

## شناسایی اصول و تدوین مدل بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی با بهره‌گیری از روش دلفی\*

مهندس ماندانا ملک\*\*، دکتر علیرضا عندلیب\*\*\*، دکتر زهرا سادات سعیده زرآبادی\*\*\*\*، دکتر حمید ماجدی\*\*\*\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۱۱/۰۶ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۷/۱۰/۲۵

### مکیده

پایداری اجتماعی یکی از ابعاد سه‌گانه توسعه پایدار و بازآفرینی یکی از متأخرترین رویکردهای مواجهه با مسائل و مشکلات محلات شهری، است. هدف این مقاله، تبیین ابعاد و مؤلفه‌های بازآفرینی محلات شهری و اصول کلان و سیاست‌های پشتیبان آن با رویکرد ارتقاء پایداری اجتماعی است. روش تحقیق، بر مبنای مطالعات اسنادی بوده، ضمن بهره‌گیری از روش دلفی، با استفاده از دیدگاه خبرگان، امتیازدهی به ۴ بعد و ۲۱ عامل مستخرج از مبانی نظری انجام، تحلیل و مدل بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی ارائه شده است. یافته‌های تحقیق حاکی از آن است اصول تبیین شده بازآفرینی محلات شهری با رویکرد پایداری اجتماعی در قالب چهار دسته کالبد و محیط‌زیست پایدار، اجتماع پایدار، اقتصاد پایدار و حکمروایی صورت‌بندی شده است. در نهایت سیاست‌های ۳۲ گانه پشتیبان در راستای تحقق پایداری اجتماعی در فرایند بازآفرینی محله و مدل پیشنهادی که ترتیب عامل‌های هر بعد آن معنی‌دار است، ارائه شد.

### واژه‌های کلیدی

بازآفرینی محله، محلات ناکارآمد شهری، پایداری اجتماعی.

\* این مقاله برگرفته از رساله دکتری شهرسازی خانم ماندانا ملک با عنوان «تدوین چهارچوب بازآفرینی محله ناکارآمد با رویکرد پایداری اجتماعی» است که به راهنمایی جناب آقای دکتر علیرضا عندلیب در گروه شهرسازی، واحد علوم تحقیقات دانشگاه آزاد اسلامی انجام شده است.

\*\* دانشجوی دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Email: Mandana\_147@yahoo.com  
 \*\*\* دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. (مسئول مکاتبات). Email: a.andalib@Srbiau.ac.ir  
 \*\*\*\* دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Email: Zarabadi.s@gmail.com  
 \*\*\*\*\* استاد گروه شهرسازی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Email: Majedi@Srbiau.ac.ir

## مقدمه

بازآفرینی پایدار شهری سیاستی است که با آغاز دهه ۱۹۹۰ میلادی و در پاسخ به تبعات منفی نوسازی شهری مطرح می‌شود. این سیاست که در طول این سال‌ها روند تکاملی طی نموده که در مطالعات اندیشمندان زیادی یافت می‌شود و با تأکید بر ابعاد توسعه پایدار، دربرگیرنده اقداماتی است که با چاره‌جویی برای مشکلات شهری منجر به بهبود دائمی و پایدار در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی می‌شوند. بازآفرینی شهری رویکردی همه‌جانبه و کل‌نگر است و ضمن توجه به همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی و در مقیاس‌های منطقه‌ای تا محلی به ارتقاء کیفیت زندگی ساکنین می‌انجامد (Colantonio & Dixon, 2011; Deakin, 2009; Hemphill et al., 2004; Robert, 2005; Tallon, 2013). از طرفی در بین محققان و اندیشمندان که در حوزه توسعه پایدار کار می‌کنند، این اتفاق نظر وجود دارد که بعد اجتماعی توسعه پایدار، در میان ابعاد سه‌گانه آن، به‌شدت مورد غفلت واقع شده است، برخی از این محققین به تبیین معیارها و شاخص‌های پایدار اجتماعی در اجتماعات محلی از منظر شهرسازی پرداخته‌اند (Bramley et al., 2006; Chan & Lee, 2008; Dempsey et al., 2011; Omann & Spangenberg, 2002; Woodcraft, 2015). تغییرات ساختاری و بنیادی در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و سیاسی در طول فرایند صنعتی شدن شهرها و تغییر نقش تولیدی آنها به‌ویژه در محدوده‌های مرکزی به سمت نقش خدماتی و مصرف‌کنندگی موجب گردیده که امروزه محدوده‌های نسبتاً وسیعی از شهرهای بزرگ کشور به محدوده‌هایی اختصاص یابند که به آنها عنوان «بافت ناکارآمد شهری» اطلاق می‌گردد. در ایران پیشینه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری (در مفهوم نوین آن) به فاصله زمانی سال‌های ۱۳۱۱ ه.ش تاکنون برمی‌گردد. مداخلاتی که در این مدت در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد صورت گرفته از رویکردهای متنوعی تبعیت کرده است که طیفی از بازسازی، نوسازی، باززنده‌سازی و بازآفرینی را شامل می‌شوند. مسائل و مشکلات این بافت‌ها موجب گردیده سیاست‌های توسعه شهری در بسیاری از کشورهای جهان و اخیراً در ایران به‌سوی سیاستی جامع، کل‌نگر، همه‌جانبه و دارای توجه ویژه به تمامی ابعاد توسعه سوق داده شود. در دو دهه اخیر مفهوم پایدار اجتماعی به یکی از پارادایم‌های جدید توسعه تبدیل و با ابعاد اجتماعی، اقتصادی، محیط‌زیستی و سیاسی توسعه ترکیب شده است. در حقیقت مباحث مربوط به توسعه پایدار، در ابتدا صرفاً معطوف به مسائل محیط‌زیستی بوده و پس از مدتی مباحث اقتصادی به آن افزوده شد و در اواخر دهه ۱۹۹۰ میلادی موضوعات اجتماعی در دستور کار مباحث مربوط به

پایداری قرار گرفت (Colantonio, 2007).

هدف این مقاله این است که ضمن بررسی و مرور ادبیات نظری و دیدگاه اندیشمندان در خصوص بازآفرینی محله و مفهوم پایدار اجتماعی، اهم اصول این دو حوزه را تبیین و معیارها و مؤلفه‌های بازآفرینی محله با اولویت پایدار اجتماعی را صورت‌بندی نماید و در نهایت به ارائه چهارچوب مفهومی این رویکرد و پیشنهادهای مشخص جهت سیاست‌های پشتیبان بازآفرینی محلات شهری با رویکرد ارتقاء پایدار اجتماعی پرداخته است.

## پیشینه پژوهش

مفاهیم کلیدی، مؤلفه‌ها و شاخص‌های پایدار اجتماعی در مقالات و پژوهش‌های زیادی مورد بررسی قرار گرفته که بسیاری از آنها در حوزه جامعه‌شناسی می‌باشند. لیکن محققانی نیز به پایدار اجتماعی از بعد شهرسازی توجه کرده‌اند و آن را در بستر شهر و محلات شهری دیده‌اند. کالاتینو و دیکسون (۲۰۱۱) ضمن بررسی و تحقیق چندین مصادیق بازآفرینی شهری باهدف ارزیابی ارتباط آن با پایدار اجتماعی به این جمع‌بندی رسیده‌اند که پروژه‌های بازآفرینی شهری می‌توانند به‌عنوان خروجی بالقوه در ایجاد حداقل ۱۰ بعد از ابعاد و سیاست‌های پایدار اجتماعی مؤثر باشند. ایشان در پژوهشی با عنوان «مضامین و روش‌های ارزیابی پایدار اجتماعی شهری» ضمن ارائه مجموعه‌ای از اصول که توسط سایر اندیشمندان مطرح شده است و پس از استخراج نقاط شاخص این اصول به ۴ اصل عدالت، فراگیری اجتماعی، انطباق‌پذیری و امنیت رسیده‌اند. ایشان همچنین توجه به مفاهیم جامعه محلی و واحد همسایگی را مرکز و محور بازآفرینی شهری دانسته و آن را به‌عنوان بستر مهمی برای دستیابی به پایدار اجتماعی در نظر گرفته‌اند (Colantonio & Dixon, 2011).

آنجلا هال<sup>۲</sup> (۲۰۰۶) در پژوهشی ضمن تبیین بازآفرینی محله و بررسی دلایل شکست سیاست‌های پیشین در ارتباط با بازآفرینی پایدار محله، به تبیین نقش صندوق‌های سرمایه‌گذاری مسکن در بازآفرینی محله و در نهایت اهمیت توجه به همه‌شمول بودن اقدامات بازآفرینی محله به‌ویژه در حوزه اجتماعی پرداخته است. وی با نگرش انتقادی، به ارائه چهارچوبی راهبردی که تعادل میان بازآفرینی کالبدی و اجتماعی را برقرار سازد، پرداخته و این هدف را از طریق ارائه رویکردی که نقش ساکنان محله را به‌عنوان نقش کلیدی و در کانون برنامه‌های بازآفرینی در نظر گرفته، تحقق‌پذیر می‌داند (Hull, 2006).

