

## An Analysis of the Key Factors Influencing the Regeneration of Urban Deteriorated Fabric (Case Study: Kut Abdullah City)

Majid Goodarzi<sup>1</sup>✉\*, Zahra Soltani<sup>2</sup>, Seyed Yousef Mohammadi Fakhr<sup>3</sup>

1. Corresponding Author, Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Letters and Humanities, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran
2. Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Letters and Humanities, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran
3. M.A. Graduate in Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran.

### Article Information

**Vol: 1**  
**Issue: 1**  
**Page: 1-16**

**Received:**  
2025-05-11  
**Revised:**  
2025-06-01  
**Accepted:**  
2025-06-10  
**Published:**  
2025-08-01

### ABSTRACT

Urban deterioration refers to the inefficiency and reduced functionality of an urban texture compared to other areas of the city. This deterioration results from aging or the lack of a structured development plan and technical oversight during the formation of the texture. The consequences include the diminished perception of the area among citizens, along with declining livability, safety, and widespread physical, social, economic, and infrastructural disarray. Currently, inefficient urban textures are considered vulnerable parts of the city, particularly in the face of natural hazards, and require coordinated planning and intervention for revitalization. This study aims to examine the factors influencing the regeneration of the worn-out texture in Kut Abdullah. The research is applied in purpose and descriptive-analytical in methodology. The results indicate that SO strategies, with a final weight of 0.459, rank highest among the strategies, highlighting the strong potential to leverage internal strengths in utilizing environmental opportunities. Strengthening grassroots organizations, promoting social participation, and valuing local culture were identified as the most influential factors in formulating strategies. WO strategies, emphasizing governmental roles and environmental quality enhancement, and ST strategies, focusing on policy coherence, followed in priority. Overall, the findings underscore the crucial role of internal and social capital in achieving sustainable urban development.

**Keywords:** Regeneration, Urban Deteriorated Fabric, Kut Abdullah City, AHP Model.

### How to cite this article:

Majid Goodarzi; Zahra Soltani, Seyed Yousef Mohammadi Fakhr. (2025). An Analysis of the Key Factors Influencing the Regeneration of Urban Deteriorated Fabric (Case Study: Kut Abdullah City). *Urban Regeneration Studies*, 1(1): 1-16

Corresponding author's email: [m.goodarzi@scu.ac.ir](mailto:m.goodarzi@scu.ac.ir)

Publisher: Hakim Sabzevari University

© Authors retain the copyright and full publishing rights



DOI: 10.22034/jurs.2025.522953.1001

## Extended Abstract

### **1. Introduction**

The last three decades of the twentieth century witnessed a significant trend in URBAN RESTORATION AND CONSERVATION, which can primarily be referred to as the URBAN REGENERATION MOVEMENT. This “urban regeneration” is rooted not merely in a new slogan adopted by a younger generation of urban planners, but more fundamentally in the generational transformation of citizens themselves, by extension, the planners who serve them.

In general, urban regeneration seeks to revitalize spaces that have gradually deteriorated and lost their functional effectiveness by examining their spatial conditions, as well as environmental, social-cultural, and economic contexts. This process aims to simultaneously restore both the physical structure and functional roles of such areas, ultimately enhancing environmental quality.

Research and practical experiences in the field of urban renewal and improvement demonstrate the evolution of conventional “urban renewal” approaches, shifting toward the revitalization of worn-out neighborhoods at the local scale, with an emphasis on public participation. Many of the urban regeneration plans targeting dilapidated urban areas that were developed over the past few decades have proven ineffective for various reasons, as they either failed to be implemented or were executed only in limited parts. Even where implemented, they often lacked significant socio-cultural impacts and, in some cases, resulted in negative consequences.

Meanwhile, despite the considerable time and opportunity costs involved, urban management has failed to outline a clear and coherent direction for this crucial task. Furthermore, relevant organizations and institutions have not adequately fulfilled their assigned duties and responsibilities. Given this context, studying the challenges and problems facing urban historical and worn-out areas is of critical importance, as these long-term issues can impose significant costs on urban management and create more complex problems in the future, eventually leading to spaces that lack sufficient safety and become insecure environments.

