

Research Paper

**The Role of Incentive Policies for The Construction of Dilapidated Fabric Area in the Quality of Space And Housing; A Study of District 9 of Municipality of Tehran**

**AmirPejman Darvish<sup>1</sup>, Behrouz Mansouri<sup>\*2</sup>, Mehrdad Javidinejad<sup>2</sup>**

1. PhD student in Architecture, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran..
2. Assistant Professor, Department of Architecture, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

**ARTICLE INFO**

**Abstract**

**PP:** 1-19

Use your device to scan and read the article online



**Keywords:** *Dilapidated Fabric Area, Housing, construction .*

Intervention approaches in worn-out urban areas have shifted from reconstruction to renovation and sustainable regeneration. These approaches consider social, economic, cultural, and environmental aspects, creating economic and cultural opportunities for cities with deteriorated urban fabric. This study examines District 9 of the Tehran Municipality. The aim of this article is to evaluate the plans and measures taken to renew the worn-out fabric of District 9 in Tehran, focusing on incentive policies and emphasizing spatial quality. Spatial quality is not merely a physical phenomenon; it requires consideration of all aspects to achieve the desired outcome. This research is both practical and fundamental, with an analytical and exploratory nature. The data collection methods include documentary and library studies, surveys, and questionnaires. In this study, to test the research hypothesis at the level of District 9, and given that it was not feasible to study all residents, the sample size was initially estimated at 378 people. To increase validity, this number was raised to 400 questionnaires. The validity and reliability of the questionnaire were assessed. The questionnaire, which was ranked according to six dimensions of indicators compiled based on the hierarchical analysis of influence and effectiveness (pairwise comparison), was analyzed using Micmac software in the final part of the research. Combining the renovation approach with a focus on spatial quality and prioritizing principles that align with the physical characteristics of the urban fabric and the social and economic features of the neighborhood can address issues related to inefficient and dilapidated areas. Effective urban management, as an institution overseeing the renovation process, with an emphasis on suitable aggregation patterns and the goal of producing quality housing, plays a crucial role in solving housing quality problems in the long term.

**Citation:** Darvish, A. P., Mansouri, B., & Javidinejad, M. (2024). **The Role of Incentive Policies for The Construction of Dilapidated Fabric Area in the Quality of Space And Housing; A Study of District 9 of Municipality of Tehran.** *Geography(Regional Planning), Special Issue, Number 2, 1-19.*

**DOI:**10.22034/jgeoq.2024.276275.2965

\* **Corresponding author:** Behrouz Mansouri, **Email:** Beh.Mansouri@iautb.ac.ir

Copyright © 2024 The Authors. Published by Qeshm Institute. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

## Extended Abstract

### Introduction

Identifying urban quality is central to assessing the appeal of city environments. Quality refers to an environment's emotional and rational impacts on people and highlights the differences between phenomena (Pakzad, 2006). In Iran, the quality crisis in urban areas is significant due to the deterioration of worn-out fabrics, leading to decreased life quality. Addressing this requires identifying and evaluating qualitative aspects to achieve sustainable urban spaces. Challenges include inconsistencies in defining quality, insufficient data, and difficulties in measurement. Effective methods include using qualitative indicators such as physical, social, economic, and environmental factors, along with modern technologies like remote sensing and prediction models. Understanding urban quality from a cultural perspective is crucial, as urban living conditions have become more complex, leading to environmental instability (Ziari et al., 2012). With urban populations expected to reach 80% by 2050 (Solimani-Moghaddam et al., 2014), improving housing quality is vital. Urban areas must be revitalized to address contemporary planning issues.

Based on the issues mentioned, the research simultaneously focuses on urban regeneration and regenerative architecture as its theoretical framework. The study aims to evaluate the programs and measures taken for renovating the worn-out fabric in District 9 of Tehran based on the incentive policies implemented in the area. Hypothesis: It appears that the incentive packages provided by Tehran Municipality for the renovation of worn-out structures significantly impact spatial quality.

### Methodology

This study is both applied and fundamental in its objectives, with an analytical and exploratory nature. Data collection methods include documentary and library research, surveys, and questionnaires. The questionnaire, distributed among residents of District 9, was categorized into three residential quality levels (new, worn-out, and acceptable). Advisors and academic researchers confirmed its validity, and reliability was measured using Cronbach's

alpha. Given the impracticality of studying all citizens, the sample size was estimated at 378 but increased to 400 for greater accuracy. The questionnaire, consisting of 27 Likert scale questions, was analyzed using a one-sample T-test, with three as the benchmark for each item. Data analysis employed descriptive and inferential statistics, including Pearson correlation, ANOVA, Scheffe post-hoc test, and structural equation modeling in SPSS24. The results categorized the items into environmental, physical, socio-cultural, and economic factors, with environmental factors ranking highest, followed by physical and infrastructural aspects.

### Results and Discussion

To test the hypothesis, six indicators (ecological, social-cultural, functional, economic, design-physical, and perceptual-subjective) were examined, with 34 dimensions ranked and scored. The results indicate that among these indicators, seven main ecological approaches in regenerative architecture have the most significant impact on improving housing quality and worn-out urban fabric in Iran. The most effective indicators are: architectural trend changes and sustainability principles (0.1579), self-sustaining renewable paradigms (0.1543), harmony with the natural world (0.1510), and green architecture requirements (0.1465). Experts have identified that among five key indicators, social sustainability (0.2194), social participation (0.2029), strengthening social relations (0.1985), and achieving health (0.1958) are the highest priorities. They believe regenerative architecture can enhance urban performance, transform neighborhoods into centers for future planning, balance needs, and promote harmonious coexistence. Using economic indicators, regenerative architecture can stimulate investment, create jobs, and develop valuable long-term assets such as renewable energy solutions. This approach supports economic efficiency, revitalization, and overall satisfaction. Furthermore, leveraging local capacities and heritage while respecting cultural capital fosters social sustainability and local community participation, which can drive economic prosperity and environmental sustainability. Experts assert that housing quality and worn-out fabric should be

assessed through subjective indicators of residents' perceptions and satisfaction with their environment. Regenerative architecture focuses on these aspects to achieve design ideals and ensure comfort. Effective renovation must address all dimensions, as deteriorated fabric leads to structural instability, decreased environmental quality, social decay, and economic stagnation. Incentive packages are crucial for motivating renovation and aligning with local characteristics.

### Conclusion

In this study, the results regarding the impact of desirable housing quality and renovated urban fabric indicate that among the examined components, spatial quality resulting from incentive policies affects not only the physical aspect but also other dimensions, such as cultural-social, ecological, functional-economic, and environmental aspects. Localization of indicators and factors within

each area can significantly enhance regional growth and development, as demonstrated by the detailed analysis of District 9. In this district, renovation through aggregation proved more effective in creating a desirable spatial environment. Combining a renovation approach with a focus on spatial quality and aligning principles with the physical characteristics of the fabric, as well as the social and economic traits of the neighborhood, can address inefficiencies and deterioration over the long term. Urban management plays a crucial role as a supervisory body in the renovation process, emphasizing appropriate aggregation patterns to produce high-quality housing. These processes rely heavily on the internal communication networks of organizations, communities, government systems, and planning networks. Through a participatory development process, all stakeholders—including the government, private sector, and civil society—provide tools to address issues in deteriorated urban areas.

### References

1. Afzali, R., & Sharifi, A. (2016). Evaluation of the performance of the Urban Renewal Organization in improving the environment (Case study: Areas with deteriorated urban fabric in Tehran). *Urban Geography Research*, 4(3), 369-384. <https://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2016.60639> [In Persian]
2. Andalib, A. (2013). Principles of urban renovation: A new approach to deteriorated fabrics. Tehran: Aras Rayaneh, Azarakhsh. [In Persian]
3. Berta, M., Bottero, M., & Ferretti, V. (2018). A mixed methods approach for the integration of urban design and economic evaluation: Industrial heritage and urban regeneration in China. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 45(2), 208-232. <https://doi.org/10.1177/0265813516669139>
4. Boussaa, D. (2018). Urban regeneration and the search for identity in historic cities. *Sustainability*, 10(1), 48. <https://doi.org/10.3390/su10010048>
5. Dariush, B., Dastyar, F., & Dastyar, M. (2021). The Impact of Globalization on Urban Housing Architecture in Iran. *Journal of Art and Civilization of the Orient*, 9(33), 21-32. <https://doi.org/10.22034/jaco.2021.287839.1198>
6. Falanga, R. (2020). Formulating the success of citizen participation in urban regeneration: Insights and perplexities from Lisbon. *Urban Research & Practice*, 13(5), 477-499. <https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1607895>
7. Ghasemi, I., & Ebrahimpour, I. (2015). Evaluation of physical indicators of urban housing with a sustainable development approach (Case study: Samnan city). *Urban and Regional Studies and Research*, 7(26), 83-104. [https://urs.ui.ac.ir/article\\_20145.html](https://urs.ui.ac.ir/article_20145.html) [In Persian]
8. Golubchikov, O., & Badyina, A. (2012). Sustainable Housing for sustainable cities. A policy framework for developing countries. UN HABITAT Nairobi.
9. Heydari, T., Shamaei, A., Sasanpour, F., Soleimani, M., & Ahadnejad Roshti, M. (2017). Analysis of factors affecting the livability of deteriorated urban fabrics (Case study: Deteriorated fabric of Zanjan city). *Geographical Space*, 17(59), 1-25.