مارک دیکین<sup>۳</sup> (۲۰۰۹) در پژوهشی با عنوان «رویکرد با محوریت اجتماع محلی، به بازآفرینی شهری پایدار» به معرفی لوداها (مناطق گسترده دارای فرسودگی شهری) پرداخته و معتقد است رویکرد با

### بازآفرینی شهری

از نظر لغوی واژه «Regeneration» از ریشه فعل «Regenerate» به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن، از نو رشد کردن است. بازآفرینی، ساختن مجدد از طریق فرایندی درونی در یک بدن یا یک سیستم است. چیزی که این عمل را محقق می‌کند می‌تواند به‌عنوان بازآفریننده توصیف شود. بسیاری از عناوین کارهای فرهنگی و مفاهیم علمی از این واژه استفاده کرده‌اند که مشتمل بر رشته‌های بیولوژی، الهیات، طراحی، کشاورزی و صنعت می‌باشند.<sup>۴</sup> بازآفرینی شهری در تعریف کلی، پس از اصلاحات بسیاری که بر روی فرایند نوسازی به‌عنوان رویکردی یکپارچه و متضمن ملاحظات کالبدی و کارکردی شهری صورت گرفت، با چند روایت و رهیافت فرعی مورد توجه و استفاده قرار گرفت (Landry, 2012). کوچ<sup>۵</sup> و همکارانش معنی بازآفرینی در علوم زیستی را با مفهوم بازآفرینی شهری موردقیاس قرار داده و بازآفرینی را مفهوم بازگرداندن و جایگزینی سیستم در ارتباط با کیفیت زیست‌محیطی و عملکردهای اجتماعی می‌دانند (Couch et al., 2008). تأکید بر جامعیت و یکپارچه بودن مداخلات و برنامه‌های بازآفرینی شهری، تلاش برای رشد مجدد فعالیت اقتصادی، تأکید بر به‌روزرسانی و متناسب کردن شرایط برای زندگی امروزی و درعین حال حفظ هویت و زمینه‌های فرهنگی و اجتماعی، کاهش تبعیض و نابرابری‌های اجتماعی و بهبود شرایط اقتصادی منطقه هدف و ادغام مجدد آن در اقتصاد شهر، توجه به نقش بخش خصوصی و فرایندمحور بودن برنامه‌های بازآفرینی شهری از جمله مواردی هستند که در تعاریف مشاهده می‌شوند. متأخرترین و مهم‌ترین تعاریف ارائه‌شده از بازآفرینی شهری در جدول ۱ جمع‌بندی شده است.

### ابعاد و اقدامات بازآفرینی شهری

تعاریف ارائه‌شده در جدول ۲ علاوه بر ویژگی‌های برشمرده برای بازآفرینی شهری ابعاد آن را نیز مشخص می‌کنند. به دنبال بررسی و تجارب عملی بازآفرینی شهری در شمال کشور انگلستان، موضوعات کلیدی بازآفرینی توسط رابرتز<sup>۶</sup> (۲۰۰۵) در پنج سرفصل اقدام دسته‌بندی گردیده که شامل: مردم، محیط‌زیست، موفقیت و کامیابی، سیاست و مکان می‌باشند. او معتقد است این پنج عنوان، پایه‌های اساسی توسعه پایدار نیز هستند. در راستای دسته‌بندی فوق تالون<sup>۷</sup> (۲۰۱۳) ابعاد بازآفرینی شهری و اقدامات مرتبط با آنها را ارائه داده است. جدول ذیل از برهم‌نهی نظریات مذکور حاصل شده است. برنامه‌های بازآفرینی شهری چنان‌که از مرور تجارب کشورهای مختلف و تعاریف اندیشمندان برمی‌آید، می‌توانند از مقیاس منطقه

محوریت اجتماع محلی به‌عنوان رویکردی راهبردی و مناسب جهت سیاست‌گذاری در این مناطق است. نگرشی که «با مرکزیت مردم و محوریت مکان» به بازآفرینی شهری پایدار می‌انجامد و مدعی است «تمرکز رویکرد جدید با محوریت اجتماع محلی، بر دارایی سرمایه‌ای بر مبنای دارایی بازار نیست، بلکه کیفیت زندگی است» (Deakin, 2009). وی همچنین به معرفی «چشم‌انداز اجتماع فراگیر» در رویکرد اجتماع مبنا به بازآفرینی محلات شهری می‌پردازد و معتقد است تأکید و تمرکز بر «دیدگاه شمولیت اجتماعی» در ادبیات بازآفرینی محلات با رویکرد اجتماع‌محور ریشه‌دار شده و مورد وفاق متخصصان است (Deakin, 2012).

بحرینی و همکارانش در پژوهش با عنوان «رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری» به بررسی سیر تحول رویکردهای نوسازی شهری در چهارچوب بازسازی تا بازآفرینی شهری پرداخته‌اند. ایشان باهدف بررسی مؤلفه‌های بازآفرینی شهری و چگونگی تأثیرپذیری آن از پایداری اجتماعی، تحقیق و درنهایت اهم مؤلفه‌های بازآفرینی شهری پایدار با اولویت پایداری اجتماعی را داشتن رویکرد یکپارچه، مشارکت در همکاری بخش‌های خصوصی و دولتی، تأکید بر هویت محلی و حس مکان، در نظر گرفتن شهرها به‌عنوان مکان رقابتی، ایجاد محیط‌های به لحاظ اجتماعی همه‌شمول و به لحاظ اقتصادی شکوفا و عرصه‌های عمومی سرزنده عنوان نموده‌اند (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲).

شبیعه و همکارانش در پژوهشی با عنوان «تدوین مدل شاخص‌های مکانی پایداری اجتماعی به کمک روش دلفی و تکنیک شانون» باهدف تدوین و پالایش شاخص‌هایی در حوزه شهرسازی که بتوانند بر ارتقاء پایداری اجتماعی مؤثر باشند به مطالعه در حوزه پایداری اجتماعی پرداخته‌اند. نتیجه مطالعات ایشان شاخص‌های مکانی پایداری اجتماعی را در ۵ دسته اصلی با عناوین امنیت، فعالیت‌پذیری، هویت مندی، مردم‌مداری و یکپارچگی کالبدی با درجه اهمیت بیشتر برای امنیت و فعالیت‌پذیری دسته‌بندی نموده است (شبیعه و همکاران، ۱۳۹۶).

### چهارچوب نظری پژوهش

در این بخش از مقاله، ضمن مرور ادبیات نظری موجود مهم‌ترین مفاهیم مرتبط با موضوع پژوهش ارائه می‌گردد که عبارت‌اند از بازآفرینی شهری، محلات ناکارآمد و پایداری اجتماعی. بدین منظور ابتدا تبیین مفاهیم و واژه‌ها و سیر تطور مفهوم و رویکرد و مروری بر متأخرترین نظریات اندیشمندان مرتبط با کلیدواژه‌های اصلی و در نهایت چهارچوب نظری پژوهش ارائه‌شده است.

جدول ۱. مهم‌ترین تعاریف ارائه‌شده جهت تبیین بازآفرینی شهری

نظریه پرداز	مهمترین تعاریف ارائه‌شده جهت تبیین بازآفرینی شهری
Leary & Mccarthy, 2013	اقدامی مبتنی بر یک محدوده مشخص که توسط بخش عمومی سرمایه‌گذاری، حمایت و آغاز می‌شود و هدفش ایجاد بهبودی پایدار در شرایط ساکنان، جوامع محلی و مکان‌هایی است که از محرومیت‌های مختلفی با ماهیت‌های متنوع رنج می‌برند.
Tallon, 2013	بازآفرینی شهری مداخله‌ای مکان محور است که شروع آن و بودجه و پشتیبانی از آن در بخش دولتی آغاز می‌شود و باهدف ایجاد و بهبود پایدار شرایط محلی است.
Litchfield, 2010	بازآفرینی شهری بخش و جزئی مهم از سیاست‌های کلان‌تر شهری است که الزاماً این سیاست‌ها در ارتباط با بازآفرینی نیستند. سیاست شهری، فضایی است که در آن محدوده‌های شهری، فرایندهای شهری و جمعیتی که در این محدوده‌ها زندگی می‌کنند را در جهت حل مسائل و چالش‌ها و بهبود وضع موجود به یکدیگر مرتبط می‌کند. بازآفرینی شهری محصول تعامل میان این فرایندها و همچنین پاسخی به فرصت‌ها و چالش‌هایی است که به‌واسطه انحطاط شهری شکل گرفته‌اند.
Couch et al., 2008	بازآفرینی در بیولوژی به معنی رشد مجدد بافت‌های آسیب‌دیده یا از بین رفته و یا ترمیم یک سیستم و بازگشت آن به شرایط اولیه و اصلی آن است. این موضوع در محدوده‌های شهری نیز مصداق ویژه خود را می‌یابد: - رشد مجدد فعالیت‌های اقتصادی درجایی که از بین رفته است. - ترمیم عملکرد اجتماعی جایی که با نقصان در عملکرد اجتماعی روبه‌رو شده است (همه‌شمولی اجتماعی درجایی که با محرومیت اجتماعی مواجه شده است). - ترمیم کیفیات محیطی و یا برقراری تعادل اکولوژیک درجایی که از بین رفته است. از این رو بازآفرینی شهری وضعیتی از مدیریت و برنامه‌ریزی محدوده‌های شهری موجود است، نه برنامه‌ریزی و توسعه شهری جدید.
ODPM, 2006	فرایندی جامع از تغییر و تأثیر بر فروپاشی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در مناطق شهری است در زمانی که به مرحله‌ای رسیده که نیروهای بازار به‌تنهایی کفایت نمی‌کنند.
Ravets, 2001	راهبردی که ساختاردهی مجدد اقتصادی، اجتماعی و محیطی، مهندسی مجدد و خلق مجدد شهر - منطقه را ترکیب می‌کند از طریق: - فرایند مداوم ساختاردهی مجدد کالبدی و در گستره شهری به‌منظور دستیابی به اهداف راهبردی محیطی؛ - ایجاد تنوع در مشاغل و اقتصاد برای مواجهه با ریسک و خطرات ناشی از جهانی‌شدن؛ - توسعه توانمندی‌های اجتماعی از طریق اقدامات اجتماعی و اقتصاد بخش سوم؛ - برنامه‌ریزی شهری و محیطی برای شهر - منطقه (یک چهارچوب توسعه پایدار).
Roberts & sykes, 2000	بازآفرینی شهری نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری در منطقه هدف است که در نهایت به یک پیشرفت و بهبود پایدار اقتصادی کالبدی اجتماعی و زیست‌محیطی منجر می‌گردد.

محل مد نظر قرار داده است لیکن پرداختن به مفهوم محله و شناخت ابعاد و مؤلفه‌های آن نیازمند پژوهشی تفصیلی تر است. در ادامه از پرداختن به مفاهیم و تعاریف متعدد محله پرهیز شده و با توجه به موضوع تحقیق، محلات ناکارآمد و محلات پایدار تبیین می‌گردند.

