زیر معیار پتانسیل‌ها و توان‌های اقتصادی محله با رونق بخشی بازار با امتیاز ۰.۷۷۶ دارای بیش‌ترین اهمیت بوده‌اند. بر اساس مجموع معیارها و زیر معیارهای انتخاب شده و در نظر گرفتن استراتژی‌های مدل SWOT راهبرد انطباقی که حاصل فرصت‌ها و نقاط ضعف می‌باشد از اهمیت بیشتری برخوردار بوده به طوری که از طریق این استراتژی می‌توان با بهره‌گیری از فرصت‌ها، نقاط ضعف را بهبود بخشید.

واژگان کلیدی: مدیریت استراتژیک، باززنده‌سازی، شاخص‌های توسعه پایدار، بافت فرسوده، تکنیک SWOT

۱- کارشناس ارشد مدیریت ساخت، گروه عمران، موسسه آیندگان، تنکابن، ایران
۲- استادیار گروه مهندسی عمران، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد چالوس، چالوس، ایران (نویسنده مسئول) nimaamani@iauc.ac.ir

به منظور مناطق فرسوده که روزگاری بخش مهمی از شهرها را تشکیل و هویت شهرها نیز به حساب می‌آمدند اکنون به دلیل پایین بودن توان اقتصادی، ناکارآمدی کالبدی و کاهش مقاومت بناها و نامتناسب بودن شبکه‌های معابر ضمن ایجاد نارسایی‌های متعدد، امداد رسانی در زمان وقوع حوادث طبیعی را با مشکلاتی مواجه می‌نماید که توجه مدیران و برنامه ریزان شهری را بیشتر به خود معطوف می‌نماید (تیموری و رحمانی، ۱۳۸۹). رشد سریع شهری، در چند دهه‌ی معاصر ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی، محیطی و ... زندگی بشر را تحت تأثیر قرار داده است. مطرح شدن توسعه پایدار به عنوان شعار اصلی هزاره‌ی سوم نیز ناشی از اثرات شهرها بر گستره‌ی زیست کره و ابعاد مختلف زندگی انسانی است. بدون شک بحث از پایداری و توسعه پایدار بدون توجه به شهرها و شهرنشینی بی‌معنی خواهد بود. در این بین وضع محلات قدیمی و فرسوده شهرها از لحاظ پایداری به مراتب بدتر از سایر نقاط شهرها می‌باشد. بافتهای فرسوده شهری به دلیل ساختار نامتناسب کالبدی و عملکردی، غالباً نیروهای بومی و اصیل را از خود می‌رانند و مهاجران بی مهارت سایر مناطق را در خود جای میدهند. این محیط‌ها به دلیل وجود خرده فرهنگهای مختلف و اسکان ساکنین غیر بومی در بسیاری از مواقع به محلی برای جرم خیزی و مشکلات عدیده‌ی اجتماعی - فرهنگی تبدیل می‌گردند (شمس و رشیدی، ۱۳۹۰). در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده و ناکارآمد با جمعیت بیش از هشت و نیم میلیون نفر در ۳۸۳ شهر شناسایی شده است. مشکلات متعدد برای بافتهای فرسوده، این مسئله تبدیل به تهدیدی انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها و کلانشهرها شده است. کالبدشناسی ساختاری و عملکردی این بافتها نشان دهنده تجلی مشکلاتی مانند تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیتها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزشهای محله‌ای و مسکونی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری است که به عنوان یک تهدید جدی برای آینده شهر محسوب می‌شود (صالحی و همکاران، ۱۳۹۳). فرسودگی بافت‌های شهری امروزه به عنوان عاملی برای جلوگیری از تحقق روش‌های مدرن مدیریت شهری در شهرسازی به حساب می‌آید.

باززنده سازی بازگرداندن و رساندن یک مکان به عنوان محلی برای زندگی و ارائه راهکارهایی برای ارائه زندگی دوباره به یک مکان و ایجاد فرصت برای افراد ساکن در محل، جهت بهبود خانه هایشان یا ساخت خانه جدید با استفاده از کمکهای مالی دولت و انجمنها و ... می باشد. بهبود زندگی ساکنان شهرها به سه طریق تحریک اقتصاد و ایجاد آرایش فضایی و بازگرداندن نظم صورت میگیرد و راهکارهای ارائه زندگی دوباره به یک مکان از طریق یافتن کاربری‌های جدید برای ساختمانهای قدیمی و ارتقاء فعالیت‌های فرهنگی امکان پذیر می‌باشد (جوهری و همکاران، ۱۳۹۱). بافتهای فرسوده شهر رشت در حالی از چرخه رشد و توسعه باز مانده اند که توانمندیهای نهفته و ظرفیتهای لازم را جهت ایفای نقشی تعیین کننده در فرآیند توسعه این شهر دارا هستند از این رو توسعه نوسازی بافتهای فرسوده باید از اهداف اصلی نوسازی و بهسازی شهر رشت باشد تا در برابر توسعه نیافتگی و فرسودگی ایستادگی کند (زالی و همکاران، ۱۳۹۲). هدف از این پژوهش تحلیل و بررسی نقش مدیریت استراتژیک باززنده سازی بافت فرسوده شهر رشت از دیدگاه توسعه پایدار با استفاده از تکنیک SWOT می‌باشد.

۲- پیشینه تحقیق

نتیجه در خصوص باززنده سازی بافت فرسود تحقیقات خوبی در ایران و جهان صورت گرفته است از جمله آنها: زنگی آبادی و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهشی تحت عنوان ارزیابی باززنده سازی بافتهای قدیم شهری در راستای توسعه پایدار (شهر یزد) با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از مطالعات اسنادی و میدانی و بهره گیری از تکنیک‌های تحلیل عامل و شاخص ترکیبی موریس، درصد برآمده محلات بافت تاریخی شهر یزد را از نظر ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و عملکردی توسعه پایدار مورد بررسی قرار داده و راهبردی برای آینده آن در این راستا ارائه نماید. امین بیدختی و شریفی (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان تدوین راهبردهای باززنده سازی بافت قدیم شهر سمنان با استفاده از تکنیک‌های SWOT و FAHP در مرحله اول شاخص‌های مناسب سنجش مولفه‌های باززنده سازی و در مرحله دوم جهت تعیین نقاط قوت و ضعف، تهدید و فرصت شاخص‌های را توسط آزمون T مورد بررسی و سنجش قرار دادند، سپس راهبردهای موثر باززنده سازی بافت قدیم توسط تکنیک SWOT تدوین و با کمک FAHP اولویت بندی شدند. عوض پور و نظری (۱۳۹۵) در پژوهشی تحت عنوان ساماندهی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار (شهر گچساران)، جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها از منابع مختلف از جمله طرح جامع و تفصیلی شهر گچساران، مقالات و کتب مختلف استفاده شده است. نتایج به دست آمده حاکی از آن است که بافت فرسوده شهر گچساران شامل ۱۶۰۸ هکتار می باشد که عدم ساماندهی این بافت

باعث بروز مشکلات برای آینده این شهر میشود از جمله: گسترش بی رویه شهرنشینی و مهاجرت‌های روستا- شهری و تخریب زیرساخت‌ها و زمین‌های شهری می‌شود و بیش‌ترین خطر متوجه زمین‌های کشاورزی و منابع طبیعی است.