Based on the above discussion, two key questions arise:

1. Why do urban worn-out textures require profound and fundamental transformations across physical, social, economic, cultural, and other dimensions?
2. What are the appropriate strategies for overcoming the current conditions and revitalizing the old neighborhoods of Kut-e Abdollah?

### **2. Materials and Methods**

The present study is applied in terms of objective. Also, it is classified as descriptive-analytical research in terms of nature and methodology. It seeks to describe and explain the causes and rationale behind the current status of the issue. The research also incorporates a review of library and documentary sources. Furthermore, the SWOT model has been employed to analyze the data and propose strategies and solutions aimed at addressing the identified problem.

### **3. Results and discussion**

In this study, environmental analysis was conducted using the SWOT approach to identify the strengths, weaknesses, opportunities, and threats influencing the urban planning process and related interventions. To prioritize and select appropriate strategies, the Fuzzy Analytic Hierarchy Process (FAHP) method was employed. The results indicated that SO strategies held the highest priority among the alternatives, with a final weight of 0.459. This highlights the strong potential for leveraging internal strengths to capitalize on external opportunities. According to the analysis results presented in Table 4, the components related to strengths, with a final weight of 0.458, ranked highest among the evaluation criteria. This underscores the significance of social capital, public participation, and attention to local indicators in improving environmental conditions.

Strengthening community-based institutions, encouraging civic participation, and incorporating cultural and local criteria were among the key elements that played a pivotal role in formulating the SO strategies. Conversely, weaknesses accounted for a considerable share, with a weight of 0.361, pointing to structural challenges such as weak oversight, cultural deterioration, and neglect of grassroots groups. Threats and opportunities ranked lower, with weights of 0.066 and 0.118, respectively, which reflects the relatively limited impact of external factors compared to internal capacities.

The SO strategies were developed to utilize internal strengths to take advantage of available opportunities. The component “Strengthening community-based organizations and public participation,” with a final

weight of 0.214, holds the highest priority. This component is recognized as one of the fundamental pillars of sustainable urban development, as organized resident participation in planning, decision-making, and implementation processes significantly enhances the success rate of programs. Other key components, such as “Public participation through the formation of the private sector” (weight: 0.176), “Civic engagement” (weight: 0.19), and “Consideration of cultural diversity” (weight: 0.16), further emphasize that effective policymaking must emerge from the cultural, social, and economic capacities of the local community.

Regarding the ST strategies, which focus on utilizing strengths to confront threats, Table 8 reveals that the most critical component is the “Lack of implementation of a comprehensive and specific plan,” with a weight of 0.207. This serves as a serious warning about the lack of coherence in policymaking and project execution. The second most significant strategy, “Weak implementation continuity in worn-out urban texture,” with a weight of 0.19, points to fragmented actions and underscores the necessity of integrated and coordinated interventions. In this context, reliance on civic engagement and community institutions is deemed essential to bridge the gap between macro-level planning and local-level execution.

The WO strategies, designed to leverage opportunities to compensate for weaknesses, as detailed in Table 9, indicate that the component “Government participation,” with a final weight of 0.256, plays a vital role in supporting local processes. The second most significant strategy, titled “Enhancing environmental quality,” with a weight of 0.235, emphasizes improving living conditions and reducing environmental risks. Furthermore, “Creating conditions for private sector participation” occupies a prominent place within this strategic axis, reflecting a tripartite linkage between the government, the private sector, and the local community.

Finally, the WT strategies, which aim to address weaknesses and threats simultaneously, received the lowest overall priority with a final weight of 0.08. Nevertheless, the results in Table 10 demonstrate that the component “Sociocultural pathology of residents’ customs,” with a weight of 0.305, is the most critical factor within this strategic group. It suggests that certain traditional customs may act as obstacles to modernization and sustainable development. Other components, such as “Low oversight of construction quality” (weight: 0.232) and “Weakness in waste collection systems” (weight: 0.216), also represent significant challenges that should be addressed in future policymaking efforts.