#### محلات ناکارآمد<sup>۸</sup>، اجتماع پایدار<sup>۹</sup>

محلات ناکارآمد محلاتی هستند که درون محدوده‌های هدف

شهری تا مقیاس محله را پوشش دهند. بازآفرینی در سطح شهر و محله هر کدام ویژگی‌های خاص خود را دارند. اسمیت در یک دسته‌بندی، ضمن تعریف بازآفرینی در دو مقیاس شهر و محله ویژگی‌های هریک را تبیین نموده است (Smit, 2014). یک بررسی گذرا از تعاریف در ادبیات موجود نشان می‌دهد تفاوت‌های مهمی در چپستی مفهوم محله وجود دارد (Galster, 2001). این تحقیق که خود بخشی از پژوهش گسترده‌تر است، بازآفرینی شهری را در مقیاس

جدول ۲. ابعاد و اقدامات بازآفرینی شهری با استفاده از (Source: Robert, 2005; Tallon, 2013)

بعد	مؤلفه	شرح	اقدام
اجتماعی- فرهنگی	مردم	عمده طرح‌های بازآفرینی شهری موفق علاوه بر توجه به موقعیت مکانی تأکید بر توانمندسازی افراد و جوامع داشته‌اند. رفاه اجتماعی و ارتقاء عدالت اجتماعی اجزاء اساسی بازآفرینی شهری هستند.	ارتقاء کیفیت زندگی، بهداشت، آموزش، جرائم، مسکن، کیفیت خدمات عمومی.
اقتصادی	شکوفایی	اشاره دارد به اقتصاد یک منطقه. اکثر برنامه‌های بازسازی تأکید بر ایجاد حفظ یا گسترش فعالیت‌های اقتصادی و مشاغل دارند، اما چالش بازآفرینی فراتر از ایجاد ساده فرصت‌های اقتصادی آن است؛ و این مسئله اهمیت دارد که ارتباط مردم محلی با مشاغل موجود یا جدید برقرار شود.	اشتغال‌زایی، درآمد، مشاغل، مهارت‌ها، فرصت‌های شغلی.
سیاسی	سیاست (حکروایی)	اشاره به نیاز به تدارکات مناسب حکم‌روایی دارد جهت اطمینان از اینکه طرح‌های بازآفرینی عادلانه هدایت می‌شوند. در گذشته طرح‌های محلی اغلب به وسیله حکومت مرکزی مطرح یا دیکته شده است در حالی که با مشورت اندک یا بدون مشارکت واقعی جامعه توأم بوده است.	محلی سازی تصمیم‌گیری، مشارکت اجتماع محلی، درگیر کردن تمامی دخیلان، شیوه رهبری و مدیریت
کالبدی - محیطی	مکان محیط‌زیست	بدون حس واقعی مکان، بازآفرینی می‌تواند تبدیل به یک فرایند شود که هویت و قلب نداشته باشد. موفق‌ترین برنامه‌های بازآفرینی مکان محور هستند. هدف اصلی در اینجا به حداقل رساندن ردپا در محلی است که بازآفرینی انجام می‌شود. توجه به محیط‌زیست از مؤلفه‌های اساسی بازآفرینی شهری است.	زیرساخت‌ها، محیطی طبیعی و ساخته‌شده، حمل‌ونقل و ارتباطات

بازآفرینی و نوسازی شهری واقع شده‌اند، مشکلاتی از قبیل فقر، ناکارآمدی و محرومیت را تجربه می‌کنند (Squires & Booth, 2015). عملکرد و کارآمدی طبیعی محله ساکنان آن را در جهت داشتن امکانات برابر، زندگی در محیط سالم و عدم محدودیت با مشکلات و بزه توانمند می‌سازد. محله همپوشانی محدوده‌ای جغرافیایی با محدوده‌ای انتزاعی در ذهن را منعکس می‌کند که در آن، محدوده ذهنی احساس تعلق مشترک، مهم‌ترین متغیر تعریف‌کننده است (پیران، ۱۳۹۶، ۱۰). اسکوتر و بوت (۲۰۱۵) چهارچوب مفهومی محلات دارای اختلال عملکرد (ناکارآمد) را مشتمل بر مؤلفه‌های کلیدی: اختلاط ضعیف، محرومیت اجتماعی، تقاضای پایین، خدمات نامناسب، شکست بازار مسکن پایدار، دارایی محدود و سرمایه‌گذاری نامناسب، عدم استطاعت پذیری، ازدحام بیش‌ازحد و تأثیرات گرمایی مرکز شهر عنوان نموده‌اند (Squires & Booth, 2015).

اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی اجتماع و تلفیق آنها، برآوردن نیازهای موجود و نیازهای نسل‌های آتی؛ و احترام به نیازهای دیگر اجتماعات در سطح گسترده‌تر منطقه به‌منظور دستیابی به اجتماعات پایدار، تبیین می‌گردند (Colantonio & Dixon, 2011). در ادامه به پایداری اجتماعی، دومین کلیدواژه اصلی این مقاله پرداخته می‌شود. در واقع ترکیب مفاهیم بازآفرینی محلات شهری و پایداری به‌منظور ایجاد مفهوم چندگانه‌ی بازآفرینی پایدار و نیز توجه و تأکید بر بعد اجتماعی نشان‌دهنده‌ی سیر تکاملی و مراحل مختلفی است که سیاست بازآفرینی در محلات شهری طی نموده است.

### پایداری اجتماعی

نظریه توسعه پایدار که با رشد و گسترش بی‌رویه شهرها و افزایش جمعیت آنها در قرن اخیر و ایجاد مسائل و مشکلات مختلف در زمینه شهرنشینی مطرح گردیده بود تا سال‌ها بیشتر حول ضرورت‌های اقتصادی و محدودیت‌های زیست‌محیطی بوده و به بقیه جوانب زندگی شهری توجه کمتری می‌نمود، به‌خصوص مباحث اجتماعی در کمترین درجه اهمیت قرار داشتند (Dempsey et al., 2011). در متون نظری پایداری اجتماعی تحت عنوان زندگی سالم و بارور

رویکرد اجتماعی دو مفهوم مشارکت و توانمندسازی جایگاه ویژه‌ای دارند. گروهی نیز معتقدند که پایداری اجتماعی دربرگیرنده برابری، تأمین خدمات اجتماعی نظیر آموزش و بهداشت، برابری جنسیتی، پاسخگویی سیاسی و مشارکت اجتماعی است (Harris et al., 2000; Magis, 2010).

آنچه از مرور متون نظری حاصل شده است به این جمع‌بندی می‌انجامد که بازآفرینی محلات شهری در صورتی که بخواهد منجر به ارتقاء پایداری اجتماعی شود، از اصولی می‌بایست پیروی نماید که این اصول نتیجه همپوشانی و برهم‌نهی اصول مستخرج از متون نظری این دو حوزه می‌باشند و شامل: مشارکت اجتماعی، سرمایه اجتماعی، ترکیب اجتماعی، همبستگی و انسجام اجتماعی، سیاست پایداری (حکروایی)، رفاه و کیفیت زندگی، محیط‌زیست، خدمات و مسکن، حفظ هویت و میراث و فرهنگ، امنیت و سلامت، اجتماع‌محوری و بالاخره دسترسی عادلانه (به مسکن، خدمات، فضای باز، اشتغال، منابع و...) می‌باشند. جدول ۳ این اصول را نشان می‌دهد.

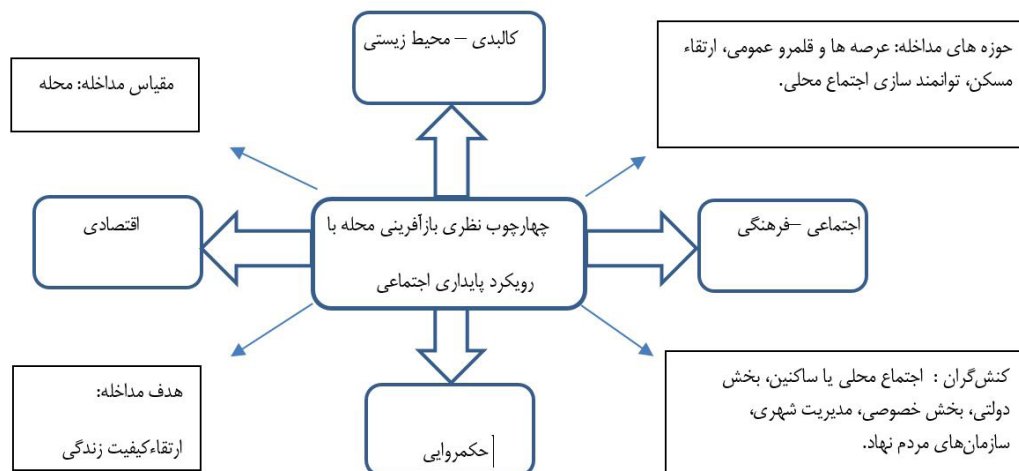
در ادامه فرایند انجام تحقیق محقق اقدام به دسته‌بندی این اصول و نظم دهی آنها در قالب ۴ مؤلفه کالبدی، محیطی، اجتماعی، اقتصادی

و هماهنگ با طبیعت تعریف شده است (Bramly et al., 2006). در حقیقت بعد اجتماعی رویکرد توسعه پایدار به این امر تأکید دارد که توسعه شهری می‌بایست ارتقاء و بهبود وضعیت معیارها و شاخص‌های اجتماعی جامعه، از جمله تعداد جمعیت، جوانی جمعیت، بهداشت، آموزش، اشتغال، مسکن، امنیت، فقر و مسائل زنان و... را نیز در پی داشته باشد (قدمی و همکاران، ۱۳۸۹). گروهی از محققان به چهار عنصر اصلی و تعیین‌کننده اشاره کرده‌اند: عدالت اجتماعی، همبستگی اجتماعی، مشارکت و امنیت (Manzi et al., 2010). در این معنا، مؤلفه‌هایی چون فرصت‌های برابر و توأم با پیشرفت برای تمامی انسان‌ها، زندگی همراه با تعاون و همکاری، فرصت‌های برابر برای تمامی افراد در جهت ایفای نقش‌های اجتماعی به همراه امنیت امرارمعاش و ایمنی سکونتگاه‌های انسانی در برابر مخاطرات طبیعی، مبنای سنجش پایداری اجتماعی قرار گرفته است (DFID, 2002). در رویکرد اجتماعی به توسعه پایدار، جایگاه مردم فقیر و نیازهای اساسی آنان در اولویت است (Hutchins & Sutherland, 2008). بدین ترتیب در مبحث اجتماعی توسعه پایدار تأکید بر رفع بی‌عدالتی و بی‌تعادلی در سطح جوامع موردتوجه است. در توسعه پایدار با