Chen و همکاران (۲۰۱۵) در پژوهش خود تحت عنوان آینده‌های پایدار برای روستای Linden: مدلی برای افزایش سرمایه اجتماعی و کیفیت زندگی در محله‌های شهری، یک برنامه باز زنده سازی در حال انجام را بعنوان یک مطالعه موردی توسعه مجدد محله‌های شهری پشتیبانی شده توسط یک تحقیق، آموزش و برنامه توسعه یکپارچه را ارائه دادند.

Herazo و همکاران (۲۰۱۲) در تحقیقی تحت عنوان توسعه پایدار در بخش ساختمان: مطالعه موردی کانادا در تنظیم مدیریت استراتژیک و تاکتیکی، یک مطالعه فایلینگ ۳ پروژه ساخت و ساز که توسط یک مشتری نهادی در کانادا انجام شده که از طریق بررسی و ارزیابی مطالعات امکان سنجی پروژه، متن‌های جلسه پروژه ساخت و ساز، اسناد و مدارک قرارداد، اسناد سازمان و خط مشی و هفت مذاکره نیمه ساختاری مدیران درگیر در این پروژه‌ها توسعه یافته، ارائه می‌دهد.

۳- روش تحقیق

برای این تحقیق از دیدگاه هدف، توصیفی و از دیدگاه نوع پژوهش، کاربردی می‌باشد. روش پژوهش نیز به صورت توصیفی-تحلیلی، مشاهده و برداشت میدانی، مطالعه کتابخانه‌ای، تکنیک SWOT، مصاحبه با اساتید و کارشناسان و مردم محله بافت فرسوده است. برای بررسی اهداف و فرضیات پژوهش از کارشناسان و اساتید و مردم محله بافت فرسوده خواسته می‌شود تا به پرسشنامه‌ای در رابطه با مساله اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی، کالبدی و دسترسی در بافت فرسوده و باززنده سازی آن با رعایت اصول توسعه پایدار پاسخ دهند.

۳-۱- مطالعه موردی

در صورت مطالعه موردی پژوهش در این تحقیق محله ساغری سازان یکی از محلات بافت فرسوده شهر رشت می‌باشد. شهر رشت بزرگترین و پرجمعیت‌ترین شهر استان گیلان و کانون اداری و سیاسی آن به شمار می‌رود. گستره شهر رشت را بیش از ۱۳۰ کیلومتر مربع برآورد کرده اند. بلندی شهر از سطح دریای آزاد ۱۰ متر می‌باشد. از میان این شهر دو رود به نام‌های گوهر رود و زرجوب میگذرد. شهر رشت در وضع طبیعی خود جزو کوچکی از جلگه گیلان است که در دشتهای جنوبی دریایی خزر واقع شده است (کشوردوست، ۱۳۸۵). جهت عمومی شیب شهر رشت از سمت جنوب به شمال است که منطبق بر جهت گیری کوهها و ساحل می‌باشد و چون کوهها در جنوب شهر قرار دارند، از سمت دامنه به شهر، شیب ملایمی وجود دارد و درصد شیب عمومی شهر تا ۲ درصد است که هرچه به سمت شمال شهر حرکت کنیم از درصد شیب کاسته می‌شود. شیب کم شهر منجر به پدید آمدن مشکلاتی در شهر شده است، در این زمینه می‌توان به مشکلات دفع فاضلاب، جمع آوری آبهای سطحی و ایجاد محدوده‌های آبیگر شهر اشاره کرد (کشوردوست، ۱۳۸۵).

گذر از محله ساغریسازان، تصویری کهنه اما جاودانه از خانه‌های قدیمی را تداعی می‌کند. این محله در گذشته یکی از دو بازار مهم و اصلی رشت بوده است، اما به مرور زمان و با ایجاد خیابان شهدا بازار بزرگ رشت تقویت شد و به دلیل نزدیکی آن به مراکز حکومتی و اداری واقع در میدان شهرداری و سبزه میدان (به دلیل نقش فرهنگی و هویتی آن در پیشینه شهر) اهمیت آن دو چندان شد. بر اساس مطالعات میدانی شیب عمومی خیابانها در محله ساغریسازان از شیب عمومی شهر تبعیت می‌کند. این محله یکی از محلات قدیمی شهر رشت محله‌ی زاهدان است که منطقه ساغریسازان بخشی از این محله است. محلاتی که ساغریسازان به آن‌ها ختم می‌شود، عبارتند از: پل عراق، خیابان مطهری، محله‌ی رودبارتان و استخر. در مورد وجه تمسیمی ساغریسازان نیز این گونه می‌پندارند که نام برخی از محلات از نام حرفه‌ها و پیشه‌هایی که در آن‌ها وجود داشته است، گرفته شده است؛ و چون لفظ ساغری به نوعی چرم دباغی شده اطلاق می‌شود که از آن چرم کفش می‌دوختند، در حقیقت این منطقه را ساغریسازان نامیده‌اند یعنی مکانی که در آن ساغری ساخته و کفش می‌دوختند. شاید ساغری‌سازان تنها محله‌ای در رشت باشد که هنوز کوچه‌های قدیمی با خانه‌های قدیمی آن تا حدودی از سرعت ساخت و ساز در امان مانده باشد. در این منطقه کوچه‌ای به نام بلورچیان قرار دارد که شامل کوچه‌های تنگ و باریک و حتی کوچه‌های شخصی با خانه‌هایی با قدمت صدساله می‌باشد؛ مانند خانه پورهمتی که امروزه خانه فرهنگ گیلان است. در ساغریسازان هنوز بر بام‌های برخی از بناها دارای سفال قرمز است و شاید مشخصه بناهای گیلان به ویژه شهر رشت نیز استفاده از این سفال‌ها بر بام خانه‌ها بود. شکل ۱ نمونه‌ای از بافت محله‌ای منطقه ساغری سازان را نشان می‌دهد.