- <http://geographical-space.iau-ahar.ac.ir/article-1-1419-fa.html> [In Persian]
10. Izadfar, N., & Rezaei, M. R. (2020). Identifying key factors affecting sustainable urban regeneration with a futures research approach (Case study: Inefficient fabric of Yazd city). *Regional Geography and Urban Planning*, 10(34), 109-130. <https://doi.org/10.22111/GAIJ.2020.5332> [In Persian]
  11. Khazayi, M., & Razvian, M. T. (2019). Deteriorated fabric: Opportunity or threat to urban management (Case study: Deteriorated fabric of Nahavand city). *Environmental Planning Quarterly*, 12(46), 101-126. <https://doi.org/10.1001.1.2676783.1398.12.46.6.4> [In Persian]
  12. Kim, G., Newman, G., & Jiang, B. (2020). Urban regeneration: Community engagement process for vacant land in declining cities. *Cities*, 102, 102730. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102730>
  13. Mokhtari Melk Abadi, R., Ebrahimi, M., & Karami, A. (2015). Developing strategic strategies for the rehabilitation and renovation of the deteriorated fabric of Jahrom city using the SWOT model. *Environmental Planning*, 8(29), 177-200. <https://sanad.iau.ir/Journal/ebtp/Article/988343> [In Persian]
  14. Nesticò, A., Elia, C., & Naddeo, V. (2020). Sustainability of urban regeneration projects: Novel selection model based on analytic network process and zero-one goal programming. *Land Use Policy*, 99, 104831. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104831>
  15. Pakzad, J. (2006). Theoretical foundations and process of urban design. Tehran: Ministry of Housing and Urban Development. [In Persian]
  16. Rahnama, M. R., & Khushab, A. (2018). Redesigning the central fabric of Jiroft city with an emphasis on ecological dimensions. *Journal of Geography and Urban Planning of Zagros Outlook*, 10(37), 49-76. <https://sanad.iau.ir/journal/zagros/Article/667170?jid=667170> [In Persian]
  17. Sadaqat Rostami, K., Etemad, G., Bidram, R., & Malaz, J. (2011). Developing indicators for identifying inefficient fabrics. *Scientific Journal of Spatial Planning*, 1, 103-120. <https://doi.org/10.1001.1.22287485.1390.1.1.6.9> [In Persian]
  18. Sarvar, R. (2011). Examining the capacities of deteriorated fabric and its empowerment (Case study: Bafq city). *Geography (Scientific Journal of the Iranian Geographic Association)*, 9(31), 101-124. <https://sid.ir/paper/150479/fa> [In Persian]
  19. ScholarWorks@UMass Amherst. (n.d.). *Regenerative Architecture: A Pathway Beyond Sustainability*. University of Massachusetts Amherst.
  20. Shafiei Dashtjerdi, M. R. (2013). Renovation of deteriorated fabrics and the necessity of changing the approach in preparing and implementing comprehensive and detailed plans (Case study: Isfahan city). *Bagh-e Nazar*, 10(24), 91-104. [https://www.bagh-sj.com/article\\_2700.html](https://www.bagh-sj.com/article_2700.html) [In Persian]
  21. Shafiei Nasab, S. R., & Kolabi, F. (2007). Deteriorated fabric and qualitative improvement policies of housing. *Abadi Journal*, 55, Center for Urban and Architectural Studies and Research. <https://sid.ir/paper/457935/fa> [In Persian]
  22. Soltani Moghadam, M., Amir Ahmadi, A., & Kavian, F. (2014). Examining the role of land use planning in improving seismic resilience of urban communities (Case study: Sabzevar city). *Studies in Dryland Geography*, 5(17), 17-34. [https://jargs.hsu.ac.ir/article\\_161365.html](https://jargs.hsu.ac.ir/article_161365.html) [In Persian]
  23. Steinberg, F. (1996). Conservation and rehabilitation of urban heritage in developing countries. *Habitat International*, 20(3), 463-475. <https://www.scirp.org/reference/referencepapers?referenceid=1612075>
  24. Sutcliffe, A. (1980). *The rise of modern urban planning, 1800-1914 (Vol. 1)*. London: Mansell. <https://www.amazon.com/modern-planning-1800-1914-Planning-environment/dp/0720109027>
  25. Taşan-Kok, T., Atkinson, R., & Martins, M. L. R. (2021). Hybrid contractual

- landscapes of governance: Generation of fragmented regimes of public accountability through urban regeneration. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 39(2), 371-392. <https://doi.org/10.1177/2399654420932577>
26. Vasile, A. M., & Deac, I. G. (2020). Urban regeneration. Concept's evolution and its transposition forms into practice [Paper presentation]. 7th International Conference ESPERA 2020 (pp. 412-417). <https://doi.org/10.2478/9788366675261-028>
27. Ziyari, K., Hatami Nejad, H., & Torkman Nia, N. (2012). An introduction to smart growth theory. *Municipalities*, 104, 16-19. <https://sid.ir/paper/492920/fa> [In Persian]
28. Zebardast, E., Khalili, A., & Dehghani, M. (2013). Application of factor analysis method in identifying deteriorated urban fabrics. *Fine Arts - Architecture and Urban Planning*, 2, 27-42. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2013.50524> [In Persian]



## فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه‌ای)

ویژه نامه، شماره ۲، زمستان ۱۴۰۲

شاپا چاپی: ۶۴۶۲-۲۲۲۸ شاپا الکترونیکی: ۲۱۱۲-۲۷۸۳

Journal Homepage: <https://www.jgeoqeshm.ir/>



### مقاله پژوهشی

## نقش سیاست های تشویقی ساخت و ساز بافت فرسوده شهری در کیفیت فضا و مسکن (مورد مطالعه: منطقه ۹ شهرداری تهران)

امیر پژمان درویش: دانشجوی دکتری معماری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

بهروز منصوری\*: استادیار گروه معماری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

مهرداد جاویدنژاد: استادیار گروه معماری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری از بازسازی به نوسازی و بازآفرینی پایدار تغییر کرده‌اند. این رویکردها به جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و زیست‌محیطی توجه دارند و فرصت‌های اقتصادی و فرهنگی برای شهرهای دارای بافت فرسوده ایجاد می‌کنند. منطقه ۹ شهرداری تهران در این مطالعه بررسی شده است. این مقاله باهدف ارزیابی برنامه‌ها و اقدامات صورت گرفته جهت نوسازی بافت فرسوده (منطقه ۹ تهران) بر اساس سیاست های تشویقی با رویکرد و تاکید بر کیفیت فضایی می باشد طی بررسی ها مشخص گردید نوسازی تنها یک پدیده کالبدی نیست بلکه باید تمام جوانب را مدنظر قرار دارد تا کیفیت فضایی مطلوب در آن محقق شود. این پژوهش از نظر هدف کاربردی و بنیادی، از نظر ماهیت تحلیلی و اکتشافی است. شیوه‌های گردآوری مبتنی بر مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای، پیمایش و پرسشنامه است. روش در این مقاله با هدف بررسی فرضیه پژوهش، در سطح منطقه ۹ و از آنجا که امکان مطالعه همه شهروندان ممکن نبوده است لذا حجم نمونه ۳۷۸ نفر برآورد گردید ولی برای روایی بیشتر به ۴۰۰ پرسشنامه افزایش یافته است، که روایی و پایایی پرسشنامه بررسی شده برای فرضیه پرسشنامه را با ۶ بعد شاخص‌های تدوین شده بر مبنای فرآیند تحلیل سلسله مراتبی تأثیرگذاری و تأثیرپذیری (مقایسه زوجی) بر یکدیگر رتبه‌بندی شدند. در بخش نهایی تحقیق مبتنی بر تحلیل اکتشافی به کمک نرم‌افزار MIMAC، ثبت کرد. در واقع ترکیب رویکرد نوسازی با اولویت کیفیت فضایی محیط و اولویت‌بندی اصول آن به تناسب ویژگی‌های کالبدی بافت و خصوصیات اجتماعی و اقتصادی ساختار محله می‌تواند مشکل بافت‌های ناکارآمد و فرسوده و معضل کیفی مسکن را در بلند مدت حل نماید و نقش مدیریت شهری نیز به عنوان نهادی ناظر بر نوسازی با تاکید بر الگوهای متناسب تجمیع با هدف تولید کیفیت مسکن بسیار موثر است.</p>	<p>شماره صفحات: ۱۹-۱</p> <p>از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید</p>  <p>واژه‌های کلیدی: منطقه بافت فرسوده، مسکن، ساخت و ساز</p>

**استناد:** درویش، امیر پژمان؛ منصوری، بهروز؛ جاویدنژاد، مهرداد (۱۴۰۲). نقش سیاست های تشویقی ساخت و ساز بافت فرسوده شهری در کیفیت فضا و مسکن (مورد مطالعه: منطقه ۹ شهرداری تهران). فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه‌ای)، ویژه‌نامه، شماره ۲، صص ۱-۱۹.

DOI:10.22034/jgeoq.2024.276275.2965

\* نویسنده مسئول: بهروز منصوری، پست الکترونیکی: beh.mansouri@iauctb.ac.ir

این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «رویکرد معماری احیاکننده در ارتقای کیفیت مسکن و محیط بافت فرسوده شهر تهران؛ مورد مطالعه محله شمشری، منطقه ۹ تهران» است که تحت راهنمایی و مشاوره نویسندگان دوم و سوم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی انجام شده است.

## مقدمه

بافت‌های شهری ایران، این مسئله از نظر عملی نیز اهمیت دارد. بافت‌های فرسوده ویژگی‌های کیفی خود را از دست داده و دچار فرسایش شده‌اند، که این امر باعث کاهش کیفیت زندگی در این مناطق و اطراف آن‌ها می‌شود. شناسایی و ارزیابی ابعاد کیفی فضاها برای دستیابی به فضای پایدار در بافت‌های فرسوده ضروری است. چالش‌های شناسایی کیفیت محیط‌های شهری شامل ناهماهنگی در تعریف کیفیت، ناکافی بودن داده‌ها، ناتوانی در سنجش کیفیت، و ناهماهنگی در اهداف و اولویت‌ها است. این چالش‌ها موجب بروز دشواری‌هایی در شناسایی و ارزیابی کیفیت محیط‌های شهری می‌شوند.

برای شناسایی کیفیت محیط‌های شهری، استفاده از شاخص‌های کیفی شامل فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی و همچنین تکنولوژی‌های نوین مانند داده‌های سنجش از دور و مدل‌های پیش‌بینی کیفیت موثر است. با این روش‌ها می‌توان به ایجاد فضاهای پایدار و جذاب و در نهایت بهبود کیفیت زندگی انسان‌ها کمک کرد. مفهوم کیفیت فضا و مسکن در ذهن ایرانیان دارای ابعاد متنوع و نیازمند توجه به پیشینه فرهنگی است (Dariush et al., 2021). شهرنشینی در آغاز قرن بیست و یکم با تغییرات اساسی روبرو شده و رشد شهری و تغییرات ساختاری منجر به پیامدهای منفی بر زندگی اجتماعی شده است. ابعاد محل زندگی در شهرها پیچیده‌تر شده و منجر به ناپایداری در زیست‌بوم‌های شهری شده است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۱: ۲). پیش‌بینی سازمان ملل نشان می‌دهد که تا سال ۲۰۵۰ حدود ۸۰ درصد از جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد، بنابراین نیاز به مسکن با کیفیت بیشتر احساس می‌شود (سلمانی‌مقدم و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۸). شهرها به عنوان موجودات زنده نیازمند تجدید حیات و احیای بافت‌های فرسوده هستند. بهبود محیط یکی از مبانی اصلی برنامه‌ریزی شهری است (Sutcliffe, 1980: 214). بافت‌های فرسوده به دلیل فرسودگی، نبود خدمات مناسب، مشکلات اجتماعی و امنیتی و آسیب‌پذیری در برابر حوادث طبیعی نیاز به تطابق با زندگی مدرن و شهرسازی معاصر دارند. این بافت‌ها به عنوان نخستین محل آزمایش ایده‌های نوآورانه در برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده‌اند (Steinberg, 1996: 464).