جدول ۳. اهم اصول مشترک بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی با استفاده از مرور منابع

مأخذ	اصول بازآفرینی شهری با رویکرد پایداری اجتماعی
Dempsey et al., 2011; Colantini & Dixon, 2011; Harris et al., 2000; Roberts, 2000;	۱ مشارکت اجتماعی <sup>۱۱</sup>
Lawson & Kearns, 2014.	
Calantini & Dixon, 2011; Weingaertner & Moberg, 2014.	۲ سرمایه اجتماعی <sup>۱۲</sup>
Calantini & Dixon, 2011; Deakin, 2012; Kearns & Forrest, 2000	۳ ترکیب اجتماعی، همبستگی و انسجام اجتماعی <sup>۱۳</sup>
Talon, 2013; Roberts, 2005; Littig & Griebler, 2005.	۴ سیاست پایداری (حکروایی) <sup>۱۴</sup>
Deakin, 2012; Weingaertner & Moberg, 2014; Dempsey et al., 2011.	۵ رفاه و کیفیت زندگی، محیط‌زیست، خدمات و مسکن <sup>۱۵</sup>
Deakin, 2012; Colantini & Dixon, 2011; Dempsey et al., 2012; Weingaertner & Moberg, 2014; Paumier, 2004; Boussaa, 2017.	۶ حفظ هویت و میراث و فرهنگ <sup>۱۶</sup>
Carriga & Mele, 2004; Lehtonen, 2004; Calantini & Dixon, 2011; Weingaertner & Moberg, 2014.	۷ امنیت و سلامت <sup>۱۷</sup>
Robert, 2005; Colantini & Dixon, 2011; Deakin, 2012	۸ اجتماع‌محوری (توانمندسازی اجتماع) مردم‌محوری <sup>۱۸</sup>
Colantini & Dixon, 2011; Dempsey et al., 2011.	۹ دسترسی عادلانه <sup>۱۹</sup> (به مسکن، خدمات، فضای باز، اشتغال، منابع و...)





شکل ۱. چهارچوب نظری بازآفرینی محله ناکارآمد با رویکرد پایداری اجتماعی

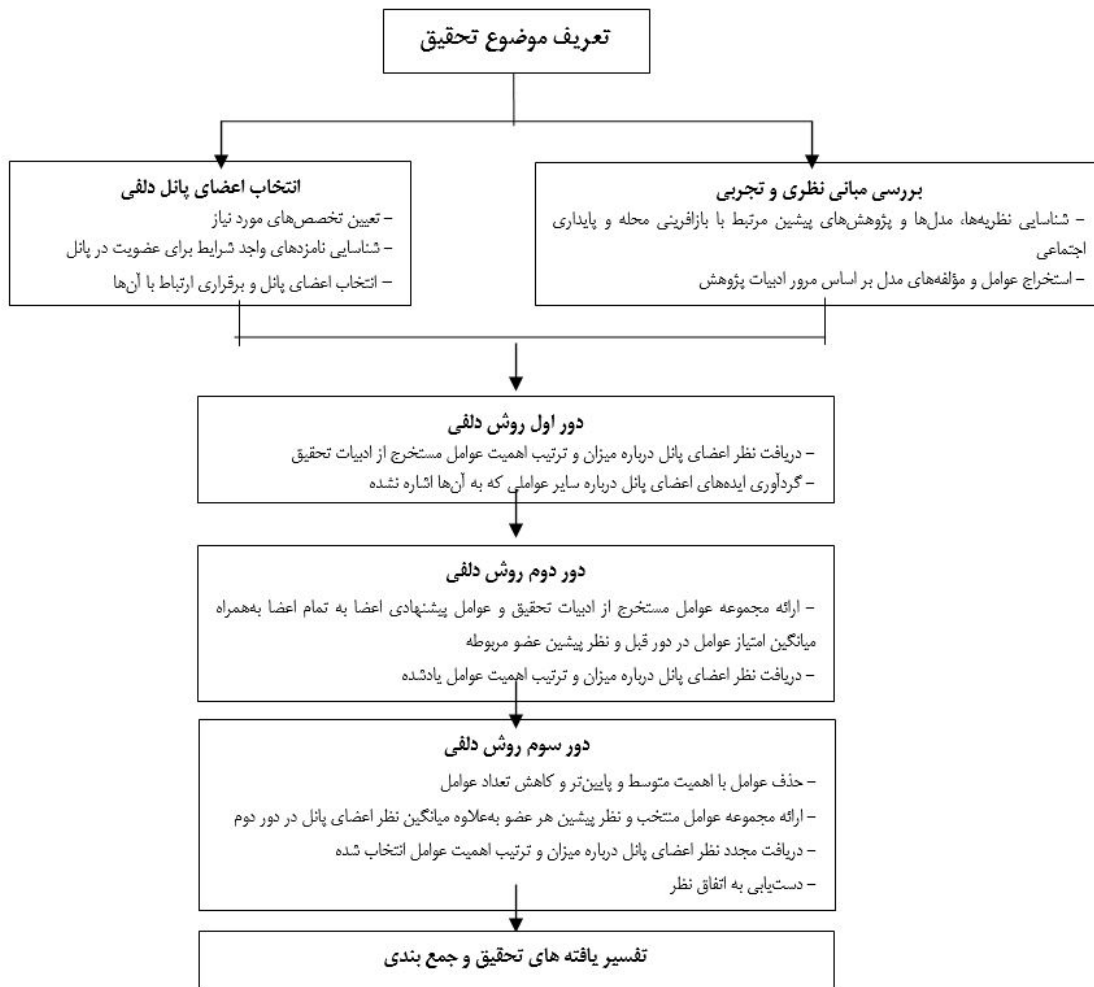
محلی، سیستم اطلاع‌رسانی همه‌شمول، شفافیت اطلاعات برای همگان، مشارکت، حقوق شهروندی برابر (Dempsey et al., 2011; Barton, 2003; Colantonio & Dixon, 2011; Weingaertner & Moberg, 2014; Harris et al., 2000) می‌باشند.

### روش پژوهش

در این مقاله با استفاده از ادبیات نظری موجود و تحلیل داده‌ها با استفاده از روش تحلیل محتوا، اصول بازآفرینی محلات با رویکرد پایداری اجتماعی و چهارچوب مفهومی آن تبیین گردید. فرایند تحلیل محتوا زمانی شروع می‌شود که تحلیل‌گر الگوهای معنی و موضوعاتی که جذابیت بالقوه دارند را مدنظر قرار می‌دهد. این تحلیل شامل یک رفت‌وبرگشت مستمر بین مجموعه داده‌ها و خلاصه‌های کدگذاری شده و تحلیل داده‌هایی است که به وجود می‌آیند. نگارش تحلیل از همان مرحله اول شروع می‌شود. به‌طور کلی هیچ راه منحصر به فردی برای شروع مطالعه در مورد تحلیل محتوا وجود ندارد (Braun & Clarke, 2006, 86). روش دلفی به منظور جمع‌آوری خلّاق و مطمئن ایده‌ها و نظرات و تولید اطلاعات مناسب برای تصمیم‌سازی ابداع شده است. این روش در انواع آینده‌نگاری‌ها بکار می‌رود و این شیوه تمرینی است در زمینه ارتباط گروهی از نخبگان که از نظر جغرافیایی از یکدیگر فاصله دارند. در این روش محقق با تهیه پرسشنامه‌هایی در ارتباط با موضوع مورد بررسی، آن را از طریق پست الکترونیکی به همه نخبگان مورد نظر ارسال می‌دارد. شکل ۲ فرایند تحقیق را نشان می‌دهد.

و نهادی- حقوقی (حکمروایی) نموده است. شکل ۱ چهارچوب نظری بازآفرینی محله ناکارآمد با رویکرد پایداری اجتماعی را نمایش می‌دهد. همان‌گونه که در بخش‌های قبلی مقاله گفته شد نظریه پردازان بر تأثیر این چهار مؤلفه بر بازآفرینی محله اتفاق نظر دارند. در ادامه بر اساس تحلیل محتوای متون نظری موجود در زمینه بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری و اصول مدون برای پایداری اجتماعی، مجموعه‌ای از عوامل و نشانگرهای مؤثر بر بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی احصاء گردیده است.