شکل ۱- بافت محلی منطقه ساغری سازان رشت

۳-۲- گردآوری اطلاعات و جامعه آماری

در این تحقیق، به منظور دسترسی به ادبیات موضوع و مفاهیم پایه از روش کتابخانه ای استفاده شد. در این مرحله با استفاده از مطالعه کتب، مقالات، رساله ها و پایگاه‌های اطلاعاتی شامل SID, MAGIRAN, SCIENCEDIRECT مفاهیم مورد نیاز استخراج شد. در مرحله دوم به منظور گردآوری داده های عددی و آماری از روش میدانی استفاده شد. بدین صورت که با استفاده از ابزار پرسشنامه اقدام به گردآوری اطلاعات از جامعه آماری مورد مطالعه شده که شامل کارشناسان، اساتید و مردم بوده بطوریکه بر اساس برنامه‌ریزی مشارکتی در نظر گرفته شده و پس از نمره دهی به پاسخ‌های دریافتی، داده‌ها مورد تحلیل قرار گرفت. از پرسشنامه به‌عنوان ابزار گردآوری اطلاعات استفاده گردید که با توجه به متغیرهای موضوع و رابطه مؤلفه های تحقیق اقدام به جمع آوری داده‌های مورد نیاز در تحقیق شد. پرسشنامه مورد نظر به‌عنوان یکی از متداول‌ترین ابزار جمع‌آوری اطلاعات در تحقیقات پیمایشی، مجموعه‌ای از پرسش‌های هدف‌دار است که با بهره‌گیری از مقیاس‌های گوناگون، نظر، دیدگاه و بینش یک فرد پاسخگو را مورد سنجش قرار می‌دهد. پس‌ازاین که پرسشنامه مورد نظر تنظیم و افراد نمونه انتخابی نیز مشخص گردیدند سپس نسبت به توزیع پرسشنامه اقدام شد. پرسشنامه در نظر گرفته شده از طریق مشاهدات میدانی و مطالعات بر روی پایگاه داده های علمی و نیز مصاحبه با اساتید و کارشناسان تهیه شده است، بطوریکه با استفاده از نظرات آنها بر طبق منطقه مورد مطالعه و همچنین با توجه به معیارهای توسعه پایدار و زیر معیارهای آن در بافتهای شهری خصوصا در بافت فرسوده که در ادبیات پژوهش و پیشینه مطالعاتی بوده است، سوالات پرسشنامه طراحی و پس از آن با بررسی آن توسط افراد خبره و حذف و اضافه نمودن برخی زیر معیارها و بعد از پر شدن تعدادی پرسشنامه توسط کارشناسان با استفاده از آزمون روایی و پایایی مورد سنجش قرار گرفته و مورد تایید می باشد.

با استفاده از ابزار پرسشنامه اقدام به گردآوری اطلاعات از جامعه آماری مورد مطالعه شده که شامل کارشناسان، اساتید و مردم می باشد. بر اساس برنامه‌ریزی مشارکتی در نظر گرفته شده، ۱۸۰ نفر بصورت تصادفی انتخاب که از این تعداد ۱۰۰ نفر از مردم محله ساغری سازان شهر رشت، ۵۰ نفر از کارشناسان سازمان های متولی بافت فرسوده از جمله سازمان نوسازی و میراث فرهنگی و نیز شهرداری و ۳۰ نفر هم از اساتید گروههای مطالعاتی بافت فرسوده از جمله رشته های شهرسازی، معماری، عمران و جغرافیا انتخاب گردیده اند. پس از نمره دهی به پاسخ‌های دریافتی، داده‌ها مورد تحلیل قرار گرفت.

۳-۳- روایی و پایایی پرسشنامه

در تحقیق حاضر پس از تدوین سوالات، پرسشنامه در اختیار اساتید و صاحب نظران به‌منظور تعیین روایی آن قرار گرفت. پس از اعمال اصلاحات وارده از سوی اساتید و تدوین دوباره گوی‌ها، سرانجام سوالات از نظر اساتید روایی لازم را داشتند. پس‌ازآن اقدام به تعیین پایایی پرسشنامه شد.

برای برآورد اعتبار پرسشنامه از روش آلفای کرونباخ استفاده شده است. برای به دست آوردن ضریب اعتبار پرسشنامه، ابتدا از طریق پیش‌آزمون ۳۰ پرسشنامه بین یک نمونه تصادفی توزیع شده، سپس با استفاده از رایانه و نرم‌افزار SPSS ضریب آلفای کرونباخ محاسبه شد. زمانی یک پرسشنامه پایاست که مقدار آلفای کرونباخ بزرگ‌تر از ۰/۷ باشد و هر چه این مقدار به عدد ۱ نزدیک‌تر باشد پرسشنامه از پایایی بالاتری برخوردار است. برای محاسبه همبستگی درونی پرسشنامه با استفاده از روش آلفای کرونباخ، پاسخ هر سؤال که می‌تواند مقادیر عددی مختلف باشد از طریق واریانس نمره‌های هر زیرمجموعه سؤال‌های پرسشنامه (یا زیر آزمون) محاسبه و سپس با استفاده از فرمول زیر مقدار ضریب آلفا را محاسبه گردید.

با توزیع پرسشنامه بین متخصصین و جمع‌آوری آنها، با استفاده از نرم‌افزار SPSS پایایی پرسشنامه به دست آمد که قابل قبول می‌باشد. جدول مربوط به آزمون پایایی در زیر آمده است (جدول ۱):

جدول ۱ - سنجش پایایی

معیارها	ضریب آلفا
دسترسی و حمل‌ونقل	۰,۹۰۱
محیطی	۰,۸۱۲
کالبدی	۰,۸۹۴
اجتماعی- فرهنگی	۰,۷۹۶
اقتصادی	۰,۹۰۲

با توجه به جدول ۱ تمامی معیارها بر اساس پایایی مورد تایید بوده چرا که مقدار آلفای کرونباخ بزرگ‌تر از ۰/۷ میباشند.