بافت فرسوده شهری فاقد میراث فرهنگی موضوع مورد مطالعه رساله است. اینگونه از بافت‌های شهری، در مقطع زمانی خاص و بدون رعایت اصول سازه‌ای، معماری و شهرسازی شکل گرفته‌اند و فاقد ارزش تاریخی هستند. لذا ضرورتی برای حفظ و احیای آن در نظر گرفته نمی‌شود. پایین بودن کیفیت مسکن، فرسودگی بافت و عدم امکان حرکت آزادانه اتومبیل در این محدوده‌ها سبب شده ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی زمین و مسکن در این محدوده‌ها پایین باشد و افراد با پایگاه اجتماعی - اقتصادی پایین‌تر، تمایل به سکونت در این محدوده‌ها را نموده که همین مسأله می‌تواند تبعات اجتماعی و ناهنجاری‌های متعدد را به دنبال داشته باشد. وسعت بسیار زیاد بافت‌های فرسوده شهری و تکالیف تصریح شده این الزام را ایجاد نموده که راهکارهایی فراگیر برای همه محله‌های فرسوده در نظر گرفته شود که تأثیر اقدامات و تسهیلات دستگاه‌ها و سازمان‌ها را به صورت فزاینده‌ای افزایش دهد (شفیعی‌دستجردی، ۱۳۹۲: ۹۲).

بر این اساس برنامه‌ریزان و مدیران شهری در دوئل نابرابر با چالش‌های فراوان پیش‌روی شهری به خصوص بافت‌های ناکارآمد، کانون تمرکز خود را به برنامه‌ریزی پایدار به مدد بازآفرینی معطوف کرده‌اند (Boussaa, 2018: 48). اساساً بازآفرینی شهری (رویکرد نوسازی)، با سیاست یکپارچه جامع‌نگر و عملیاتی (Taşan-Kok et al., 2020: 377) سلسله اقداماتی است که با هدف ایجاد تغییرات مثبت و پایدار باعث بهبود و ارتقای کیفی بافت‌های ناکارآمد شهری با نتایج یکپارچه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، فیزیکی و محیطی منطقه موردنظر می‌شود و به دنبال پیدا کردن راه‌حل تنگناها و مشکلات بافت‌های ناکارآمد است که در نهایت موجب حل نهایی مسائل شهری و دستیابی به پیشرفت‌های پایدار اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و محیطی خواهد شد (رهنما و خوشاب، ۱۳۹۷: ۵۵). مرکز هر شهر در مناطق هدف بازآفرینی، به عنوان کانون تحول و مهم‌ترین عامل در تداوم و بقاء حیات شهری (Falanga, 2020: 879)، نقش فوق‌العاده خطیری را در آینده شهری به همراه دارند؛ بنابراین توجه به چشم‌انداز آینده این بافت‌ها، سبب پایداری محلات و در نهایت پایداری منسجم کل شهر می‌شود (ایزدفر و رضایی، ۱۳۹۹: ۱۱۵).

به وضوح قابل درک است که برتری اهمیت مرکز شهر به دلیل قدرت جاذبه عموماً اقتصادی آن است که بیش از هر چیز به امکانات ارتباطی و چند عملکردی بودن آن خصوصاً در دوره حاضر وابسته است (Berta et al., 2018: 214). مهم‌ترین موانع تحقق طرح‌های توسعه در بافت‌های فرسوده شهری عبارتند از: عدم یکپارچگی در مدیریت شهری به دلیل تعدد سازمان‌های

متولی و فقدان هماهنگی بین آنها؛ نادیده گرفتن نقش و مشارکت ساکنان در ساختار و بهسازی بافت‌های فرسوده؛ ضعف مبنای نظری و رویکردهای مناسب برای احیا و بازسازی این بافت‌ها؛ تمرکز بیش از حد بر اهداف کمی در برابر اهداف کیفی در طرح‌های توسعه؛ عدم توجه به ویژگی‌ها و ساختار درونی بافت‌های فرسوده برای ارائه راهکارهای متناسب؛ نگاه صرفاً فیزیکی به مقوله احیاء و نادیده گرفتن ابعاد غیرفیزیکی آن؛ ارائه راه‌حل‌های یکسان برای بافت‌های متفاوت و تعمیم آن با قوانین و ضوابط؛ نگاه موضعی و بخشی در سازماندهی و اقدامات مربوط به بافت‌های فرسوده (مختاری ملک آبادی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۸۲).

بازسازی بافت‌های فرسوده باید به گونه‌ای صورت پذیرد که اصولی از جمله رعایت اصول شهرسازی و معماری، توانمندسازی ساکنان بافت جهت مشارکت در بازسازی، جلوگیری از سوداگران زمین و حداکثر بازدهی بازسازی بافت فرسوده، احیاء و بازسازی سریع و کامل بافت‌ها، اجرای طرح بازسازی در قالب طرح‌های مشخص اجرایی قابل تفکیک و دارای قابلیت انعطاف‌پذیری، استفاده بهینه از زمین‌های شهری، و کاهش فاصله بین دو قطب موجود در شهر رعایت شود (خزایی و رضویان، ۱۳۹۸: ۱۰۷).

بطور کلی بازآفرینی شهری مفهومی است که به سرعت در حال رشد است و هدف آن تضمین حفظ میراث فرهنگی و طبیعی شهر و در عین حال رشد و تحول اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی آن است. این مفهوم به تضاد بین توسعه اقتصادی و حفظ میراث فرهنگی شهری می‌پردازد. این یک راه حل حیاتی برای بهبود کیفیت زندگی در شهرها، به ویژه آنهایی که با مسائل مربوط به زیرساخت‌های قدیمی، رو به کاهش استانداردهای زندگی و محیط‌های ساخته شده روبه‌رو هستند، در نظر گرفته می‌شود. بازآفرینی شهری فرآیندی چندوجهی است که نیازمند مداخلات در سطوح مختلف اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سرزمینی است. این مداخلات برای رسیدگی به نیازها و چالش‌های خاص هر منطقه و در عین حال در نظر گرفتن استراتژی توسعه کلی شهر طراحی شده‌اند. اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری موفق نیازمند رویکردی مشترک است که شامل ذی‌نفعان از پیشینه‌های مختلف، از جمله سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان شهری، معماران، اعضای جامعه و سرمایه‌گذاران خصوصی است (Vasile & Deac, 2020).

فرآیند نوسازی شهری امروزه چالش بسیاری از شهرهای جهان است و شهری شامل همه جنبه‌های کلیدی توسعه شهری از جمله مسائل روانی است. فرآیندی که سبب خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی، کالبدی و فعالیتی می‌شود. این مفهوم با مباحث گسترده‌ای همچون اقتصاد رقابتی شهری، توسعه اقتصادی، ارتقای پایداری محیط ساخته‌شده، افزایش هویت فرهنگی، ارتقای مدیریت شهری و بهبود کیفیت زندگی به‌خصوص برای افرادی که در محله‌های فقیرنشین زندگی می‌کنند مطرح می‌شود. مشارکت فعال شهروندان در فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، اطمینان و اعتماد آنها به حکومت‌های محلی و منطقه‌ای و سایر نهادهای دولتی مؤثر در اداره نهاد شهر را به دنبال دارد که این امر سرانجام منجر به توسعه شهر و حرکت به‌سوی چشم‌انداز روشن را سبب خواهد شد.

امروزه رویکرد نوسازی در قالب طرح‌های بازآفرینی شهری و به‌تازگی معماری احیاکننده به عنوان رویکردهای پشتیبان و پایدار، فرصت‌های بزرگ اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و کالبدی برای شهرهای برای شهرهای کوچک و بزرگ که با مسأله بافت‌های فرسوده مواجه هستند، ایجاد می‌کنند. این رویکرد در ساختار عموماً کالبدی شهرها خصوصاً مشروط به مشارکت جامعه محلی تأثیر بسزایی بر جای می‌گذارد. این رویکردها، امروزه به عنوان فرآیند رقابتی در هر عرصه شهری که با مدیریت منسجم در زمینه سرمایه‌گذاری و ایجاد آمایش فضایی در داخل شهر می‌توانند آفریننده فرصت‌های فراوان برای محلات شهری باشند.

در مطالعات مختلف، نکاتی در خصوص آمادگی برای آینده و احیای بافت‌های فرسوده شهری مطرح شده است. بیشتر محققان و نظریه‌پردازان معتقدند که هوشمندانه‌ترین روش برای مواجهه با آینده، آماده‌شدن برای آن است. برنامه‌ریزان شهری باید خود را برای آینده و چالش‌های آن آماده کنند. برای مقابله با مشکلات آینده شهرها، استفاده از رویکرد آینده‌پژوهی به منظور دستیابی به توسعه پایدار ضروری است. پیش‌بینی و آگاهی از نیازها و وضعیت آتی شهرها می‌تواند بسیاری از مشکلات را کاهش دهد. توسعه تکنولوژیک و آینده‌های محتمل، لزوم اتخاذ رویکرد شهرهای هوشمند را مطرح می‌سازد که بیشتر در مناطق مرکزی شهر نمایان است.



در مناطق مرکزی شهرها که تحولات کالبدی و فضایی گسترده‌ای داشته‌اند، باید شاهد توجه نهادهای شهری به میراث مدرن شهر باشیم تا با رویکردهای مدرن تکنولوژیک در اقتصاد خلاق و نوآور تحت برنامه‌های احیاکننده قرار گیرند. در نواحی مرکزی که محدوده‌های ثبت شده تاریخی تنها بخشی از ساختار فضایی آنهاست، فرصت‌های بی‌نظیر برای توسعه ترکیبی و تجهیز زیرساخت‌ها مبتنی بر اصول معماری احیاکنندگی وجود دارد (Nesticò et al., 2020: 99).