این عوامل در مؤلفه کالبدی-محیطی شامل مسکن مناسب و برابر، خدمات و تسهیلات برابر، محیط‌زیست پایدار و سالم، حس تعلق به محیط، حمل‌ونقل پایدار و زیرساخت مناسب (Weingaertner & Moberg, 2014; Woodcraft, 2015; Deakin, 2012; Bousaa, 2017; Dempsey et al., 2011; Colantonio & Dixon, 2011; Chan & Lee, 2008); در مؤلفه اجتماعی شامل سرمایه اجتماعی آوندی، حس تعلق، همه‌شمولی اجتماعی، همبستگی و ترکیب اجتماعی، مشارکت در گروه‌های اجتماعی و امنیت (Weingaertner & Moberg, 2014; Colantonio & Dixon, 2011; Pepperdin, 2000; Dempsey et al., 2011); در مؤلفه اقتصادی شامل عوامل اشتغال برابر برای همه، حق مالکیت برابر و امنیت اقتصادی (Bramley et al., 2006; Dempsey et al., 2011; Horik, 2017; Oman & Spensberg, 2002; Woodcraft, 2015) و بالاخره در مؤلفه حکمروایی شامل مدیریت



شکل ۲. فرایند انجام پژوهش

و تحلیل آنها در مراحل بعدی، قضاوت در مورد رسیدن به اجماع میان صاحب نظران و رسیدن به اشباع تئوریک از شیوه‌های کیفی مورد استفاده در تحلیل داده‌های به دست آمده در تحقیق حاضر بوده است. گردآوری داده‌های میدانی در تحقیق حاضر با جمع‌آوری پرسشنامه‌های مرحله اول تحقیق آغاز و داده‌های استخراج شده از طریق روش آمار توصیفی و تحلیل کیفی تحلیل گردید. برای استفاده از روش دلفی از افرادی که واجد یک یا چند ویژگی زیر بودند دعوت به عمل آمد:

عضو هیئت علمی دانشگاه و صاحب نظر در زمینه‌ی بازآفرینی شهری و مسائل اجتماعی؛ مدیران و کارشناسان شاغل در شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، وزارت راه و شهرسازی، سازمان نوسازی شهر تهران؛ مؤلف یا مترجم کتاب‌ها پیرامون موضوع تحقیق؛ دانشجویان

### تشریح روش دلفی

مهم‌ترین کار در روش دلفی انتخاب کارشناسان و متخصصین حوزه مورد نظر است. به این ترتیب که به افراد انتخاب شده اطلاعاتی در مورد روش دلفی داده می‌شود و از آنها برای شرکت در این تحقیق دعوت به عمل می‌آید. ناشناس بودن یکی از مؤلفه‌های مهم این رویکرد پژوهشی است، پرسش‌ها از متخصصین و کارشناسان انتخاب شده توسط پرسشنامه‌های پیاپی و متوالی پیگیری می‌شود (عالی‌زاده، ۱۳۹۳، ۳۳). در این تحقیق ابتدا مدل اولیه بر اساس مبانی نظری و بهره‌گیری از مدل‌های موجود پیرامون مفاهیم بخصوص بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری و پایداری اجتماعی طراحی و تدوین گردید. پس از طراحی اولیه این مدل از طریق روش دلفی مورد آزمون قرار گرفته و توسعه یافت. استفاده از سؤالات باز در پرسشنامه دلفی



دکترای شهرسازی.

تعلق، همه‌شمولی اجتماعی، همبستگی و ترکیب اجتماعی، مشارکت در گروه‌های اجتماعی، امنیت؛ جهت‌سنجش اقتصاد پایدار از عوامل اشتغال برابر برای همه، حق مالکیت برابر، امنیت اقتصادی و بالاخره جهت‌سنجش حکمروایی خوب از عوامل مدیریت محلی، سیستم اطلاع‌رسانی همه‌شمول، شفافیت اطلاعات برای همگان، مشارکت حقوق شهروندی برابر و تاب‌آوری بهره‌گرفته‌شده است.

### یافته‌های پژوهش

در این تحقیق ۴ مؤلفه و ۲۱ عامل مستخرج از مبانی نظری و تجربی برای بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با رویکرد پایداری اجتماعی از منظر صاحب‌نظران پانل تدوین شد که مشتمل بر کالبد و محیط‌زیست پایدار، اجتماع پایدار، اقتصاد پایدار و حکمروایی خوب است. در این راستا جهت اندازه‌گیری کالبد و محیط‌زیست پایدار از عوامل مسکن مناسب و برابر، خدمات و تسهیلات برابر، محیط‌زیست پایدار و سالم، حس تعلق به محیط، حمل‌ونقل پایدار، زیرساخت مناسب؛ جهت‌سنجش اجتماع پایدار از عوامل سرمایه اجتماعی آوندی، حس

### یافته‌های اجرای روش دلفی

#### دور اول

در این دور اعضای پانل، ۲۰ عامل از میان ۲۱ عامل که از پژوهش‌های موفق استخراج‌شده بود را دارای تأثیر زیاد و خیلی زیاد در تدوین

جدول ۴. توصیف آماری تفصیلی نتایج دور اول

رتبه	عوامل	تعداد پاسخ‌ها	میانگین	انحراف معیار	کمینه	بیشینه	حفظ (بی علامت)	حذف (*)
۱	مسکن مناسب و برابر	۲۹	۴/۸۶	۰/۳۵	۲	۵		
۲	خدمات و تسهیلات برابر	۲۸	۴/۸۳	۰/۳۷	۳	۴		
۳	محیط‌زیست پایدار و سالم	۳۰	۴/۸۳	۰/۳۷	۲	۵		
۴	حس تعلق به محیط	۲۱	۴/۷۲	۰/۴۵	۱	۵		
۵	حمل‌ونقل پایدار	۳۱	۴/۸۳	۰/۳۷	۲	۵		
۶	زیرساخت مناسب	۳۳	۴/۸۰	۰/۴۰	۱	۴		
۷	اشتغال برابر برای همه	۳۲	۴/۸۶	۰/۳۵	۱	۴		
۸	حق مالکیت برابر	۳۰	۴/۸۳	۰/۳۷	۱	۴		
۹	امنیت	۳۳	۴/۷۲	۰/۴۵	۲	۵		
۱۰	سرمایه اجتماعی آوندی	۳۳	۴/۶۹	۰/۵۲	۱	۵		
۱۱	حس تعلق	۳۳	۴/۳۸	۰/۷۶۰	۱	۵		
۱۲	همه‌شمولی اجتماعی	۳۳	۴/۶۹	۰/۵۲	۱	۴		
۱۳	همبستگی و ترکیب اجتماعی	۳۳	۴/۳۰	۰/۵۷	۱	۵		
۱۴	مشارکت در گروه‌های اجتماعی	۳۳	۴/۲۵	۰/۶۰	۲	۵		
۱۵	امنیت اقتصادی	۳۳	۲/۹۷	۱/۲۴	۱	۴		
۱۶	مدیریت محلی	۳۳	۲/۹۷	۰/۹۲	۲	۵		
۱۷	سیستم اطلاع‌رسانی همه‌شمول	۳۳	۳/۱۴	۱/۱۴	۳	۵		
۱۸	شفافیت اطلاعات برای همگان	۳۳	۳/۲	۱/۰۲	۲	۵		
۱۹	مشارکت	۳۳	۲/۹۴	۱/۲۳	۱	۴		
۲۰	حقوق شهروندی برابر	۳۱	۳/۲۲	۰/۹۴	۲	۵		
۲۱	تاب‌آوری	۳۳	۲/۲	۱/۸۵	۰	۳		*

بزرگ‌تر از ۲/۵) بر چهارچوب بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با رویکرد پایداری اجتماعی تشخیص دادند. نتایج تفصیلی و مبسوط مرتبط با اجرای مرحله دوم توزیع پرسشنامه در جدول ۵ آمده است. ضریب هم‌هنگی کندال برای پاسخ‌های اعضا درباره ترتیب عوامل نه‌گانه که در این دور دارای تأثیر زیاد و خیلی زیاد بودند، ۰/۷۶۵ به‌دست آمد. در دور سوم مؤلفه‌های چهارچوب بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با رویکرد پایداری اجتماعی، به همراه میانگین نظر اعضا در دور دوم و نظر پیشین همان عضو در اختیار کلیه صاحب‌نظران پانل قرار گرفت. نتایج تفصیلی و مبسوط مرتبط با اجرای مرحله سوم توزیع پرسشنامه در جدول ۶ آمده است. ضریب هم‌هنگی کندال برای پاسخ‌های اعضا درباره ترتیب عوامل نه‌گانه، ۰/۸۰۴ به‌دست آمد.

چهارچوب بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با رویکرد پایداری اجتماعی تشخیص دادند. نتایج تفصیلی و مبسوط مرتبط با اجرای مرحله اول توزیع پرسشنامه در جدول ۴ آمده است. عامل تاب‌آوری به دلیل داشتن میانگین اهمیت کمتر از ۲/۵ از روند دلفی حذف شده است. پس از اجرای مرحله اول سنجش و ارزیابی دیدگاه صاحب‌نظران پانل در مورد عوامل مطرح‌شده و مستخرج از مبانی نظری و هم‌چنین دریافت پیشنهادهای اعضای پانل، در این دور، به‌منظور رعایت احتیاط، مجدداً تمامی عوامل مستخرج از مبانی نظری به همراه میانگین نظر اعضا در دور اول و نظر پیشین همان عضو در اختیار کلیه صاحب‌نظران پانل قرار گرفت. اعضای پانل، ۲۰ عامل را از میان ۲۰ عامل که در دور دوم ارائه‌شده بودند، دارای تأثیر زیاد و خیلی زیاد (دارای میانگین

جدول ۵. توصیف آماری تفصیلی نتایج دور دوم

ردیف	عوامل	تعداد پاسخ‌ها	میانگین	انحراف معیار	کمین ه	پیشینه	حفظ (بی علامت)	حذف (**)
۱	مسکن مناسب و برابر	۱۵	۳/۵۴	۰/۹۱	۴	۵		
۲	خدمات و تسهیلات برابر	۱۵	۳/۰۸	۱/۰۳	۱	۵		
۳	محیط‌زیست پایدار و سالم	۱۵	۳/۴۱	۰/۹۱	۴	۵		
۴	حس تعلق به محیط	۱۵	۳/۲۲	۰/۹۵	۲	۵		
۵	حمل‌ونقل پایدار	۱۵	۳/۲۲	۱/۱۱	۴	۵		
۶	زیرساخت مناسب	۱۵	۳/۳۴	۱/۰۳	۳	۵		
۷	اشتغال برابر برای همه	۱۵	۳/۴۰	۰/۹۶	۲	۵		
۸	حق مالکیت برابر	۱۵	۳/۸۲	۰/۹۷	۱	۵		
۹	امنیت	۱۵	۳/۲۰	۰/۹۵	۱	۵		
۱۰	سرمایه اجتماعی آوندی	۱۵	۳/۲۲	۱/۱۱	۱	۵		
۱۱	حس تعلق	۱۵	۳/۳۴	۱/۰۳	۱	۵		
۱۲	همه‌شمولی اجتماعی	۱۵	۳/۴۰	۰/۹۶	۱	۵		
۱۳	همبستگی و ترکیب اجتماعی	۱۵	۳/۵۲	۰/۹۷	۱	۵		
۱۴	مشارکت در گروه‌های اجتماعی	۱۵	۲/۷۸	۱/۰۱	۱	۵		
۱۵	امنیت اقتصادی	۱۵	۳/۰۰	۱/۰۶	۱	۵		
۱۶	مدیریت محلی	۱۵	۲/۸۶	۱/۰۰	۱	۵		
۱۷	سیستم اطلاع‌رسانی همه‌شمول	۱۵	۳/۴۴	۰/۹۹	۱	۵		
۱۸	شفافیت اطلاعات برای همگان	۱۵	۳/۲۸	۰/۹۹	۴	۵		
۱۹	مشارکت	۱۵	۳/۱۱	۱/۱۱	۱	۵		
۲۰	حقوق شهروندی برابر	۱۵	۳/۴	۱/۱۸	۱	۵		