۴- روش تجزیه و تحلیل اطلاعات

۴-۱- تکنیک SWOT

مدل SWOT، مدلی از سری مدل‌های تصمیم‌گیری است که در جهت تعیین استراتژی و راهبرد بلند مدت یا کوتاه مدت و ایجاد تصمیمات بزرگ و کلیدی در باب مسائل و موضوعات مختلف، طراحی شده است. کار این مدل به این صورت است که این نقاط ضعف و قوت و فرصت‌ها و تهدیدها محاسبه و تعیین شده و سپس با استفاده از این عوامل، در چهار بخش، راهبردهای مختلف و متنوع تعیین می‌شود و در نهایت تعیین می‌شود که روند راهبردها باید به چه سمتی پیش برود و چه نوع استراتژی مهم‌تر و کارا تر می‌باشد. راهبردهای تعیین شده برای یک سیستم می‌تواند چهار جهت مختلف داشته باشد:

- راهبردها، تهاجمی باشد
- راهبردها، تدافعی باشد
- راهبردها، رقابتی باشد
- راهبردها، محافظه کارانه باشد.

در مرحله آخر تعیین می‌شود که راهبردهای تعیین شده، باید در قالب کدامیک از راهبردهای چهارگانه باشد تا روند بهبود سیستم یا منطقه در جهت این نوع راهبردها حرکت کند.

۴-۲- روش تحلیل عاملی

از تحلیل عاملی نامی عمومی است برای برخی روشهای آماری چند متغیره که هدف اصلی آن خلاصه کردن داده‌ها می‌باشد. این روش به بررسی همبستگی درونی تعداد زیادی از متغیرها می‌پردازد و در نهایت آن‌ها را در قالب عامل‌های کلی محدودی دسته‌بندی و تبیین می‌کند. تحلیل عاملی روشی هم وابسته بوده که در آن کلیه متغیرها به طور همزمان مدنظر قرار می‌گیرند، به عبارت دیگر در این تکنیک که به دو نوع Q و R قابل تقسیم می‌شود، هریک از متغیرها به عنوان یک متغیر وابسته لحاظ شده است.

یکی از روش‌های انتخاب متغیرهای مناسب در تحلیل عاملی استفاده از ماتریس همبستگی می‌باشد. از آنجایی که اساس تحلیل عاملی بر همبستگی بین متغیرها اما بر نوع غیر علی استوار است، بنابراین در این روش ماتریس همبستگی بین متغیرها محاسبه می‌شود. این ماتریس با نمایش میزان رابطه بین متغیرها موجب شکل‌گیری خوشه‌هایی می‌شود به طوریکه متغیرهای درون هر خوشه با یکدیگر همبستگی داشته ولی بین متغیرهای موجود در خوشه‌های مختلف همبستگی وجود ندارد. از جمله روش‌های دیگری که به وسیله آن محقق قادر به تشخیص مناسب بودن داده‌ها برای تحلیل عاملی می‌باشد، آزمون Kaiser-

(KMO) Meyer-Olkin است. مقدار آماره ای این آزمون همواره بین ۰ و ۱ تغییر می کند. در صورتیکه مقدار این آماره کمتر از ۰.۵ باشد داده ها برای تحلیل عاملی مناسب نخواهند بود، اگر مقدار آن بین ۰.۵ تا ۰.۶۹ باشد می توان با احتیاط بیشتر به تحلیل عاملی پرداخت و نهایتاً در حالتیکه مقدار این آماره بیش از ۰.۷ باشد می توان گفت همبستگی های موجود در بین داده ها برای تحلیل عاملی مناسب می باشند.

نرم افزار SPSS برای به دست آوردن بار عاملی که در قالب امتیازات مجموعه پاسخ های جامعه آماری بوده، کاربرد دارد همچنین نمره گذاری هم بر اساس طیف لیکرت که ۵ گزینه ای بوده صورت پذیرفته و نمره هایی که برای هر پرسش و پاسخ به دست آمده وارد نرم افزار شده و از طریق آنالیز داده ها و تحلیل عاملی در نرم افزار امتیازات بار عاملی به دست آمده است که نشان می دهد چه معیار و زیر معیار یا پرسشی در واقع از اهمیت و ارزش بالاتری برخوردار است.

۵- یافته ها و بحث

با توجه به سوالات پرسشنامه که زیر معیارهای پژوهش را تشکیل داده اند در قالب چهار بعد قوت، ضعف، تهدید و فرصت در نظر گرفته شده، سپس با در نظر گرفتن پاسخ های موجود در نرم افزار وارد گردیده و از طریق آزمون، بار عاملی برای هر زیر معیار به دست آمده است که بر اساس شاخص های باززنده سازی بافت فرسوده و اهداف توسعه پایدار، پنج معیار دسترسی و حمل و نقل، محیطی، کالبدی، اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی می باشد که مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته اند:

۵-۱- معیار دسترسی و حمل و نقل

یکی از معیارهای تاثیر گذار در توسعه پایدار در بافت فرسوده، معیار دسترسی و حمل و نقل بوده که با در نظر گرفتن ویژگیهای دارای زیر معیارهایی می باشد که بر اساس مدل SWOT در نظر گرفته شده و نیز با توجه به داده های حاصله از پرسشنامه و تجزیه و تحلیل آنها و با استفاده از آزمون بار عاملی نتایج آن نیز در جدول ۲ آمده است:

جدول ۲- ارزش زیر معیارهای دسترسی و حمل و نقل بر اساس بار عاملی

ابعاد	زیر معیار	بار عاملی	ابعاد	زیر معیار	بار عاملی
قوت	S1: سهولت دسترسی به حمل و نقل عمومی	۰.۵۸۱	ضعف	W1: کیفیت نامناسب سیستم حمل و نقل عمومی و همگانی	۰.۶۵۷
	S2: دسترسی به مراکز خرید جهت بر آورد احتیاجات روزانه	۰.۶۵۷		W2: عدم دسترسی مناسب به خدمات بین محله ای	۰.۷۰۳
	S3: دسترسی آسان محل کار و سکونت	۰.۵۲۲		W3: عدم دسترسی مناسب به امکانات تفریحی و ورزشی بین محله ای	۰.۶۹۴
	S4: دستیابی به خدمات محله ای به صورت پداده	۰.۷۴۰		W4: عدم دسترسی مناسب بین بافتها	۰.۷۴۶
فرصت	O1: دسترسی مناسب بین محله ای با تغییرات در بافت	۰.۵۶۲	تهدید	T1: ایجاد فاصله بین بافتهای شهری و جدایی گزینی	۰.۵۹۶
	O2: عدم وجود ترافیک به دلیل کیفیت منطقه بندی در باززنده سازی	۰.۵۵۹		T2: تضعیف سیستم حمل و نقل منطقه	۰.۶۴۷
	O3: توسعه فیزیکی شهر در راستای توسعه دسترسی بین بافتها	۰.۵۷۸		T3: از هم گسیختگی بین بافتها	۰.۶۰۵
	O4: ارتباط فضایی آمد و شد افراد در تمامی محلات بافت باززنده سازی شده	۰.۶۴۹		T4: ایجاد فاصله در بافت با ایجاد فضاهای باز و اراضی وسیع و مخروبه	۰.۷۵۱