معماری احیاکننده به عنوان یک پارادایم جدید در این زمینه ظاهر می‌شود و از محدودیت‌های طراحی پایدار فراتر می‌رود. این رویکرد وضعیت انحطاط‌آمیز کنونی معماری را نقد می‌کند و از عملکردی حمایت می‌کند، که فعالانه با جهان طبیعی درگیر است. طراحی احیاکننده حفاظت و عملکرد ساختمان‌ها را در اولویت قرار می‌دهد و در عین حال اثرات زیست محیطی آنها را به حداقل می‌رساند. این امر با تمرکز بر کل اکوسیستم ساختمان، شامل سایت، سیستم‌های آن، مصرف انرژی و گیاهان و جانوران اطراف به دست می‌آید. اصل بنیادی در نگاه کردن به معماری به عنوان بخشی جدایی‌ناپذیر از اکوسیستم نهفته است که یک رابطه همزیستی را تقویت می‌کند. سیستم‌های زندگی در سایت ساختمان خود به بلوک‌های ساختمان تبدیل می‌شوند و یکپارچگی هماهنگ با محیط را ارتقا می‌دهند. این رویکرد آینده‌نگر در تضاد با طراحی پایدار است که هدف آن به حداقل رساندن مصرف منابع است. معماری احیاکننده نه تنها می‌خواهد تأثیر منفی بر محیط زیست را کاهش دهد بلکه به طور فعال آن را بازسازی و احیا کند. تمرکز از صرف استفاده کمتر به بازپرداخت فعال بیشتر از آنچه گرفته شده است تغییر می‌کند (ScholarWorks@UMass Amherst, n.d.).

این درحالیست که ترکیب بازآفرینی پایدار و رویکرد معماری احیاکننده می‌تواند چشم‌اندازی جامع برای برخورد با بافت‌های فرسوده و مسئله‌دار شهری به ویژه در مناطق مرکزی فراهم آورد. مدیریت و برنامه‌ریزی بازآفرینی مکان‌های اصلی و هسته‌های اولیه شهرها به عنوان فضاهای چندکاربردی قابلیت جذب ایده‌ها، نوآوری و گروه‌های مختلف شهروندان را دارند (Kim et al., 2020: 102).

## مبانی نظری

### نوسازی شهرها از طریق معماری احیاکننده

فرسودگی شهری یک چالش مهم برای شهرهای مدرن است. مناطق رو به وخامت اغلب از زیرساخت‌های قدیمی، استانداردهای زندگی رو به افول و محیط زیست تخریب شده رنج می‌برند. این چارچوب پیشنهاد می‌کند که بازآفرینی شهری، همراه با اصول معماری احیاکننده، راه‌حلی قوی برای احیای این مناطق و پرورش آینده شهری پایدارتر و تاب‌آور ارائه می‌دهد. بازآفرینی شهری به عنوان یک رویکرد چند وجهی: مفهوم بازآفرینی شهری فراتر از تحول فیزیکی صرف است. هدف آن این است که با پرداختن به طیفی از مسائل به هم پیوسته - اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و سرزمینی، جان تازه‌ای به مناطق رو به زوال بدهد (Vasile & Deac, 2020). این رویکرد چند وجهی تضمین می‌کند که مداخلات، نه تنها زیرساخت‌های فیزیکی را بهبود می‌بخشد، بلکه نیازهای جامعه را نیز برطرف می‌کند، رشد اقتصادی را ارتقاء می‌دهد و سبب افزایش کیفیت کلی زندگی می‌گردد.

**معماری احیاکننده؛ تغییر در پارادایم:** معماری احیاکننده به عنوان یک نیروی حیاتی در بازآفرینی شهری ظاهر می‌شود. بر خلاف طراحی پایدار، که بر به حداقل رساندن اثرات زیست محیطی تمرکز دارد، معماری احیاکننده یک گام فراتر می‌رود و در تلاش است تا به طور فعال اکوسیستم اطراف را بازیابی و بازسازی کند (ScholarWorks@UMass Amherst, n.d.). این تغییر پارادایم شامل مشاهده ساختمان‌ها به عنوان بخش جدایی‌ناپذیر اکوسیستم شهری است که یک رابطه همزیستی با جهان طبیعی را تقویت می‌کند.

**هم افزایی بین بازسازی و معماری:** با ادغام اصول معماری احیاکننده در پروژه‌های بازآفرینی شهری، می‌توان به چندین مزیت کلیدی دست یافت.

**بهبود عملکرد ساختمان:** ساختمان‌های احیاکننده با در نظر گرفتن عملکرد بالا، به حداقل رساندن مصرف انرژی و استفاده از منابع تجدیدپذیر طراحی می‌شوند. که موجب تبدیل محیط شهری پایدار تر و مقرون به صرفه تر می‌گردد.

انسجام اجتماعی افزایش یافته: مداخلات احیاکننده می تواند فضاهای عمومی پر جنب و جوش ایجاد نموده و مشارکت جامعه را ارتقا دهد و حس مالکیت و مکان سازی را تقویت کند.

احیای اکولوژیک: معماری احیاکننده ادغام عناصر طبیعی و زیرساخت های سبز را در اولویت قرار می دهد و به احیای و بازسازی سیستم های زیست محیطی تخریب شده کمک می کند.

رویکرد مشارکتی برای موفقیت: پروژه های بازآفرینی شهری موفق نیازمند یک رویکرد مشترک شامل ذی نفعان مختلف از جمله سیاست گذاران، برنامه ریزان شهری، معماران، اعضای جامعه و سرمایه گذاران خصوصی است (Vasile & Deac, 2020). هر یک از ذی نفعان تخصص و دیدگاه های منحصر به فردی را به روی میز می آورند و اطمینان می دهند که مداخلات پروژه با نیازها و چالش های خاص منطقه مورد نظر هماهنگ می شوند و در عین حال با استراتژی توسعه کلی شهر همسو می شوند.

این چارچوب نظری، زمینه را برای تحلیل فرسودگی شهری از طریق دریچه بازسازی شهری و معماری احیاکننده ایجاد می کند. با درک اصول هر دو رویکرد و هم افزایی بالقوه آنها، می توانیم استراتژی های مؤثری برای تبدیل مناطق در حال زوال به فضاهای شهری پر جنب و جوش، پایدار و تاب آور ایجاد کنیم.

لذا بر اساس مسائل ذکر شده برآیند توجه همزمان به مقولات بازآفرینی شهری و معماری احیاکننده به عنوان چارچوب نظری پژوهش برای بررسی فرضیه زیر و با هدف ارزیابی برنامه ها و اقدامات صورت گرفته جهت نوسازی بافت فرسوده (منطقه ۹ تهران) بر اساس سیاست های تشویقی در منطقه ۹ شهر تهران می باشد.

فرضیه: به نظر می رسد بسته های تشویقی ارائه شده از سوی شهرداری تهران در ارتباط با ساخت و ساز بافت فرسوده نقش به سزایی در کیفیت فضایی دارد.

#### اهمیت توجه به مسکن در توسعه شهری و کیفیت فضایی

مسکن یکی از شاخص های اجتماعی پایه است که کیفیت زندگی و رفاه افراد و مکان ها را مشخص می کند. مکانی که در آن خانه مکان گزینی می شود، چگونگی طراحی و ساخت آن و اینکه چگونه در بافت زیست محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی محلات تنیده شده است، از جمله عواملی هستند که زندگی روزانه مردم، سلامت، امنیت و رفاه شان را متأثر می سازد و همچنین به عنوان ساختار فیزیکی و محل اقامت افراد در طول دوره عمرشان، نسل های فعلی و آینده را متأثر می سازد. بنابراین مسکن به عنوان نقطه کانونی برای توسعه پایدار است توسعه ی مسکن علاوه بر محیط زیست، بر اقتصاد و فرهنگ و مسائل اجتماعی تاثیر می گذارد (Golubchikov & Badyina, 2012). مساله ی اصلی در توسعه پایدار مسکن، توجه به نیازهای فعلی مسکن افراد جامعه است. به شکلی که تأمین مسکن امروزه با کمترین تغییر حالت در محیط طبیعی، این امکان را به نسل آینده بدهد که به شکلی بهینه، برای خود فضای زیستی مناسبی فراهم کنند. مسکن پایدار، به مسکنی می گویند که کمترین ناسازگاری و مغایرت را با محیط پیرامون خود و در پهنه ی وسیع تر با منطقه و جهان دارد (قاسمی و ابراهیم زاده، ۱۳۹۴: ۹۴-۹۳).

#### ابعاد و شاخص های بافت فرسوده

عوامل چندی به تنهایی و یا در هماهنگی با یکدیگر باعث شکل گیری و به وجود آمدن بافت های فرسوده و ناکارآمد می شوند این عوامل می توانند در شروع ایجاد بافت و یا بر اثر مداخلات ناسنجیده ی بعدی در هر یک از عوامل ساختاری بافت وارد عمل شده و پهنه ای را از ارتفاع خارج و کیفیت محیط انسانی را در آن کاهش دهند پارامترهای تاثیر گذار و نقش آنها را به عنوان عامل مخرب محیطی در علل شکل گیری بافت فرسوده را می توان به شرح ذیل مورد تحلیل قرار داد.