جدول ۶. توصیف آماری تفصیلی نتایج دور سوم

ردیف	عوامل	تعداد پاسخ‌ها	میانگین	انحراف معیار	کمینه	بیشینه	حفظ (بی علامت)	حذف (**)
۱	مسکن مناسب و برابر	۱۴	۳/۵۲	۰/۹۷	۱	۵		
۲	خدمات و تسهیلات برابر	۱۴	۲/۷۸	۱/۰۱	۱	۵		
۳	محیط‌زیست پایدار و سالم	۱۴	۳/۰۰	۱/۰۶	۱	۵		
۴	حس تعلق به محیط	۱۴	۴/۶۹	۰/۵۲	۱	۵		
۵	حمل‌ونقل پایدار	۱۴	۴/۳۰	۰/۵۷	۱	۵		
۶	زیرساخت مناسب	۱۴	۲/۹۷	۱/۲۴	۱	۵		
۷	اشتغال برابر برای همه	۱۴	۲/۹۷	۰/۹۲	۱	۵		
۸	حق مالکیت برابر	۱۴	۳/۱۴	۱/۱۴	۱	۵		
۹	امنیت	۱۴	۳/۲۸	۰/۹۹	۱	۵		
۱۰	سرمایه اجتماعی آوندی	۱۴	۳/۱۱	۱/۱۱	۱	۵		
۱۱	حس تعلق	۱۴	۳/۴	۱/۱۸	۱	۵		
۱۲	همه‌شمولی اجتماعی	۱۴	۳/۲۸	۰/۹۹	۱	۵		
۱۳	همبستگی و ترکیب اجتماعی	۱۴	۳/۴۱	۰/۹۱	۱	۵		
۱۴	مشارکت در گروه‌های اجتماعی	۱۴	۳/۲۲	۰/۹۵	۱	۵		
۱۵	امنیت اقتصادی	۱۴	۳/۲۲	۱/۱۱	۱	۵		
۱۶	مدیریت محلی	۱۴	۳/۳۴	۱/۰۳	۱	۵		
۱۷	سیستم اطلاع‌رسانی همه‌شمول	۱۴	۴/۳۰	۰/۵۷	۱	۵		
۱۸	شفافیت اطلاعات برای همگان	۱۴	۲/۹۷	۱/۲۴	۱	۵		
۱۹	مشارکت	۱۴	۲/۹۴	۰/۹۶	۱	۵		
۲۰	حقوق شهروندی برابر	۱۴	۳/۲۴	۱/۱۰	۱	۵		

#### دلایل توقف نظرخواهی

نتایج دوره‌های سه‌گانه اجرای روش دلفی در تحقیق نشان می‌دهد که به دلایل ذیل اتفاق نظر میان اعضای پانل حاصل شده و می‌توان به تکرار دوره‌ها پایان داد:

۱. در دور دوم بیش از ۵۰ درصد اعضا، ۲۰ عامل اثرگذار در تدوین چهارچوب بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با رویکرد پایداری اجتماعی را که دارای میانگین بزرگ‌تر از ۲/۵ بودند را در میان عوامل خود برگزیدند.

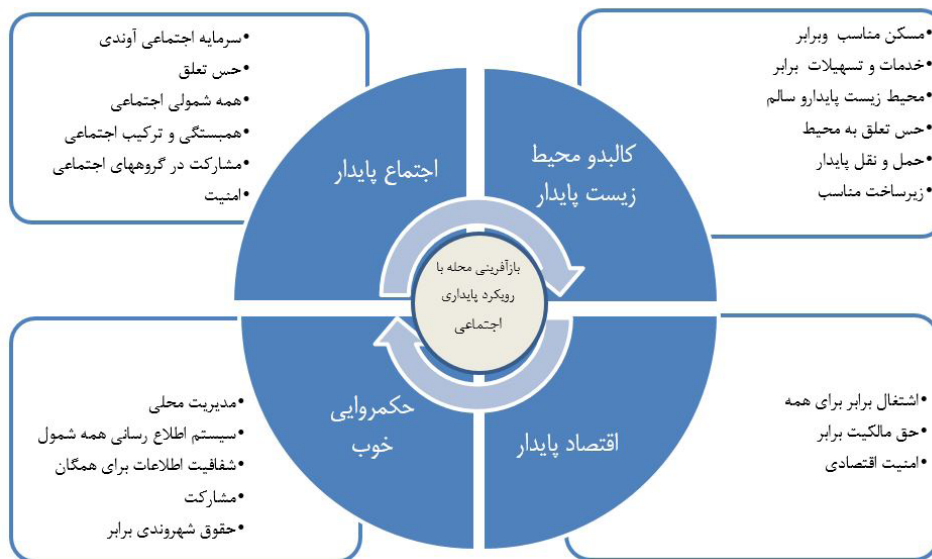
۲. انحراف معیار پاسخ‌های اعضا درباره میزان اهمیت عوامل در دور سوم نسبت به دوره‌های قبلی کاهش چشمگیری داشته است.

۳. ضریب هم‌انگهی کندال برای پاسخ‌های اعضا درباره ترتیب عوامل در دور سوم ۰/۸۰۴ است. با توجه به اینکه تعداد اعضای پانل بیش از

ده نفر بود، این میزان از ضریب کندال کاملاً معنادار به حساب می‌آید. ۴. ضریب هم‌انگهی کندال برای ترتیب عوامل نه‌گانه اثرگذار در تدوین چهارچوب بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با رویکرد پایداری اجتماعی در دور سوم نسبت به دور دوم فقط ۰/۰۳۹ افزایش یافت که این ضریب یا میزان اتفاق نظر میان اعضای پانل در میان دو دور متوالی، رشد قابل توجهی را نشان نمی‌دهد.

امتیاز داده‌شده به عوامل از سوی خبرگان و نخبگان حاکی از این است که معیارهای حس تعلق، حمل‌ونقل پایدار و سیستم اطلاع‌رسانی همه‌شمول بالاترین امتیاز و در نتیجه بیشترین تأثیر را در تحقق پایداری اجتماعی در فرایند بازآفرینی محله دارا می‌باشند.

مدل مفهومی بازآفرینی محلات ناکارآمد با رویکرد پایداری اجتماعی در مجموع می‌توان عنوان نمود که مابین بازآفرینی محلات شهری و



شکل ۳. مدل مفهومی بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی

چهار چوب پیشنهادی بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی و همچنین سیاست‌های پشتیبان جهت دستیابی به اصول احصاء شده از مبانی نظری، در این پژوهش پیشنهاد شده است. نکته مهمی که حائز اهمیت است این است که همان‌طور که اشاره شد یافتن یک راهکار واحد برای محلات امکان‌پذیر نیست و علت اصلی آن هم این است که هر چه یک منطقه و ساکنان آن محروم‌تر هستند، مشکلات آنها متعدد و پیچیده‌تر رخ داده و رویکردهای گسترده‌تری مورد نیاز است به تبع همین موضوع، سیاست‌های به کار گرفته شده در محلات از یکدیگر متفاوت بوده و می‌بایست با توجه به شناخت دقیق شرایط محله و برآمده از نیازهای واقعی ساکنین آن باشد. سیاست‌های کلی پشتیبان بازآفرینی محله محصول دیگر این تحقیق است. نکته حائز اهمیت این است که ضروری است سیاست‌های پشتیبان به شرایط و نقاط قوت و ضعف محلی و منطقه‌ای احترام بگذارند و درصد ارائه راهکارهای عملیاتی پایدار باشند و از سوی دیگر سیاست‌های ارائه شده هدف کاهش فاصله بین شاخص‌های محله منتخب با میانگین شهری را مدنظر داشته باشند. در نتیجه این ملاحظات، بازآفرینی محله با لحاظ داشتن پارامترهای پایداری اجتماعی، برخوردی واقع‌گرایانه‌تر و نزدیک‌تر به بطن اتفاقات درونی جامعه خواهد بود. جدول ۷ جمع‌بندی این سیاست‌ها را ارائه می‌دهد.

آنچه از فرایند بازآفرینی یک محله با گرایش به پایداری اجتماعی

پایداری اجتماعی آن محلات نوعی ارتباط دوسویه وجود دارد. وجود پایداری اجتماعی در محله موجب ایجاد انگیزه در ساکنین جهت مشارکت در تحقق امر بازآفرینی می‌گردد و از طرف دیگر در فرایند بازآفرینی پایدار محلات ناکارآمد با رویکردهای اجتماع‌محور، میزان پایداری اجتماعی این محلات افزایش می‌یابد. یافته‌های پژوهش حاکی از این است که تحقق بازآفرینی پایدار در محلات ناکارآمد در چهار دسته کالبدو و محیط‌زیست پایدار، اجتماع پایدار، اقتصاد پایدار و حکمروایی قابل دسته‌بندی بوده و از میان ۲۱ مؤلفه شناسایی شده از مرور پیشینه، اعضای پانل در ترتیب اهمیت معیارها بیشترین امتیاز را به ترتیب به معیارهای حس تعلق، حمل‌ونقل پایدار و سیستم اطلاعات همه‌شمول داده که هر سه آنها امتیازی بیش از ۴ را دریافت نمودند و معیار تاب‌آوری را حذف نموده‌اند. شکل ۳ مدل مفهومی بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی را ارائه می‌دهد. این چهارچوب توسعه یافته مدل اولیه مستخرج از مبانی نظری بوده و محصول اجماع نظر خبرگان در خصوص عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر پایداری اجتماعی در فرایند بازآفرینی محله است.