۵-۲- معیار محیطی

مدل یکی دیگر از معیارهای تاثیر گذار در توسعه پایدار در بافت فرسوده، معیار محیطی بوده که با در نظر گرفتن ویژگیهای آن دارای زیر معیارهایی می باشد که بر اساس مدل SWOT در نظر گرفته شده و نیز با توجه به داده های حاصله از پرسشنامه و تجزیه و تحلیل آنها و با استفاده از آزمون بار عاملی نتایج آن نیز در جدول ۳ آمده است:

جدول ۳- ارزش زیر معیارهای محیطی بر اساس بار عاملی

ابعاد	زیر معیار	بار عاملی	ابعاد	زیر معیار	بار عاملی
قوت	S1: قابلیتها و توان‌های محیطی منطقه	۰,۶۷۹	ضعف	W1: ناپایداری محیطی و آلودگی ناشی از تجمع زباله‌ها در اراضی خالی بافت	۰,۷۷۹
	S2: فضای سبز مناسب	۰,۵۹۶		W2: تخریب ساختمانهای فرسوده و ایجاد آلودگی ناشی از آن	۰,۶۸۲
	S3: عدم وجود بوهای نامطبوع	۰,۶۰۱		W3: از هم گسیختگی و در هم ریختگی محیطی در بافت در اثر بی نظمی در ساخت و سازهای مجدد	۰,۵۹۷
	S4: عدم وجود آلودگیهای صوتی	۰,۵۲۴		W4: کیفیت پایین معابر به لحاظ شیب کم و آبرفتگی	۰,۶۴۳
فرصت	O1: کیفیت پایداری پتانسیلهای محیطی	۰,۶۸۰	تهدید	T1: تخریب محیط زیست	۰,۷۴۵
	O2: قرار گیری بر روی بستر مناسب محیط طبیعی جهت پرورش گل و گیاه در منطقه	۰,۵۱۷		T2: افزایش بار آلودگی صوتی بدلیل ترافیک بالای بافت	۰,۶۴۸
	O3: انعطاف پذیری بافت به لحاظ فضاهای سخت و نرم	۰,۶۶۷		T3: افزایش بار جمعیتی و تاثیر آن بر توانمندیهای اکولوژیکی محیط	۰,۷۰۹
	O4: ایجاد منظر زیست محیطی و شهری مناسب بافت	۰,۷۳۷		T4: نوسازی ناهمگون و پراکنده ساختمانها	۰,۵۹۸

۵-۳- معیار کالبدی

یکی دیگر از معیارهای تاثیر گذار در توسعه پایدار در بافت فرسوده، معیار کالبدی بوده که با در نظر گرفتن ویژگیهای آن دارای زیر معیارهایی می‌باشد که بر اساس مدل SWOT در نظر گرفته شده و نیز با توجه به داده های حاصله از پرسشنامه و تجزیه و تحلیل آن‌ها و با استفاده از آزمون بار عاملی نتایج آن نیز در جدول ۴ آمده است:

جدول ۴- ارزش زیر معیارهای کالبدی بر اساس بار عاملی

ابعاد	زیر معیار	بار عاملی	ابعاد	زیر معیار	بار عاملی
قوت	S1: کیفیت بالای شکل و فرم نمای با ارزش ساختمانهای با ارزش تاریخی و مذهبی	۰,۷۶۹	ضعف	W1: عدم توجه به ارزشهای معماری ایرانی و همخوان در برخی فضاهای بافت	۰,۷۳۸
	S2: کیفیت دیدهای بصری فضاها و حس خاطره انگیزی و هویت در بافت	۰,۶۶۷		W2: پرداختن به کیفیت محیط بیرونی و تناقض با بافت و محیط درونی	۰,۵۳۹
	S3: وجود طراحی مناسب فضاهای فرهنگی و تاریخی	۰,۵۴۲		W3: وجود فضاهای یکنواخت در بافت و عدم تنوع در برخی از فضاهای بافت	۰,۶۸۹
	S4: تعدد کاربری های دارای بیشترین استفاده و دسترسی به آنها از قبیل تجاری، آموزشی و سایر کاربری‌های مهم	۰,۶۹۵		W4: از هم گسیختگی با ایجاد فاصله و بی نظمی بین برخی بلوکها	۰,۸۳۴
فرصت	O1: انسجام، یکدستی و هماهنگی در شکل گیری محلات بافت	۰,۵۳۷	تهدید	T1: فرسودگی بیشتر بافت بدلیل تخریب بافت تاریخی	۰,۶۰۹
	O2: ایجاد ارتباط بین کاربری‌های مختلف به لحاظ ساخت	۰,۸۷۳		T2: عدم پایداری و ایمنی سازه ای در برخی نقاط بافت	۰,۷۳۲
	O3: ایجاد فضاهای متنوع در محلات	۰,۶۶۳		T3: تفاوت میان بلوکهای ساخته شده و در حال ساخت	۰,۵۲۳
	O4: استفاده از فضاهای تخریبی جهت استفاده فضای باز	۰,۷۲۶		T4: بر هم زدن نظم فضایی و انفصال بین بافتها در برخی فضاها و نیز در درون بافت	۰,۷۶۷

۴-۵- معیار اجتماعی فرهنگی

یکی دیگر از معیارهای تاثیر گذار در توسعه پایدار در بافت فرسوده، معیار اجتماعی- فرهنگی بوده که با در نظر گرفتن ویژگیهای آن دارای زیر معیارهایی می‌باشد که بر اساس مدل SWOT در نظر گرفته شده و نیز با توجه به داده های حاصله از پرسشنامه و تجزیه و تحلیل آنها و با استفاده از آزمون بار عاملی نتایج آن نیز در جدول ۵ آمده است:

جدول ۵- ارزش زیر معیارهای اجتماعی فرهنگی بر اساس بار عاملی

ابعاد	زیر معیار	بار عاملی	ابعاد	زیر معیار	بار عاملی
قوت	S1: وجود آرامش و آسایش در بافت قدیم	۰,۵۲۵	ضعف	W1: عدم انسجام اجتماعی بافت و تراکم بالای جمعیتی	۰,۶۴۵
	S2: توجه به ارزشهای بافت	۰,۶۰۱		W2: وجود اقوام مختلف در بافت پس از مشکلات در نوسازی ساختمانها	۰,۵۴۸
	S3: عدم وجود ناهنجاری اجتماعی بدلیل محدودیت در بافت	۰,۶۴۸		W3: انزوا و جدایی گزینی اجتماعی در بافت	۰,۷۹۸
	S4: شناسایی افراد جمعیت ساکن	۰,۷۲۵		W4: عدم وجود حس فعالیت در بافت و پایین آمدن ارزشهای آن	۰,۶۰۹
فرصت	O1: میزان شناخت همسایه ها	۰,۶۸۸	تهدید	T1: عدم وجود حس تعلق خاطر در بافت و تمایل به سکونت در خارج از محله	۰,۶۷۹
	O2: ایجاد ارتباط بین همسایه ها در محیط اجتماعی محله	۰,۵۳۰		T2: تراکم بالای جمعیتی	۰,۷۸۲
	O3: میزان مشارکت و مطرح شدن در امور مختلف از جمله مشارکت در ساخت و سازها	۰,۶۰۷		T3: زیاد بودن تعداد طبقات جمعیتی	۰,۸۹۷
	O4: ایجاد روابط دوستانه در فضاهای مسکونی	۰,۷۷۵		T4: افزایش روند مهاجرت به شهرهای بزرگ و سکونت در این فضاها پس از نوسازی در بافت	۰,۵۴۳

۵-۵- معیار اقتصادی

یکی دیگر از معیارهای تاثیر گذار در توسعه پایدار در بافت فرسوده، معیار اقتصادی بوده که با در نظر گرفتن ویژگیهای آن دارای زیر معیارهایی می‌باشد که بر اساس مدل SWOT در نظر گرفته شده و نیز با توجه به داده های حاصله از پرسشنامه و تجزیه و تحلیل آنها و با استفاده از آزمون بار عاملی نتایج آن نیز در جدول ۶ آمده است:

جدول ۶- ارزش زیر معیارهای اقتصادی بر اساس بار عاملی

ابعاد	زیر معیار	بار عاملی	ابعاد	زیر معیار	بار عاملی
قوت	S1: قیمت پایین تمام شده واحد های نوسازی شده	۰,۵۴۵	ضعف	W1: عدم اشتغال زایی مناسب برای افراد	۰,۶۹۲
	S2: وجود فعالیتهای بالای تجاری در بافت و دسترسی به مرکز تجاری شهر	۰,۶۴۸		W2: سطح پایین درآمد در محلات مسکونی	۰,۶۱۱
	S3: مشارکت در ساخت و سازها و اعطای تسهیلات	۰,۶۹۸		W3: اختلاف طبقاتی در بین محلات شهری	۰,۷۳۹
	S4: افزایش کیفیت ساخت و سازها به لحاظ ارزش اقتصادی ایجاد شده پس از نوسازی	۰,۷۰۹		W4: مهاجرت در صورت کسب موقعیت اقتصادی بهتر	۰,۵۵۹
فرصت	O1: تخصیص تسهیلات اعتباری	۰,۵۹۸	تهدید	T1: میزان درآمد پایین و اختلاف طبقاتی بین محلات	۰,۶۳۳
	O2: تسهیل در اجرای پروژه ها توسط بخش خصوصی	۰,۶۸۱		T2: رواج فرهنگ دلالی و سود جویی در بازار مسکن	۰,۷۳۵
	O3: حمایت های مالی و اعتباری دولت با اعطای وام های بلند مدت با سود پایین	۰,۶۴۵		T3: عدم مشارکت برخی از مردم محله در نوسازی	۰,۶۰۶
	O4: پتانسیلها و توانهای اقتصادی محله با رونق بخشی بازار	۰,۷۷۶		T4: عدم توجه به اشتغال زایی ساکنین محلات	۰,۶۲۵

با توجه به مجموع زیر معیارهای در نظر گرفته شده و بارهای عاملی آنها و با در نظر گرفتن میانگین مجموع زیر معیارها و بر اساس مدل SWOT نتایج آن در جدول ۷ آمده است:

جدول ۷ - رتبه و بار عاملی مجموع معیارها

رتبه	بار عاملی	معیارها
۱	۰.۶۷۹	کالبدی
۲	۰.۶۶۲	اجتماعی-فرهنگی
۳	۰.۶۵۶	اقتصادی
۴	۰.۶۵۰	محیطی
۵	۰.۶۴۰	دسترسی و حمل و نقل
ارزش نهایی استراتژی چهارگانه		
رتبه	بار عاملی	نوع استراتژی
۱	۰.۷۲۶	WO (راهبرد انطباقی)
۲	۰.۶۳۱	SO (راهبرد تهاجمی)
۳	۰.۵۹۵	ST (راهبرد اقتضایی)
۴	۰.۵۴۸	WT (راهبرد تدافعی)

با توجه به جدول ۷ مشاهده می‌شود که با در نظر گرفتن بارهای عاملی به دست آمده معیارها، می‌توان گفت معیار کالبدی دارای بیشترین بار عاملی میباشند، بنابراین از میزان اهمیت بیشتری در ارتباط با بازسازی بافت فرسوده محله برخوردار است. بر اساس مجموع معیارها و زیرمعیارهای انتخاب شده و در نظر گرفتن استراتژی‌های مدل SWOT راهبرد انطباقی که حاصل فرصت‌ها و نقاط ضعف می‌باشد از اهمیت بیشتری برخوردار بوده بطوریکه از طریق این استراتژی می‌توان با بهره‌گیری از فرصت‌ها نقاط ضعف را بهبود بخشید.