## جدول ۱. ابعاد و شاخص‌های معرفی شده برای شناسایی بافت‌های فرسوده شهری در ایران

ابعاد	شاخص‌ها	پژوهشگران
اقتصادی	قیمت زمین، نرخ نوسازی، تراکم جمعیتی و خانوار در واحد مسکونی و همچنین آسیب‌پذیری سازه‌ای، فرسودگی اقتصادی، محرومیت اجتماعی و فقر شهری.	(زبردست، خلیلی و دهقانی، ۱۳۹۲).
	نازل بودن ارزش زمین و مسکن، معلوم نبودن منابع درآمدی بیشتر ساکنان، از ساکنین اشتغال در مشاغل غیررسمی و گاه غیرمجاز و وجود میزان بالای بیکاری.	(شفیعی نسب و کلابی، ۱۳۸۶:۱۱۳).
	وجود مسکن ارزان قیمت، نبود تقاضای مصرفی و سرمایه‌ای برای اجاره و یا خرید مسکن.	(صداقت رستمی، اعتماد، بیدرام و ملاذ، ۱۳۹۰).
کالبدی	ریزدانگی بافت، ساخت‌وساز با مصالح کم دوام، عمر زیاد و مصالح نامناسب و ناپایدار ساختمان‌ها، آسیب‌پذیری در برابر زلزله و آتش‌سوزی، وجود ساختمان‌های ناکارآمد و با کاربری‌های ناسازگار در جوار بافت‌های مسکونی.	(عندلیب، ۱۳۹۲:۱۷۹).
اجتماعی	تعدد مالکیت منازل، عدم حضور نیروی انتظامی در محدوده، میزان بالای فقر ساکنین و مالکین، بالا بودن میزان بیکاری و وضعیت نامطلوب اشتغال و درآمد، سرمایه‌گذاری نامتعادل در امور عمرانی شهر، ضعف همکاری نهادها و موسسات اقتصادی، فرهنگی در توسعه اقتصادی-اجتماعی، نبود امنیت با توجه به گستردگی پدیده فقر شهری، وجود انواع جرایم به خصوص اعتیاد و پخش مواد مخدر، پایین بودن کیفیت محیط زندگی، بروز درگیری‌های محله‌ای، تفاوت فاحش میزان سرمایه اجتماعی، فرهنگی و اعتماد اجتماعی نسبت به سایر محله‌ها.	(صداقت رستمی، اعتماد، بیدرام و ملاذ، ۱۳۹۰).
	وجود شمار زیاد ساکنان غیربومی و مهاجر نسبت به ساکنان اصیل، نبود گرایش به نوسازی و مشارکت ساکنان، نبود تعلق خاطر به محیط، فقر و محرومیت، ناامنی و معضلات اجتماعی و فرهنگی، سکونت غیرمجاز، نسبت بالای استیجاری، ترکیب غیرمتعارف، شیوع اعتیاد و انواع ناهنجاری‌های رفتاری و بزهکاری و ناامنی، به‌ویژه برای کودکان و بانوان.	(عندلیب، ۱۳۹۲:۱۸۰).
زیست محیطی و بهداشتی	کیفیت محیطی و زیست محیطی نازل، وجود آلودگی‌های ناشی از فقدان سیستم فاضلاب، آب‌های سطحی و نبود جمع‌آوری زباله، نگهداری دام در منازل.	(صداقت رستمی و دیگران، ۱۳۹۰).
خدماتی و اداری	سراهنه کم خدمات شهری (فضای سبز، مراکز آموزشی، فرهنگی و تفریحی)، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، به‌ویژه برای کودکان و نوجوانان، نبود یا کمبود برنامه‌های به‌روز توسعه بافت‌ها و یا سازمان‌های مدیریتی لازم برای اجراء، کمبود یا فقدان تأسیسات زیربنایی.	(عندلیب، ۱۳۹۲:۱۸۰).
	عدم وجود زیرساختها، تأسیسات و تجهیزات مناسب شهری.	(صداقت رستمی و دیگران، ۱۳۹۰).

منبع: نویسندگان، ۱۴۰۱

در مطالعات مختلف، چند نکته مهم در خصوص بازسازی و احیای بافت‌های فرسوده شهری مورد بحث واقع شده است. محمد سلیمانی و همکاران اشاره می‌کنند که هرچند بازسازی بافت‌های فرسوده ممکن است مشکل آن نقطه را حل کند، اما ممکن است به پراکندگی جمعیت فقیر در سایر مناطق شهر منجر شود. کرامت‌اله زیاری و همکاران بیان می‌کنند که در شهر یزد، ساخت شبکه جدید خیابان‌ها بدون توجه به ساختار قدیمی شهر و ارتباط آن با بافت پیرامون، باعث قطع و تکه‌تکه شدن بافت‌های مسکونی شده است. رسول افضلی و امیر شریفی می‌گویند که سازمان نوسازی شهری تهران توانسته است بسیاری از بناهای فرسوده را بازسازی یا مرمت کند، اما در سطح کلان نوسازی بافت‌های فرسوده موفق نبوده است. رحیم سرور بررسی‌ها در شهر بافق نشان می‌دهد که سازمان‌های متولی در زمینه‌های مختلف موفق نبوده‌اند و از ظرفیت‌های موجود برای کاهش نقاط ضعف استفاده نکرده‌اند. برای مدیریت مطلوب بافت‌های فرسوده شهر بافق، راهبردهایی مانند تقویت نقش شوراهای محلی، تشویق تجمیع قطعات کوچک و ارائه تسهیلات مالی به ساکنان پیشنهاد شده است. محمد تقی حیدری و همکاران معتقدند که در شهر زنجان، توجه به مسائل زیست‌محیطی، مدیریتی و کالبدی در سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌های اجرایی برای رسیدن به زندگی مطلوب در بافت‌های فرسوده ضروری است.

## روش پژوهش

این پژوهش از نظر هدف کاربردی و بنیادی و از نظر ماهیت تحلیلی و اکتشافی است. شیوه‌های گردآوری داده‌ها شامل مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای، پیمایش و پرسشنامه است. پرسشنامه بین ساکنان منطقه ۹ تهران به‌طور هدفمند توزیع شد و بر اساس سه کیفیت نوساز، فرسوده و قابل قبول دسته‌بندی گردید. روایی پرسشنامه با نظر اساتید و محققان دانشگاهی تأیید و پایایی آن با آزمون آلفای کرونباخ سنجیده شد. حجم نمونه ۴۰۰ نفر تعیین شد. پرسشنامه شامل ۲۷ پرسش در قالب طیف لیکرت بود. با استفاده از آزمون تک نمونه‌ای (T-TEST) و عدد ۳ به عنوان میانگین، وضعیت هر گویه سنجیده شد. تحلیل داده‌ها با استفاده از تحلیل‌های توصیفی و استنباطی مانند ضریب همبستگی پیرسون، آزمون تحلیل واریانس ANOVA، آزمون تعقیبی شفه و مدل معادلات ساختاری در نرم‌افزار SPSS24 انجام شد. نتایج نشان داد که شاخص زیست محیطی بالاترین اهمیت و شاخص کالبدی و زیرساختی در رتبه بعدی قرار دارند. این ۲۷ گویه تحت عوامل زیست محیطی، کالبدی، اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی دسته‌بندی شدند. آزمون فریدمن برای رتبه‌بندی موضوعات با استفاده از میانگین رتبه‌ها نیز استفاده شد.

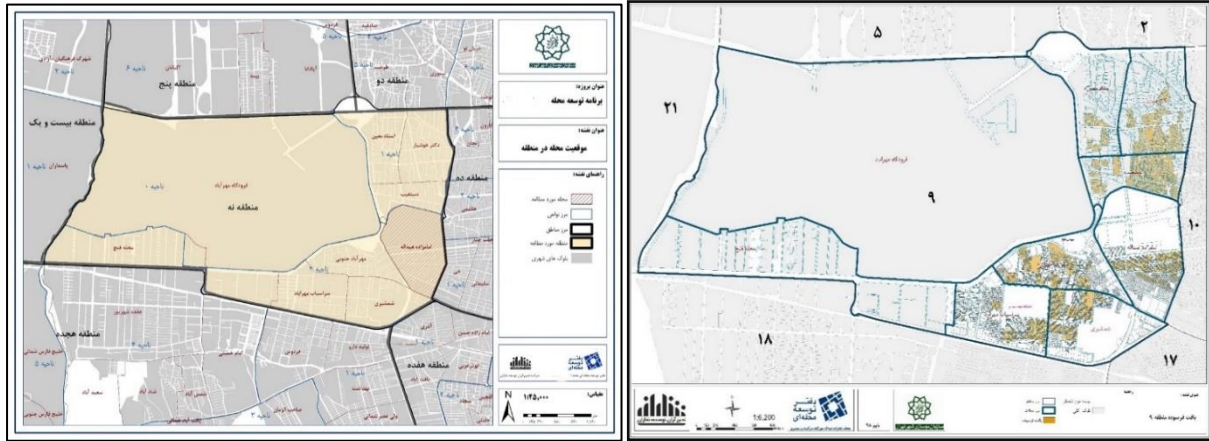
جدول ۲. آزمون فریدمن برای اولویت‌بندی ابعاد و شاخص‌های بافت فرسوده و کیفیت مسکن

رتبه	میانگین رتبه	ابعاد	ردیف
۱	۳/۱۶۶	زیست محیطی	۱
۲	۳/۰۰۵	کالبدی و زیرساختی	۲
۳	۳/۰۰۴	اجتماعی و فرهنگی	۳
-	۹۹/۷۴۹	آماره خی دو	۵
-	۰/۰۰۰	سطح معنی داری	۶

در ادامه مدل اول، تحلیل داده‌ها حاصل از نظرات کارشناسان و مدیران شهری بوده که برای ارزیابی میزان اتفاق نظر میان اعضای پنل ضریب هماهنگی کندال محاسبه شده است. از آنجا که در تحقیق حاضر تعداد اعضای پنل اصلی ۱۸ نفر بوده است، مقادیر ضریب هماهنگی کندال در دور اول ۰/۳۴۱ به دست آمده است شاخص‌ها، ۶ بعد، ۳۴ مؤلفه و ۷۹ شاخص تعریف گردید شاخص‌ها شامل اکولوژیک، اجتماعی - فرهنگی، عملکردی، اقتصادی، طراحی و کالبدی، ذهنی و ادراکی می باشد برای رتبه‌بندی شاخص‌های معماری احیاکننده از تکنیک فرآیند سلسله مراتبی استفاده شده است. قبل از انجام تکنیک سلسله مراتبی، شاخص‌های تدوین شده با استفاده از تکنیک دلفی در ۶ بعد اصلی شامل اکولوژیک، اجتماعی - فرهنگی، عملکردی، اقتصادی، طراحی - کالبدی و ذهنی - ادراکی دسته‌بندی شده‌اند. سپس سنجه‌های هر شاخص به صورت جدا رتبه‌بندی گردید و در پایان شش شاخص اصلی براساس کاربست در ارتقای مسکن و بافت فرسوده رتبه‌بندی شده‌اند. در بخش‌هایی خروجی تحقیق مبتنی بر تحلیل اکتشافی به کمک نرم‌افزار Miacmac، ثبت گردید.