### نتیجه‌گیری

با توجه به یافته‌ها، تحقق اصول این تحقیق در محلات شهری نیازمند برنامه‌ریزی اجتماع‌محور و سیاست‌هایی پشتیبان است.

جدول ۷. سیاست‌های پشتیبان پیشنهادی بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی

سیاست‌های پشتیبان پیشنهادی	اصول بازآفرینی شهری با رویکرد پایداری اجتماعی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- جلب مشارکت و همکاری نهادهای محلی و شکل‌دهی به تشکلهایی از همه گروه‌های ذینفع.</li> <li>- تصمیم‌سازی اجتماع محلی، تسهیل‌گری مشاور و تصمیم‌گیری مشارکتی با نهادهای دولتی.</li> <li>- تأکید بر تقویت و تداوم نهادهای مردمی موجود و زمینه‌سازی فعالیت نهادهای نوین مردمی.</li> <li>- انجام اقدامات آموزشی به‌منظور افزایش سطح آگاهی ساکنین در خصوص شهروندی و روش‌های مشارکت.</li> <li>- برنامه‌ریزی عملی و محلی و درگیرسازی اجتماع محلی در تمام مراحل تهیه، تصویب و اجرا و پایش برنامه‌ها و طرح‌ها.</li> </ul>	<p>۱</p> <p>مشارکت اجتماعی</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تقویت اعتماد و حس تعلق به محله از طریق احصاء ویژگی‌های مثبت محله و بارسازی آن بین مردم.</li> <li>- تقویت شبکه‌های اجتماعی موجود در راستای تقویت حس همبستگی و اتحاد و حمایت‌گری.</li> <li>- حمایت از هنجارها و ارزش‌های جمعی مثبت و تقویت فعالیت‌های مشارکتی و هدفمند.</li> </ul>	<p>۲</p> <p>سرمایه اجتماعی</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- فراهم کردن زمینه‌های لازم جهت نشر و گسترش فعالیت‌های جمعی توسط گروه‌های مختلف در محله.</li> <li>- هدایت برنامه‌های توسعه محله در راستای جلب گروه‌های متنوع مردم به لحاظ اقتصادی و فرهنگی و مذهبی.</li> <li>- توجه به تنوع و تفاوت اصناف و مشاغل در محله.</li> <li>- توجه به تنوع و تفاوت‌های ساکنین و ارائه راهکارهایی جهت سکونت گروه‌های مختلف مردم به لحاظ قومیتی، فرهنگی، مذهبی.</li> </ul>	<p>۳</p> <p>ترکیب اجتماعی، همبستگی و انسجام اجتماعی</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مدیریت یکپارچه، از طریق ظرفیت‌سازی مدیران شهری و مشارکت فعالان غیردولتی و بخش خصوصی.</li> <li>- تدوین برنامه‌های بازآفرینی با رویکرد اجتماع‌محور به شکل یکپارچه و از پایین به بالا در تعامل با سیاست‌های کلان و استراتژیک.</li> <li>- تسهیل در برقراری ارتباط بین نهادهای موجود مردمی و سازمان‌های ذی‌ربط.</li> <li>- اطلاع‌رسانی شفاف در زمینه طرح‌ها و برنامه‌های مربوط به محله.</li> </ul>	<p>۴</p> <p>سیاست پایدار (حکمرانی)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- احصاء نیازهای ساکنین بر اساس تقاضای واقعی و اولویت‌بندی مشارکتی.</li> <li>- شناسایی و احصاء کاستی‌های محله در زمینه خدمات زیربنایی و روبنایی.</li> <li>- احصاء مسائل و مشکلات زیست‌محیطی محله و ارائه راهکارهای برطرف نمودن آنها.</li> <li>- ارائه برنامه‌های منطقی و واقع‌بینانه بهسازی و مقاوم‌سازی مسکن موجود و نوسازی ابنیه غیرقابل نگهداری.</li> </ul>	<p>۵</p> <p>رفاه و کیفیت زندگی، محیط‌زیست، خدمات و مسکن</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- توجه توأمان به میراث ملموس و غیرملموس در فرایند برنامه‌ریزی.</li> <li>- توجه به احیاء و حفظ ساختار و ارزشهای تاریخی بناها و مجموعه‌ها و عرصه‌های تاریخی به‌عنوان فرصتی جهت ارتقاء هویت شهری.</li> </ul>	<p>۶</p> <p>حفظ هویت و میراث و فرهنگ</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ارتقاء ساختار مدیریت بحران در محله.</li> <li>- توجه به فضاهای غیرقابل دفاع.</li> <li>- تسهیل حرکت پیاده در محله.</li> </ul>	<p>۷</p> <p>امنیت و سلامت</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- حمایت از کارآفرینان محلی.</li> <li>- آموزش و افزایش مهارت‌های شخصی در ساکنان.</li> <li>- توجه به آموزش جوانان.</li> </ul>	<p>۸</p> <p>اجتماع‌محور - توانمندسازی اجتماع - مردم محوری</p>

ادامه جدول ۷. سیاست‌های پشتیبان پیشنهادی بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی

سیاست‌های پشتیبان پیشنهادی	اصول بازآفرینی شهری با رویکرد پایداری اجتماعی
- ایجاد ساختار شفاف و روشن جهت ارتباط بین مراکز کارآفرینی و ساکنان بی‌کار.	۹
- برقراری عدالت در توزیع امکانات و منابع بین اقشار مختلف ساکن در محله.	دسترسی عادلانه (به مسکن، خدمات، فضای باز، اشتغال، منابع و...)
- ایجاد فرصت و امکان دسترسی مساوی و عادلانه به اطلاعات برای ساکنین.	
- ایجاد امکان دسترسی مساوی و عادلانه به فرصت‌های شغلی برابر برای تمام ساکنین محله.	

سازوکارهای مدیریتی و درگیر سازی اجتماعات محلی در طول فرایند بازآفرینی شهری از ملزومات محقق شدن هدف مذکور است. جهت انجام پژوهش‌های آتی پیشنهاد می‌شود؛ اصول، معیارها و شاخص‌های برآمده از متون نظری در زمینه بازآفرینی محلات با رویکرد پایداری اجتماعی، در محلاتی در تهران مورد ارزیابی قرار گیرد.

### پی‌نوشت‌ها

1. Colantonio & Dixon
2. Angela Hull
3. Mark Deakin
4. نگاه کنید به Merriam webster
5. Couch
6. Roberts
7. Tallon
8. Dysfunctional neighborhoods
9. Sustainable community
10. Squires & Booth
11. Participation
12. Social capital
13. Social mix & social cohesion
14. Governance
15. Wellbeing & quality of life, services, house
16. Culture and heritage
17. Health and Safety
18. Community- base
19. Equal acces

انتظار می‌رود، حفظ و بهبود بخشی سرمایه اجتماعی، شکل‌دهی جوامعی همگن و یکپارچه با منافع متقابل، دارای ارتباط و تعامل میان گروه‌های مردمی که در جهت ارتقاء کیفی شرایط زندگی در محله خود، اعم از ارتقاء کیفیت کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی از تلاش و همکاری و مشارکت بهره می‌جویند. این چنین وضعیتی با توجه به شرایط فرهنگی و اجتماعی محلات ایران نیازمند سیاست‌هایی پشتیبان جهت حصول به شرایط مدنظر است. در این معنا، رفاه و پایداری اجتماعی نمی‌تواند بدون سلامت محیط و تحرک اقتصادی پایدار باشد، به طوری که با تعامل سه‌گانه ابعاد پایداری است که کاهش فقر، سرمایه‌گذاری اجتماعی و جامعه‌ای امن از بعد اجتماعی شکل می‌گیرد. دستیابی به این جامعه از راه به‌کارگیری اصول و سیاست‌های رویکرد بازآفرینی محلات شهری امکان‌پذیر است. از دیگر نکات حائز اهمیت این است که یک الگوی ثابت و خطی و یا راهکار واحدی جهت اعمال در شرایط متفاوت و پیچیده زمینه‌ای در محلات شهری وجود نداشته و جهت حصول نتیجه مثبت در بازآفرینی محله می‌بایست از راهکارهای موازی و مدل‌های استراتژیک در راستای ارتقاء سازوکارها و فرایندهای همگام‌سازی تمامی کنشگران و ذینفعان در محله بهره جست. همچنین از آنجائی که به‌طور کلی، هدف از فرایند بازآفرینی محله بهبود کیفیت زندگی به‌طور متوازن و در تمام ابعاد است، برنامه‌ریزی جهت تحقق همه راهکارها و سیاست‌های ارائه شده حائز اهمیت است. توجه هم‌زمان به این راهکارها به‌عنوان مجموعه‌ای متوازن و متعادل از آن جنبه حائز اهمیت است که تحقق هر یک از معیارهای موردنظر بدون توجه لازم به سایر معیارها، نه تنها شرایط زیستی در بافت را بهبود نمی‌بخشد بلکه این شرایط را پیچیده‌تر می‌نماید. بررسی تجارب و مطالعات انجام شده نشان داد در راستای دستیابی به هدف ارتقاء پایداری اجتماعی محله در فرایند بازآفرینی محله تغییر رویکردهای برنامه‌ریزی در مدیریت شهری و اصلاح