در این پژوهش با توجه به پژوهشهای صورت گرفته که همگی تاکید بر محورهای توسعه پایدار، نوسازی و بهسازی، بازنده سازی و ساماندهی بافتهای فرسوده داشته در حالیکه پژوهش ما تاکید بر مدیریت استراتژیکی بازنده سازی و در واقع راهکارهای مبتنی بر آن را مد نظر قرار میدهد از این منظر که در راستای توسعه پایدار باشد و نیز در جهت مطالعه محدوده پژوهش، مطالعه جدیدی صورت می‌پذیرد و عمده مشکل مورد بررسی در این پژوهش بررسی دقیق و همه جانبه ابعاد و ویژگیهای بافت فرسوده و بازنده سازی آن از حیث ارائه مدل استراتژیکی بوده که در سایر پژوهش‌های ارائه شده صورت نپذیرفته است. با توجه به نتایج حاصله از پژوهش مبنی بر ارتقاء و بهبود کیفیت بافت فرسوده و توسعه پایدار بافت بر اساس نظریه خبرگان پیشنهادات کاربردی در جدول ۸ ارائه می‌گردد:

جدول ۸ - چهارچوب پیشنهادی ارتقاء و بهبود کیفیت بافت فرسوده و توسعه پایدار بافت بر اساس نظریه خبرگان

معیارها و پیشنهادات	
معیار کالبدی	استفاده از طرح های ایرانی- اسلامی در راستای باز زنده سازی شهرسازی ایرانی- اسلامی
	ایجاد ایمنی سازه ای و با در نظر گرفتن کیفیت در نوسازی و بهسازی و ساخت و سازهای جدید
	جلوگیری از بر هم زدن نظم فضایی و انفصال بین بافتها در برخی فضاها با اتصال مناسب بلوکها و ساخت و سازهای منظم و با برنامه
	ایجاد فضاهای مناسب بصری در بافت در راستای هویت بخشی به فرم و شکل ساختمانهای آن از طریق هماهنگ سازی و هویت بخشیدن به آنها در جهت جذب ساکنین
	انسجام فیزیکی بافت با ایجاد بافت یکدست و متجانس و نیز استفاده هرچه بهتر از فضاهای باز
	ایجاد سرزندگی و حس تعلق پذیری در بافت از طریق توجه به ارزشهای معماری ایرانی و نیز استفاده مناسب از فضاهای تخریبی در راستای تنوع بخشی به فضاها
	پرداختن به محیط بیرونی و ارتباط آن با محیط درونی جهت ارتقای کیفیت کالبدی بافت
	استحکام بخشی سازه ای و ارتقا کیفیت شکل و فرم مسکونی بناها
	جلوگیری از هم گسیختگی در بافتها از طریق هماهنگ سازی بافتهای مختلف
	مستند سازی بناهای با ارزش کاملا فرسوده و تخریب آنها و احیای بناهای مسکونی با ارزش
معیار اجتماعی- فرهنگی	ایجاد بستر فرهنگی مناسب از طریق همزیستی فرهنگی جهت تعالی فرهنگها
	اجرای طرح های آموزشی شهروندی جهت افزایش فرهنگ شهروندی
	ایجاد فضاهایی جهت برگزاری برنامه های اجتماعی- فرهنگی در راستای تقویت روحیه و حس تعلق خاطر ساکنین
	ایجاد موقعیتهای مناسب اجتماعی از طریق برگزاری نمایشگاههای مختلف در راستای نقش و مشارکت هرچه بیشتر اهالی محله در بافت
	جلوگیری از جمعیت غیر بومی و بافتهای حاشیه ای و مهاجرت مردم بافت محله با ایجاد تعاملات اجتماعی و مشارکت آنها در هویت بخشی دوباره در بافت
معیار اقتصادی	مشارکت افراد در امور اجتماعی در راستای افزایش ارتباطات ساکنین بافت به لحاظ ویژگیهای اجتماعی
	اعتای وام های دولتی و تسریع بخشی آن با توجه به نقش مشارکتی اهالی بافت و نیز با در نظر گرفتن هزینه های احیای مسکن در بافت
	حمایتهای دولت در ساخت مسکن برای اقشار کم درآمد بافت
	جلوگیری از بورس بازی زمین و افزایش قیمتها در جهت جلوگیری از بروز ناهنجاریها و استقرارهای نامنظم فضایی و در راستای آن ایجاد مسکن غیر رسمی
	واگذاری پروژه به بخش خصوصی وانبوه سازان و حمایت دولتی از آنها و ایجاد اشتغال در محدوده برای ساکنین و ایجاد امید به خانه دار شدن آنها
معیار محیطی	جلوگیری از مهاجرتهای بی رویه ساکنین شهرهای کوچک در راستای رونق مسکن در این شهرها ایجاد اشتغال و مشارکت مردم بافت در امر بهسازی و نیز بازسازی
	توجه به نقش قابلیتها و استعدادهای محیطی بافت جهت کیفیت بخشی به آن
	جلوگیری از ساخت وسازهای نامناسب و تخریبهای محیطی
	ایجاد جو مناسب محیطی در راستای پایداری سکونت
	جلوگیری از تخریب محیطی و عدم استفاده از اراضی با ارزش در راستای ذخیره سازی و پایداری آنها برای آینده
	جلوگیری از افزایش بار جمعیتی و تاثیر بر توانمندیهای اکولوژیکی محیطی
	فراهم آوردن حمل و نقل مناسب از طریق روان سازی و جداسازی پیاده و سواره رو در راستای نقش پیاده راه و سواره راه در بافت
	بهسازی محیطی از طریق توجه به فضاهای تخریبی و نیز استفاده از آنها جهت فضاهای سبز بیشتر و ارتقای روحیه و سرزندگی ساکنین
	جلوگیری از تداخل سواره و پیاده با ارائه طراحی مناسب شهری به خصوص در فضاهای تاریخی-گردشگری بافت
	ایجاد فضاهای سبز در راستای افزایش بار اکولوژیکی بافت
معیار دسترسی و حمل و نقل	تسریع بخشیدن به توسعه حمل و نقل عمومی و همگانی در ارتباط با آمد و شدهای ساکنین
	تقویت ناوگان حمل و نقل عمومی و ایجاد امکانات لازم جهت اتصال به شبکه دسترسی شهری و فرا شهری
	توجه به خدمات بهداشتی در جهت رضایتمندی آنها و تشویق به اسکان
	جلوگیری از ایجاد فاصله بین محلات شهری و جدایی گزینی اکولوژی محله ای با ارائه خدمات شهری مناسب به شهروندان بافت فرسوده
	ایجاد دسترسی از طریق ارتباطات فضایی از درون و بیرون محلات مسکونی در راستای دسترسی به مایحتاج روزانه
	ایجاد دسترسی مناسب محله ای از طریق نظم پذیری بافت در ارتباط با تجمع و باز سازی مسکونی و جلوگیری از آشفتگی و بی نظمی در ساخت و سازهای جدید
نظم دهی در ساخت سازه ها و بافت در راستای کاهش ترافیک در محله و سایر بافتهای منتهی به بافت فرسوده	