## محدوده مورد مطالعه

با توجه به تقسیم بندی تهران به ۲۲ منطقه، محدوده مورد مطالعه منطقه ۹ می باشد که در جنوب غربی شهر تهران قرار دارد. از شمال به خیابان آزادی و جاده مخصوص کرج، از شرق به خیابان‌های شهیدان و سادات، از جنوب به بزرگراه فتح و ۴۵ متری زرند، از غرب به مسیل کن منتهی می‌شود. منطقه ۹ دارای مساحت ۵۱/۱۹ کیلومتر مربع بوده که ۷/۸٪ از مساحت شهر تهران را دربر گرفته است و از نظر وسعت در رتبه چهاردهم مناطق شهرداری تهران قرار دارد. منطقه ۹ دارای دو ناحیه و هشت محله می باشد. تعداد پلاک‌های منطقه ۹ حدود ۲۲۱۸۰ که از این بین ۱۲۵۰۰ پلاک یعنی حدود نیمی از پلاک‌ها جزو بافت فرسوده می باشد. ۸۱٪ از پارسل‌های منطقه ۹ ریزدانه و دارای مساحت ۵۰-۱۵۰ متر مربع می باشد. طبق آمار پروانه‌های صادره میزان نوسازی‌های انجام شده چه به صورت تک پلاک چه به صورت تجمیعی بالای ۶۰٪ می باشد.



شکل ۱. نقشه همجواری منطقه ۹ با مناطق دیگر و پراکندگی بافت فرسوده در سطح منطقه ۹

جدول ۳. اطلاعات کلیدی منطقه ۹

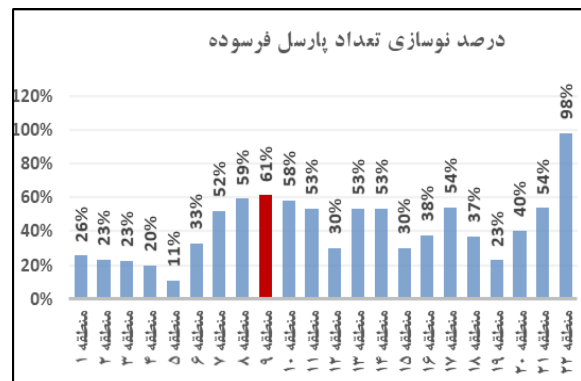
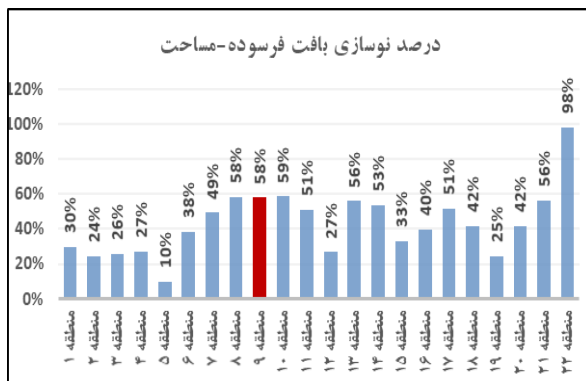
منطقه	درصد از کل شهر تهران	بافت فرسوده	درصد از کل منطقه
۱۹۵۱	۲۱/۳	۱۷۳	۸.۷
۲۲۱۸۰	۹۲/۳	۱۲۵۰۱	۵۶.۳

منبع: سایت شهرداری منطقه ۹

### بحث و یافته‌های تحقیق

#### بررسی میزان نوسازی در منطقه ۹ شهرداری تهران

مقایسه تطبیقی نوسازی در منطقه ۹ با سایر مناطق ۲۲ گانه در سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که میزان نوسازی در منطقه ۹ از لحاظ تعداد پارسل ۶۱٪ می‌باشد و از لحاظ مساحت پارسل نیز ۵۸٪ است. با توجه به ریزدانی منطقه ۹، بسته‌های تشویقی تأثیر به‌سزایی در میزان نوسازی در سطح منطقه داشته است و کیفیت سکونت، علی‌رغم زندگی آپارتمان نشینی و وجود تنوع فرهنگی، قابل قبول‌تر از وضعیت موجود است.



نمودار ۱. میزان نوسازی پارسل و مساحت منطقه ۹

#### تحلیل و استنباط

فرضیه: به نظر می‌رسد بسته‌های تشویقی ارائه شده از سوی شهرداری تهران در ارتباط با ساخت و ساز بافت فرسوده نقش به‌سزایی در کیفیت فضایی دارد.

برای آزمون این فرضیه و به منظور بررسی این فرضیه ۶ شاخص (اکولوژیک، اجتماعی و فرهنگی، عملکردی، اقتصادی، طراحی و کالبدی و ذهنی و ادراکی) و ۳۴ بعد رتبه بندی و امتیاز بندی شد و به اختصار هر بعد بررسی می گردد. بعد اکولوژیک: نتیجه بررسی شاخص های این بعد نشان می دهد که ۷ شاخص اصلی به عنوان رویکردهای اکولوژیک در معماری احیاکننده قادر خواهند بود تا در فرآیند نوسازی یا ارتقاء کیفیت مسکن و بافت فرسوده شهری در ایران اثرگذار باشند. براساس نتایج، به ترتیب ۴ شاخص تغییر روند معماری و بهره گیری از اصول پایداری (۰/۱۵۷۹)، پارادایم خودکارآمد تجدیدپذیر (۰/۱۵۴۳)، هماهنگی و تعامل با جهان طبیعی (۰/۱۵۱۰) و الزامات معماری سبز (۰/۱۴۶۵) در این فرآیند بیشترین کارایی را خواهند داشت (جدول ۴).

جدول ۴. رتبه بندی شاخص های بعد اکولوژیک -

شاخص های اکولوژیک	X <sup>1</sup>	X <sup>2</sup>	X <sup>3</sup>	X <sup>4</sup>	X <sup>5</sup>	X <sup>6</sup>	X <sup>7</sup>	امتیاز نهایی
پارادایم خودکارآمد تجدیدپذیر	۱.۰۰	۴.۳۶	۴.۲۱	۴.۷۱	۴.۵۸	۴.۹۵	۵.۸۴	۰.۱۵۴۳
کنترل و مدیریت پسماند	۳.۳۶	۱.۰۰	۴.۲۰	۳.۷۹	۳.۸۷	۴.۲۱	۴.۲۳	۰.۱۲۸۳
تغییر روند معماری و بهره گیری از اصول پایداری	۴.۱۷	۴.۳۶	۱.۰۰	۵.۶۳	۴.۸۹	۴.۵۵	۵.۷۳	۰.۱۵۷۹
هماهنگی و تعامل با جهان طبیعی	۴.۳۴	۴.۱۸	۴.۶۲	۱.۰۰	۴.۴۷	۴.۶۹	۵.۷۱	۰.۱۵۱۰
بهبود کیفیت هوای محیط	۴.۰۱	۳.۹۷	۴.۲۱	۴.۲۱	۱.۰۰	۳.۹۵	۴.۱۵	۰.۱۳۲۷
مدیریت و بهره وری مصرف آب	۳.۸۴	۴.۰۰	۳.۷۲	۴.۳۲	۳.۹۵	۱.۰۰	۴.۰۲	۰.۱۲۹۳
الزامات معماری سبز	۴.۱۱	۴.۲۰	۵.۵۴	۴.۶۲	۴.۳۹	۴.۲۸	۱.۰۰	۰.۱۴۶۵

منبع: یافته های پژوهش، ۱۴۰۱

بعد اجتماعی و فرهنگی: بنابر نظر کارشناسان؛ از میان ۵ شاخص مرتبط در این فرآیند، پایداری اجتماعی (۰/۲۱۹۴)، مشارکت اجتماعی (۰/۲۰۲۹)، تقویت روابط اجتماعی (۰/۱۹۸۵) و تحقق سلامت (۰/۱۹۵۸) به ترتیب بالاترین اولویت را دارا هستند (جدول ۵).

جدول ۵. رتبه بندی شاخص های بعد اجتماعی و فرهنگی

شاخص های اجتماعی و فرهنگی	X <sup>1</sup>	X <sup>2</sup>	X <sup>3</sup>	X <sup>4</sup>	X <sup>5</sup>	امتیاز نهایی
تحقق سلامت	۱.۰۰	۴.۴۷	۴.۳۴	۴.۱۸	۴.۶۲	۰.۱۹۵۸
مشارکت اجتماعی	۴.۳۶	۱.۰۰	۴.۲۶	۴.۷۹	۴.۸۷	۰.۲۰۲۹
پایداری اجتماعی	۴.۶۷	۴.۶۶	۱.۰۰	۵.۶۳	۴.۸۹	۰.۲۱۹۴
تقویت روابط اجتماعی	۴.۲۱	۴.۷۱	۴.۵۸	۱.۰۰	۴.۳۶	۰.۱۹۸۵
بهره گیری از الگوهای فرهنگی و قوانین زندگی	۴.۰۱	۳.۹۷	۴.۲۱	۴.۲۱	۱.۰۰	۰.۱۸۳۱

منبع: یافته های پژوهش، ۱۴۰۱

بعد عملکردی: از نظر کارشناسان، معماری احیاکننده قادر است با انعطاف پذیری فعالیتها و عملکردهای شهری و ارتقای عملکرد محیط، محلات را به یک مرکز آموزنده برای افزایش آگاهی به سمت برنامه ریزی برای پیشرفت آینده و متعادل کردن نیازها و همزیستی رضایتمند سوق دهد (جدول ۶).