## فهرست مراجع

13. Deakin, M. (2009). A community-based approach to sustainable urban regeneration. *Journal of Urban Technology*, 16(1), 91-112.
14. Deakin, M. (2012). The case for socially inclusive visioning in the community-based approach to sustainable urban regeneration. *Sustainable Cities and Society*, 3, 13-23.
15. Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable development*, 19(5), 289-300.
16. DFID (Department for international development), (2002). Indicators for Socially Sustainable Development, Retrieved 2017 from <http://www.livelihood.org/info/docs/wssd-indbr.pdf>.
17. Galster, G. (2001). On the nature of the neighborhood, *Urban studies*, 38(12), 2111-2124.
18. Garriga, E., & Melé, D. (2004). Corporate social responsibility theories: Mapping the territory. *Journal of business ethics*, 53(1-2), 51-71.
19. Harris, C., McLaughlin, W., Brown, G., & Becker, D. R. (2000). Rural communities in the inland Northwest: an assessment of small rural communities in the interior and upper Columbia River basins. United States Department of Agriculture Forest Service General Technical Report PNW.
20. Hemphill, L., Berry, J., & McGreal, S. (2004). An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: part 1, conceptual foundations and methodological framework. *Urban Studies*, 41(4), 725-755.
21. Horik, M, B. (2017). Rotterdam as a Flexible City. Unpublished master's thesis, Erasmus School of History, Culture and Communication, Rotterdam.
22. Hull, A. (2006). Facilitating structures for neighbourhood regeneration in the UK: the contribution of the Housing Action Trusts. *Urban studies*, 43(12), 2317-2350.
23. Hutchins, M. J., & Sutherland, J. W. (2008). An exploration of measures of social sustainability and their application to supply chain decisions. *Journal of Cleaner Production*, 16(15), 1688-1698.
1. بحرینی، حسین؛ ایزدی، محمدسعید؛ و مفیدی، مهرانوش. (۱۳۹۲). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). *مطالعات شهری*، (۹)، ۱۷-۳۰.
۲. پیران، پرویز. (۱۳۹۶). معرفی مفاهیم پیشاهنگ؛ کتاب دوم: محله. تهران: شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران.
۳. شیعه، اسماعیل؛ دانشپور، سیدعبدالهادی؛ و روستا، مریم. (۱۳۹۶). تدوین مدل شاخص‌های مکانی پایداری اجتماعی به کمک روش دلفی و تکنیک شانون. *معماری و شهرسازی آرمان‌شهر*، (۱۹)، ۱۱۹-۱۲۹.
۴. عالی‌زاده، عبدالرضا؛ فخرایی، مرضیه؛ و کیقبادی، مرضیه. (۱۳۹۳). نگاهی به روش‌های آینده‌پژوهی: معرفی شش تکنیک مهم و پرکاربرد در آینده‌پژوهی. تهران: آینده‌پژوه.
۵. قدمی، مصطفی؛ تولایی، سیمین؛ و فاطمی، محمدمهدی. (۱۳۸۹). ارزیابی استراتژیک قابلیت‌های توسعه گردشگری: مطالعه موردی شهر فریدون‌کنار. *تحقیقات کاربردی علوم اجتماعی*، (۱۹)، ۱۱۱-۱۲۸.
6. Boussaa, D. (2017). Urban Regeneration and the Search for Identity in Historic Cities. *Sustainability*, 10(1), 48-64.
7. Bramley, G., Dempsey, N., Power, S., & Brown, C. (2006). What is 'social sustainability', and how do our existing urban forms perform in nurturing it. *Proceeding of the Sustainable Communities and Green Futures' Conference*. April 5. London: Bartlett School of Planning, University College London.
8. Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative research in psychology*, 3(2), 77-101.
9. Chan, E., & Lee, G. K. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Social Indicators Research*, 85(2), 243-256.
10. Colantonio, A. (2007). *Social sustainability: an exploratory analysis of its definition, assessment methods metrics and tools*. Oxford Brookes University. Oxford: Oxford Institute for Sustainable Development (OISD).
11. Colantonio, A., & Dixon, T. (2011). *Urban regeneration and social sustainability: Best practice from European cities*. United Kingdom: John Wiley & Sons.
12. Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (2008). *Urban regeneration in Europe*. London: John Wiley & Sons.



24. Kearns, A., & Forrest, R. (2000). Social cohesion and multilevel urban governance. *Urban studies*, 37(5-6), 995-1017.
25. Landry, C. (2012). *The creative city: A toolkit for urban innovators*. London: Routledge.
26. Lawson, L, Kearns, A. (2014). Rethinking the purpose of community empowerment in neighbourhood regeneration: the need for policy clarity. *Local Economy*, 29(1-2), 65-81.
27. Leary, M. E., & McCarty, J. (2013). *The Routledge companion to urban regeneration*. London: Routledge.
28. Lehtonen, M. (2004). The environmental-social interface of sustainable development: capabilities, social capital, institutions. *Ecological economics*, 49(2), 199-214.
29. Lichfield, D. (2010). Integrated evaluation of regeneration plans. *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, 4(2), 126-134.
30. Littig, B., & Griebler, E. (2005). Social sustainability: a catchword between political pragmatism and social theory. *International journal of sustainable development*, 8(1-2), 65-79.
31. Magis, K. (2010). Community resilience: An indicator of social sustainability. *Society and Natural Resources*, 23(5), 401-416.
32. Manzi, T., Lucas, K., Jones, T. L., & Allen, J. (Eds). (2010). *Social sustainability in urban areas: Communities, connectivity and the urban fabric*. Routledge.
33. ODPM, (2006). *UK Presidency*. EU Ministerial Informal on Sustainable Communities. European Evidence Review papers. office of the deputy Prime Minister, London.
34. Omann, I., Spangenberg, J. H. (2002). Assessing social sustainability. In *Biennial Conference of the International Society for Ecological Economics*, (7), (pp, 304). Sousse, Tunisia.
35. Paumier, C. B. (2004), *Creating a vibrant City Center: Urban design and regeneration principals*, Washington: Urban Land Institute.
36. Pepperdine, S. (2000). Social indicators of rural community sustainability: an example from the Woody Yaloak Catchment. In *Future of Australia Country Towns Conference*. June, Bendigo.
37. Ravetz, J. (2001). *City- region 2020: integrated planning for a sustainable environment*. London: Routledge.
38. Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban regeneration: A handbook*. London: SAGE Publications.
39. Robert, P. (2005). *Urban and Regional Regeneration: Principles, Practice and Lessons from Experience in the United Kingdom* In Hulsbergen, E. D., Klaasen, I.T., & Kriens, I., *Shifting Sense (Looking back to the future in Spatial Planning)*, Delft University of Technology, Techné.
40. Smit, E. (2014). *Neighborhood regeneration in a declining city: the case of Detroit*, Unpublished Master's thesis, Utrecht University.
41. Squires, G., & Booth, C. (2015), Dysfunctional neighbourhoods: A conceptual framework for urban regeneration and renewal, *Journal of urban regeneration and renewal*, 8(3), 301-313.
42. Tallon, A. (2013). *Urban Regeneration in the UK*. London: Routledge.
43. Weingaertner, C., & Moberg, Å. (2014). Exploring social sustainability: Learning from perspectives on urban development and companies and products. *Sustainable Development*, 22(2), 122-133.
44. Woodcraft, S. (2015). Understanding and measuring social sustainability, *Journal of urban regeneration and renewal*, 8(2), 133-144.

study, a conceptual model was presented in whose aspects the factors feature a significant order. At the conclusion this article presented, 32 supporting policies which can be used in the process of neighborhood regeneration in order to improve social sustainability. Concurrent attention to these strategies as a balanced set of issues is important. Because the fulfillment of each policy without considering the others will complicate the situation of the declined neighborhood and its local community. Moreover involvement of local communities during the process, is the key success point of the neighborhood regeneration programs.

**Keywords:** Urban Regeneration, Declined Urban Neighborhoods, Social Sustainability, Delphi Method.

## Identifying and Modeling the Principles of Community Regeneration with a Social Sustainability Approach Drawing on the Delphi Method

**Mandana Malek**, P.h.D Candidate, Department of Urban Planning, Science and Research Branch of Islamic Azad University, Tehran, Iran.

**Alireza Andalib\***, Associate Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

**Zahra Zarabadi**, Associate Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

**Hamid Majedi**, Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

### Abstract

Declined urban neighborhoods are those parts of cities that failed to establish a balanced economic, social, and functional relationship with the rest of the city during the industrialization and urban development process. Indicators of urban poverty and deteriorated quality of life are visible in such neighborhoods. Actually these declined areas do not have the ability to compete or exchange economic, social or cultural benefits with other part of cities and other urban areas without government support. Social sustainability is a manifestation of sustainable development, which in recent years has gained increased recognition as a fundamental component of sustainable development, beginning to receive political and institutional endorsement within the sustainable development agenda, and the sustainable urban regeneration discourse. Moreover, regeneration is considered as one of the most significant, most effective approaches to improve and renovate urban neighborhoods. Urban regeneration tackles "quality of life" issues in communities through working to narrow the gap between the most disadvantaged neighborhoods and the rest of society. In this policy debate often an area-based approach, integrating horizontal policies, with sustainable perspectives, collaborative inhabitants, is advocated. The aim of this analytical review is to establish the dimensions and components of urban community regeneration, its substantial principles, and supporting policies with an eye on social sustainability, and its conceptual framework. In line with its goals, this policy study is a library and document research involving content analysis of theoretical texts. Furthermore, drawing on the Delphi method and based on a conceptual model, an analysis concerned with community regeneration was carried out assuming a social sustainability approach. Also, the opinion of experts rating 4 aspects and 21 factors derived from theoretical principles were used to finalize the community regeneration model. The findings are suggesting that the principles extracted from an initial literature review comprised social participation, social capital, social composition, social coherence, sustainable policy (governance), welfare and quality of life, the environment, services and housing, preserving the identity and cultural heritage, security and wellbeing, being community-based, and equal access (to housing, services, open spaces, jobs, resources, etc.) can be classified into four groups (sustainable environment and space, sustainable community, sustainable economy, and governance). Of the 21 factors identified through the literature review, and according to the experts' opinions, the sense of belonging, sustainable transportation, and information systems are the essential criteria, whereas the remaining ones except resilience received an acceptable score in the hierarchy of the criteria. Based on the nine principles extracted in this

\* Corresponding Author Email: [a.andalib@Srbiau.ac.ir](mailto:a.andalib@Srbiau.ac.ir)