۶- نتیجه گیری

بافت‌های فرسوده شهر رشت در حالی از چرخه رشد و توسعه باز مانده اند که توانمندیهای نهفته و ظرفیتهای لازم را جهت ایفای نقشی تعیین کننده در فرآیند توسعه این شهر دارا هستند از این رو توسعه نوسازی بافت‌های فرسوده باید از اهداف اصلی نوسازی و بهسازی شهر رشت باشد تا در برابر توسعه نیافتگی و فرسودگی ایستادگی کند. با توجه به روند رو به گسترش شهر رشت به ویژه در دهه‌های اخیر، مسأله بافت‌های فرسوده شهری نمود بیشتری پیدا نموده است. توسعه بدون برنامه و ناهماهنگ شهری فرصت مناسبی را جهت شکل گیری بافت‌های حاشیه ای مهاجرپذیر، قرارگیری بافت‌های روستایی در نواحی شهری وحتی مهجور شدن اقتصادی، اجتماعی، کالبدی نواحی از شهر را فراهم نموده است. این پژوهش به بررسی و تحلیل نقش مدیریت استراتژیک بازنده سازی بافت فرسوده شهر رشت منطقه ساغر سازان از دیدگاه توسعه پایدار با استفاده از تکنیک SWOT پرداخته است.

با توجه به معیارهای در نظر گرفته شده در این پژوهش نتایج حاصل از هر معیار حاکی از آن است که بر اساس مدل SWOT و نیز تحلیل عاملی، معیار کالبدی با امتیاز ۰.۶۷۹، رتبه اول، معیار اجتماعی- فرهنگی با امتیاز ۰.۶۶۲، رتبه دوم، معیار اقتصادی با امتیاز ۰.۶۵۶، رتبه سوم، معیار محیطی با امتیاز ۰.۶۵۰، رتبه چهارم و معیار دسترسی و حمل و نقل نیز با امتیاز ۰.۶۴۰، رتبه پنجم را از نظر اهمیت به خود اختصاص داده‌اند. همچنین با در نظر گرفتن زیر معیارها برای معیار دسترسی و حمل و نقل، ایجاد فاصله در بافت با ایجاد فضاهای باز و اراضی وسیع و مخروطه با ۰.۷۵۱، امتیاز، معیار محیطی، زیر معیار ناپایداری محیطی و آلودگی ناشی از تجمع زباله‌ها در اراضی خالی بافت با امتیاز ۰.۷۷۹، معیار کالبدی، زیر معیار ایجاد ارتباط بین کاربری‌های مختلف به لحاظ ساخت با امتیاز ۰.۸۷۳، معیار اجتماعی- فرهنگی زیر معیار زیاد بودن تعداد طبقات جمعیتی با امتیاز ۰.۸۹۷، و معیار اقتصادی زیر معیار پتانسیل‌ها و توان‌های اقتصادی محله با رونق بخشی بازار با امتیاز ۰.۷۷۶، دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند.

منابع

۱. امین بیدختی، علی اکبر؛ شریفی، نوید، (۱۳۹۴)، «تدوین راهبردهای بازنده سازی بافت قدیم شهر سمنان با استفاده از تکنیک های FAHP و SWOT»، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، دوره ۵، شماره ۱۶، صص ۲۳۳-۲۴۸.
۲. تیموری، پرویز؛ رحمانی، بیژن؛ عراقی، شادی؛ (۱۳۸۹)، «بافت فرسوده ملایر و راههای ساماندهی آن»، فصلنامه جغرافیایی آمایش، دوره ۳، شماره ۸، صص ۱۱۷-۱۳۴.
۳. جوهری، فرخنده؛ پورجعفر، محمدرضا و مثنوی، محمدرضا، (۱۳۹۱)، «تحلیلی پیرامون بازنده سازی مراکز شهری»، نشریه هفت شهر، دوره ۴۱ و ۴۲، صص ۳۵-۲۳.
۴. زالی، نادر؛ دارابی؛ حسن و میرزایی دورودخانی، عسگر، (۱۳۹۲)، «بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده محله پیرسرای کلانشهر رشت با رویکرد مشارکت مردمی»، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، دوره ۴، شماره ۱۲، صص ۹۴-۷۹.
۵. زنگی آبادی، علی؛ مؤیدفر، سعیده و غفورزاده، مجتبی، (۱۳۹۴)، «ارزیابی بازنده سازی بافت های قدیم شهری در راستای توسعه پایدار (شهر یزد)»، فصلنامه مطالعات برنامه ریزی شهری، دوره ۳، شماره ۹، صص ۱۵۹-۱۳۱.
۶. شمس، مجید؛ رشیدی، غلامرضا (۱۳۹۰)، « ارزیابی شاخص‌های پایداری در محلات فرسوده شهر اسدآباد با بهره‌گیری از ضریب ناموزون موریس»، مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، دوره ۱۴، صص ۱۰۶-۸۸.
۷. عوض پور، حمیده و نظری، همایون (۱۳۹۵)، «ساماندهی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار(شهر گچساران)، شانزدهمین همایش سیاست های توسعه مسکن در ایران»، دانشکده اقتصاد دانشگاه تهران.
۸. کشوردوست، علیرضا و قربان فاخته جوبنه، (۱۳۸۵)، «گیلان‌شهرها»، انتشارات وارسته، رشت.
۹. محمدصالحی، زینب؛ شیخی، حجت و رحیمیون، علی اصغر، (۱۳۹۳)، «بهسازی کالبدی _ محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار(مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر خرم آباد)»، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، دوره ۷، صص ۸۷-۷۳.
10. Chen, Q., Acey, C., Lara, J.J. (2015). Sustainable futures for Linden Village: A model for increasing social capital and the quality of life in an urban neighborhood, *Sustainable Cities and Society*, 14, pp. 359-373.
11. Herazo, B., Lizarralde, G., Paquin, R. (2012). Sustainable development in the building sector: A Canadian case study on the alignment of strategic and tactical management, *Project Management Journal*, 43(2), pp. 84-100.