جدول ۶. رتبه بندی شاخص های بعد عملکردی

شاخص های عملکردی	X <sup>1</sup>	X <sup>2</sup>	X <sup>3</sup>	X <sup>4</sup>	X <sup>5</sup>	X <sup>6</sup>	امتیاز نهایی
پویایی محیط به سمت تکامل	۱.۰۰	۴.۴۰	۴.۳۳	۴.۶۱	۴.۶۹	۴.۸۹	۰.۱۶۹۷
ارتقای عملکرد محیط	۵.۷۵	۱.۰۰	۴.۴۱	۴.۹۷	۴.۵۱	۴.۶۱	۰.۱۷۹۱
برنامه ریزی برای پیشرفت آینده	۴.۳۱	۴.۳۰	۱.۰۰	۵.۵۲	۴.۵۴	۴.۴۸	۰.۱۷۱۳
متعادل کردن نیازها و همزیستی رضایتمند	۴.۰۴	۴.۱۰	۴.۰۲	۱.۰۰	۴.۰۷	۴.۲۵	۰.۱۵۲۴
انعطاف پذیری فعالیتها و عملکردها	۵.۲۰	۴.۷۹	۴.۸۷	۵.۲۱	۱.۰۰	۴.۳۶	۰.۱۸۰۴
یک مرکز آموزنده برای افزایش آگاهی	۳.۸۰	۴.۱۲	۳.۷۲	۴.۰۲	۴.۰۵	۱.۰۰	۰.۱۴۶۹

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

**بعد اقتصادی:** از نظر کارشناسان، رویکرد معماری احیاکننده با کاربست شاخص‌های اقتصادی در این فرآیند قادر است ضمن توسعه سرمایه‌گذاری، ایجاد مشاغل احیاکننده و اشیاء ایمن با ارزش بلند مدت در زمینه تولید انرژی‌های تجدیدپذیر و ذخیره انرژی، بهره‌وری اقتصادی، تجدید حیات و میزان رضایتمندی مجموعه توسعه یابد. همچنین شناسایی و استفاده از ظرفیت‌های مردم محل، کنشگران و ذی‌نفعان، استفاده مجدد از میراث بافت، ضمن توسعه احترام سرمایه فرهنگی، پایداری اجتماعی را فراهم ساخته و شرایط برای مشارکت‌های جوامع محلی در حمایت، توسعه و حفاظت این محیط را ممکن می‌سازد و می‌تواند رونق اقتصادی و پایداری محیطی را به ارمغان آورد (جدول ۷).

جدول ۷. رتبه‌بندی شاخص‌های بعد اقتصادی

شاخص‌های اقتصادی	X1	X2	X3	X4	X5	امتیاز نهایی
توسعه سرمایه‌گذاری	۱.۰۰	۳.۸۷	۳.۷۶	۳.۶۶	۳.۷۴	۰.۱۹۴۵
تولید انرژی‌های تجدیدپذیر	۳.۰۲۶	۱.۰۰	۳.۲۱	۳.۷۹	۳.۵۸	۰.۱۷۷۲
ذخیره انرژی	۳.۲۱	۳.۲۳	۱.۰۰	۳.۷۱	۳.۵۸	۰.۱۷۸۷
مشاغل احیاکننده	۴.۱۷	۴.۱۹	۴.۲۷	۱.۰۰	۴.۶۴	۰.۲۲۱۷
ایجاد اشیاء ایمن با ارزش بلند مدت	۴.۲۱	۴.۳۵	۴.۵۷	۴.۶۴	۱.۰۰	۰.۲۲۷۷

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

**بعد طراحی و کالبدی:** از نظر کارشناسان رویکرد معماری احیاکننده قادر خواهد بود از طریق سازماندهی مناسب سلسله مراتب (۰/۱۳۵۳)، سیستم‌های انعطاف‌پذیر و مدولار در طراحی (۰/۱۲۸۰)، طراحی منطبق بر فرهنگ مولد (۰/۱۲۶۸) و وابستگی عناصر و فرآیند طراحی با دنیای طبیعی (۰/۱۲۵۶۸) گام مهمی در راستای عملیاتی و اجرایی کردن ابعاد طراحی و کالبدی ارتقاء کیفیت مسکن و بافت فرسوده در تناسب با ویژگی‌های بومی، اقتصادی و اجتماعی شهرهای ایران دربردارد (جدول ۸).

جدول ۸. رتبه‌بندی شاخص‌های بعد طراحی و کالبدی

شاخص‌های طراحی و کالبدی	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	امتیاز نهایی
وابستگی عناصر و فرآیند طراحی با دنیای طبیعی	۱.۰۰	۴.۳۱	۴.۲۶	۴.۳۷	۴.۴۱	۴.۵۱	۴.۷۷	۴.۷۲	۰.۱۲۵۶۸
سیستم‌های انعطاف‌پذیر و مدولار در طراحی	۴.۳۶	۱.۰۰	۴.۲۴	۴.۷۴	۴.۸۰	۴.۶۱	۴.۶۳	۴.۵۹	۰.۱۲۸۰
امکانات پارکینگ	۴.۰۷	۴.۲۰	۱.۰۰	۴.۶۳	۴.۱۷	۴.۵۱	۴.۳۳	۴.۴۱	۰.۱۲۱۶
سازماندهی مناسب سلسله مراتب	۴.۱۸	۴.۲۱	۴.۳۷	۱.۰۰	۴.۵۳	۵.۵۵	۵.۶۷	۵.۳۳	۰.۱۳۵۳
چشم‌انداز زیبا و موزون	۴.۰۱	۳.۹۷	۴.۲۱	۴.۲۱	۱.۰۰	۳.۹۵	۴.۱۵	۴.۱۲	۰.۱۱۵۰
بکارگیری فناوری جدید و بهینه‌سازی مصالح	۴.۰۲	۴.۰۱	۴.۷۲	۴.۳۶	۴.۱۴	۱.۰۰	۴.۷۴	۴.۶۶	۰.۱۲۲۹
طراحی منطبق بر فرهنگ مولد	۴.۱۱	۴.۲۰	۵.۵۴	۴.۶۲	۴.۳۹	۴.۲۸	۱.۰۰	۴.۵۰	۰.۱۲۶۸
رویکرد کل‌نگر و نگاه جزء به کل در طراحی معماری	۴.۲۰	۴.۳۰	۴.۳۸	۴.۴۱	۴.۵۲	۴.۷۰	۴.۴۸	۱.۰۰	۰.۱۲۴۲

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

**بعد ذهنی و ادراکی:** از نظر بسیاری از کارشناسان، کیفیت مسکن و بافت فرسوده از طریق شاخص‌های ذهنی حاصل از ادراکات و رضایت شهروندان از زندگی شهری و محیط سکونتی آنان بررسی می‌شود تا بدینوسیله برداشتی نظام‌مند در خصوص میزان رضایتمندی و بهره‌مندی شهروندان از ویژگی‌های محیطی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی محیط سکونت به دست آید. براین اساس فهم و درک مفهوم کیفیت مسکن و شناخت عناصر و اجزای آن، تعیین رویکردها و روش‌های سنجش کیفیت محیط با توجه به عوامل مرتبط با بعد ذهنی و ادراکی امری ضروری است که معماری احیاکننده تأکید ویژه‌ای بر این مسأله از طریق طراحی برای رسیدن به ایده آل‌ها، احترام به روابط بین روح و ماده و آسایش دارد (جدول ۹).

جدول ۹- رتبه بندی شاخص های بعد ذهنی و ادراکی

شاخص های ذهنی و ادراکی	X <sup>1</sup>	X <sup>2</sup>	X <sup>3</sup>	امتیاز نهایی
آسایش	۱.۰۰	۴.۴۱	۴.۴۴	۰.۳۲۴۱
احترام به روابط بین روح و ماده	۴.۵۲	۱.۰۰	۴.۵۶	۰.۳۳۱۶
طراحی برای رسیدن به ایده آل ها	۴.۷۷	۴.۶۹	۱.۰۰	۰.۳۴۴۱

منبع: یافته های پژوهش، ۱۴۰۱

### تحلیل یکپارچه

با توجه به بررسی شاخص های ارائه شده می توان نتیجه گیری کرد که مقوله نوسازی نیازمند توجه در همه ی ابعاد ذکر شده می باشد زیرا فرسودگی بافت می تواند علاوه بر ناپایداری سازه ها، بلکه افت کیفیت محیط و همچنین ابتدال اجتماعی را به همراه داشته است همچنین با نزول ارزش های سکونتی، میل به مهاجرت و به تبع آن جایگزینی اقشار فرودست جامعه، فزونی یافته که خود این، تغییر بافت اجتماعی را در پی دارد در نتیجه از لحاظ اقتصادی نیز رشد و شکوفایی در این بافت ها مشاهده نمی شود. این بافت ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و بسته های تشویقی محرک خوبی برای نوسازی را برای سرمایه گذاران و مالکان به همراه دارد و می تواند گامی مهم در راستای عملیاتی و اجرایی کردن ابعاد طراحی و کالبدی ارتقاء کیفیت مسکن و بافت فرسوده در تناسب با ویژگی های بومی، اقتصادی و اجتماعی شهرها در بر داشته باشد.

جدول ۱۰. ابعاد، شاخص های مورد استفاده در فرآیند پژوهش

ابعاد		شاخص
۱	اکولوژیک	۱ هماهنگی و تعامل با جهان طبیعی
		۲ کنترل و مدیریت پسماند
		۳ تغییر روند معماری و بهره گیری از اصول پایداری
		۴ پارادایم خودکارآمد تجدید پذیر
		۵ بهبود کیفیت هوای محیط
		۶ مدیریت و بهره وری مصرف آب
		۷ الزامات معماری سبز
۲	اجتماعی و فرهنگی	۸ تحقق سلامت
		۹ مشارکت اجتماعی
		۱۰ پایداری اجتماعی
		۱۱ تقویت روابط اجتماعی
		۱۲ بهره گیری از الگوهای فرهنگی و قوانین زندگی
۳	عملکردی	۱۳ پویایی محیط به سمت تکامل
		۱۴ ارتقای عملکرد محیط
		۱۵ برنامه ریزی برای پیشرفت آینده
		۱۶ متعادل کردن نیاز ها و همزیستی رضایتمند
		۱۷ انعطاف پذیری فعالیت ها و عملکرد ها
		۱۸ یک مرکز آموزنده برای افزایش آگاهی
۴	اقتصادی	۱۹ توسعه سرمایه گذاری
		۲۰ تولید انرژی های تجدیدپذیر
		۲۱ ذخیره انرژی
		۲۲ مشاغل احیاء کننده
		۲۳ ایجاد اشیاء ایمن با ارزش بلند مدت



شاخص		ابعاد	
وابستگی عناصر و فرآیند طراحی با دنیای طبیعی	۲۴	طراحی و کالبدی	۵
سیستم‌های انعطاف‌پذیر و مدولار در طراحی	۲۵		
امکانات پارکینگ	۲۶		
سازماندهی مناسب سلسله مراتب	۲۷		
چشم‌انداز زیبا و موزون	۲۸		
بکارگیری فناوری جدید و بهینه سازی مصالح	۲۹		
طراحی منطبق بر فرهنگ مولد	۳۰		
رویگرد کل نگر و نگاه جزء به کل در طراحی معماری	۳۱	ادراکی ذهنی و	۶
آسایش	۳۲		
احترام به روابط بین روح و ماده	۳۳		
طراحی برای رسیدن به ایده آل ها	۳۴		

### نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر در بررسی نتایج نقش مطلوبیت کیفیت مسکن و بافت نوسازی شده می‌توان گفت که در میان مؤلفه‌های مورد بررسی، مطلوبیت کیفیت فضایی ناشی از سیاست‌های تشویقی علاوه بر بعد کالبد بر سایر ابعاد دیگر از جمله (فرهنگی- اجتماعی، اکولوژیک، عملکردی- اقتصادی و زیست محیطی و...) تاثیر می‌گذارد و در هر منطقه ای، بومی سازی شاخص‌ها و عوامل می‌تواند نقش موثرتری در رشد و توسعه منطقه به همراه داشته باشد که مصداق آن ریزدانی پلاک‌های منطقه ۹ می‌باشد که نوسازی به صورت تجمیع در خلق فضایی مطلوب موثرتر می‌باشد. در واقع ترکیب رویکرد نوسازی و بااولویت کیفیت فضایی محیط و اولویت‌بندی اصول آن به تناسب ویژگی‌های کالبدی بافت و خصوصیات اجتماعی و اقتصادی ساختار محله می‌تواند مشکل بافت‌های ناکارآمد و فرسوده و معضل کیفی مسکن را در بلند مدت حل نماید. نقش مدیریت شهری نیز به عنوان نهادی ناظر بر نوسازی با تاکید بر الگوهای متناسب تجمیع با هدف تولید کیفیت مسکن بسیار موثر است. این فرآیندها به وجود شبکه ارتباطات درونی سازمان‌ها، اجتماع، نظام‌های سازمانی حکومت، و نظام‌های برنامه‌ریزی، همچنین شبکه ارتباطات میان آن‌ها بسیار متکی هستند. به موجب این رویکرد، در قالب فرآیند مشارکتی توسعه، همه ذی‌نفعان، از جمله دولت، بخش خصوصی، و جامعه مدنی، ابزارهایی را برای حل مشکلات بافت‌های فرسوده شهری فراهم می‌کنند. این فرآیندها به وجود شبکه ارتباطات درونی سازمان‌ها، اجتماع، نظام‌های سازمانی حکومت، و نظام‌های برنامه‌ریزی، همچنین شبکه ارتباطات میان آن‌ها بسیار متکی هستند. به موجب این رویکرد، در قالب فرآیند مشارکتی توسعه، همه ذی‌نفعان، از جمله دولت، بخش خصوصی، و جامعه مدنی، ابزارهایی را برای حل مشکلات بافت‌های فرسوده شهری فراهم می‌کنند.

### منابع

۱. افضل‌ی، رسول؛ شریفی، امیر. (۱۳۹۵). ارزیابی عملکرد سازمان نوسازی شهری در ارتقای محیطی (مطالعه‌ی موردی: مناطق دارای بافت فرسوده‌ی شهر تهران). پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۴(۳)، ۳۶۹-۳۸۴. doi: 10.22059/JURBANGEO.2016.60639
۲. ایزدفر، نجمه؛ رضایی، محمدرضا. (۱۳۹۹). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر 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
۳. پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۸۵). مبانی نظری و فرآیند طراحی شهری. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
۴. حیدری، تقی؛ شمعی، علی؛ ساسان‌پور، فرزانه؛ سلیمانی، محمد؛ احدنژاد روشتی، محسن. (۱۳۹۶). تحلیل عوامل مؤثر بر زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه‌ی موردی: بافت فرسوده‌ی شهر زنجان). فضای جغرافیایی، ۱۷(۵۹)، ۱-۲۵. <http://geographical-space.iau-ahar.ac.ir/article-1-1419-fa.html>

۵. خزایی، مصطفی؛ رضویان، محمدتقی. (۱۳۹۸). بافت فرسوده؛ فرصت یا تهدید مدیریت شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر نهاوند). فصل نامه آمایش محیط، ۱۲(۴۶)، ۱۰۱-۱۲۶. [doi: 20.1001.1.2676783.1398.12.46.6.4](https://doi.org/10.2676783.1398.12.46.6.4)
۶. رهنما، محمدرحیم؛ خوشاب، علی. (۱۳۹۷). بازطراحی بافت مرکزی شهر جیرفت با تأکید بر ابعاد اکولوژیک. فصل نامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، ۱۰(۳۷)، ۴۹-۷۶. <https://sanad.iau.ir/journal/zagros/Article/667170?jid=667170>
۷. زبردست، اسفندیار؛ خلیلی، احمد؛ دهقانی، مصطفی. (۱۳۹۲). کاربرد روش تحلیل عاملی در شناسایی بافت های فرسوده شهری. هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، ۲، ۲۷-۴۲. [doi: 10.22059/jfaup.2013.5052442](https://doi.org/10.22059/jfaup.2013.5052442)
۸. زیاری، کرامت اله؛ حاتمی نژاد، حسین؛ ترکمن نیا، نعیمه. (۱۳۹۱). درآمدی بر نظریه رشد هوشمند شهری. شهرداری ها، ۱۰۴، ۱۶-۱۹. <https://sid.ir/paper/492920/fa19>
۹. سرور، رحیم. (۱۳۹۰). بررسی ظرفیت های بافت فرسوده و توانمندسازی آن (مطالعه ای موردی: شهر بافق). جغرافیا (فصل نامه علمی انجمن جغرافیایی ایران)، ۹(۳۱)، ۱۰۱-۱۲۴. <https://sid.ir/paper/150479/fa124-101>
۱۰. سلمانی مقدم، محمد؛ امیراحمدی، ابوالقاسم؛ کاویان، فرزانه. (۱۳۹۳). بررسی نقش برنامه ریزی کاربری اراضی در بهبود تاب آوری لرزه ای جوامع شهری (نمونه ای موردی شهر سبزوار). مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، ۵(۱۷)، ۱۷-۳۴. [https://jargs.hsu.ac.ir/article\\_161365.html](https://jargs.hsu.ac.ir/article_161365.html)
۱۱. شفیعی دستجردی، محمدرضا. (۱۳۹۲). نوسازی بافت های فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح های جامع و تفصیلی (نمونه موردی: شهر اصفهان). باغ نظر، ۱۰(۲۴)، ۹۱-۱۰۴. [https://www.bagh-sj.com/article\\_2700.html](https://www.bagh-sj.com/article_2700.html)
۱۲. شفیعی نسب، سیدرضا؛ کلابی، فرانک. (۱۳۸۶). بافت فرسوده و سیاست های بهبودی کیفی مسکن. نشریه آبادی، ۵۵، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری. <https://sid.ir/paper/457935/fa>
۱۳. صداقت رستمی، کبری؛ اعتماد، گیتی؛ بیدرام، رسول؛ ملاذ، جواد. (۱۳۹۰). تدوین شاخص های شناسایی بافت های ناکارآمد. مجله علمی تخصصی برنامه ریزی فضایی، ۱، ۱۰۳-۱۲۰. [doi: 20.1001.1.22287485.1390.1.1.6.9](https://doi.org/10.22287485.1390.1.1.6.9)
۱۴. عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۲). اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت های فرسوده. تهران: ارس رایانه، آذرخش.
۱۵. قاسمی، عزت اله؛ ابراهیم زاده، عیسی. (۱۳۹۴). ارزیابی شاخص های کالبدی مسکن شهری با رویکرد توسعه پایدار (نمونه موردی: شهر سامان). مطالعات و پژوهش های شهری منطقه ای، ۷(۲۶)، ۸۳-۱۰۴. [https://urs.ui.ac.ir/article\\_20145.html](https://urs.ui.ac.ir/article_20145.html)
۱۶. مختاری ملک آبادی، رضا؛ ابراهیمی، مهدی؛ کرمی، آمنه. (۱۳۹۴). تدوین استراتژی های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از مدل SWOT. آمایش محیط، ۸(۲۹)، ۱۷۷-۲۰۰. <https://sanad.iau.ir/Journal/ebtp/Article/988343>
17. Berta, M., Bottero, M., & Ferretti, V. (2018). A mixed methods approach for the integration of urban design and economic evaluation: Industrial heritage and urban regeneration in China. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 45(2), 208-232. <https://doi.org/10.1177/0265813516669139>
18. Boussaa, D. (2018). Urban regeneration and the search for identity in historic cities. *Sustainability*, 10(1), 48. <https://doi.org/10.3390/su10010048>
19. Dariush, B., Dastyar, F., & Dastyar, M. (2021). The Impact of Globalization on Urban Housing Architecture in Iran. *Journal of Art and Civilization of the Orient*, 9(33), 21-32. <https://doi.org/10.22034/jaco.2021.287839.1198>
20. Falanga, R. (2020). Formulating the success of citizen participation in urban regeneration: Insights and perplexities from Lisbon. *Urban Research & Practice*, 13(5), 477-499. <https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1607895>
21. Golubchikov, O., & Badyina, A. (2012). Sustainable Housing for sustainable cities. A policy framework for developing countries. UN HABITAT Nairobi.
22. Kim, G., Newman, G., & Jiang, B. (2020). Urban regeneration: Community engagement process for vacant land in declining cities. *Cities*, 102, 102730. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102730>
23. Nesticò, A., Elia, C., & Naddeo, V. (2020). Sustainability of urban regeneration projects: Novel selection model based on analytic network process and zero-one goal programming. *Land Use Policy*, 99, 104831. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104831>

24. ScholarWorks@UMass Amherst. (n.d.). Regenerative Architecture: A Pathway Beyond Sustainability. University of Massachusetts Amherst.
25. Steinberg, F. (1996). Conservation and rehabilitation of urban heritage in developing countries. *Habitat International*, 20(3), 463-475. <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=1612075>
26. Sutcliffe, A. (1980). *The rise of modern urban planning, 1800-1914 (Vol. 1)*. London: Mansell. <https://www.amazon.com/modern-planning-1800-1914-Planning-environment/dp/0720109027>
27. Taşan-Kok, T., Atkinson, R., & Martins, M. L. R. (2021). Hybrid contractual landscapes of governance: Generation of fragmented regimes of public accountability through urban regeneration. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 39(2), 371-392. <https://doi.org/10.1177/2399654420932577>
28. Vasile, A. M., & Deac, I. G. (2020). Urban regeneration. Concept's evolution and its transposition forms into practice [Paper presentation]. 7th International Conference ESPERA 2020 (pp. 412-417). <https://doi.org/10.2478/9788366675261-028>