#### **4. Conclusions**

Based on Amiri’s models and the results derived from fuzzy analysis, five key strategies have been proposed for effective intervention in local development. First, the empowerment of grassroots institutions and the enhancement of public participation are identified as the top priority for building internal capacity toward sustainable development. Second, governmental involvement is highlighted as a supportive and facilitating actor in the implementation of local-level programs. Third, improving environmental quality plays a direct role in promoting public health, overall satisfaction, and social cohesion. Fourth, critically examining local customs and traditions is essential for addressing cultural and behavioral barriers. Lastly, creating avenues for private sector participation is necessary to boost investment and improve the efficiency of urban services.

The final analysis of the findings indicates that internal capacities, namely, local strengths, play a significant role in the success of development strategies. Although various external challenges and threats are present, focusing on enhancing social participation, building local institutions, and fostering interaction between the government and the private sector can provide a robust foundation for sustainable and resilient development. Furthermore, program implementation should be grounded in integrated approaches that are evidence-based and culturally sensitive to ensure their effectiveness and efficiency.

#### **5. Acknowledgment & Funding**

- Authors are thankful to all interview participants for supporting this research.
- The manuscript did not receive a grant from any organization

#### **6. Conflict of Interest**

- The authors declare no conflict of interest.



## بررسی و تحلیل زمینه های مؤثر در باز آفرینی بافت فرسوده شهری

## (مطالعه موردی: شهر کوت عبدالله)

مجید گودرزی<sup>1</sup>✉، زهرا سلطانی<sup>2</sup>، سید یوسف محمدی فخر<sup>3</sup>

- ۱- نویسنده مسئول، دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران.  
 ۲- دانشیار، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران.  
 ۳- دانش آموخته کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران.

| اطلاعات مقاله   | چکیده   |
|---|---|
| دوره: ۱   | فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است.  |
| شماره: ۱  | فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید، پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین بردن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و نواحی شناسایی است. در حال حاضر، بافت های ناکارآمد شهری به عنوان جزئی از پیکره شهر، جزء محدوده های آسیب پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می آیند که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان یابی هستند. به همین منظور پژوهش حاضر با هدف بررسی زمینه های مؤثر در باز آفرینی بافت فرسوده شهر کوت عبدالله تدوین شده است. این پژوهش به لحاظ هدف، کاربردی و از لحاظ ماهیت و روش، توصیفی-تحلیلی می باشد. نتایج پژوهش نشان داد که راهبردهای SO با وزن نهایی ۰.۴۵۹، اولویت نخست را در میان سایر راهبردها داشته و نشان دهنده ظرفیت بالای استفاده از قوت های داخلی برای بهره برداری از فرصت های محیطی است. تقویت نهادهای مردمی، مشارکت اجتماعی و توجه به فرهنگ بومی، مهم ترین عوامل مؤثر در تدوین راهبردها بودند. همچنین، راهبردهای WO با تأکید بر نقش دولت و ارتقاء کیفیت محیط زیست، و راهبردهای ST با تمرکز بر انسجام سیاست گذاری، در اولویت های بعدی قرار گرفتند. در مجموع، یافته ها بر نقش کلیدی سرمایه های اجتماعی و درونی در موفقیت توسعه شهری پایدار تأکید دارند. |
| صفحه: ۱-۱۶  |   |
| تاریخ دریافت:   |   |
| ۱۴۰۴/۰۲/۲۱  |   |
| تاریخ بازنگری:  |   |
| ۱۴۰۴/۰۳/۱۱  |   |
| تاریخ پذیرش:  |   |
| ۱۴۰۴/۰۳/۲۰  |   |
| تاریخ انتشار:   |   |
| ۱۴۰۴/۰۵/۱۰  |   |
| واژگان کلیدی: باز آفرینی، بافت فرسوده شهری، شهر کوت عبدالله، مدل AHP. |   |

## نحوه ارجاع به این مقاله:

گودرزی، مجید، سلطانی، زهرا و محمدی فخر، سید یوسف. (۱۴۰۴). بررسی و تحلیل زمینه های مؤثر در باز آفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی شهر کوت عبدالله). *مطالعات باز آفرینی شهری*، ۱(۱): ۱-۱۶.

رایانامه نویسنده مسئول: [m.goodarzi@scu.ac.ir](mailto:m.goodarzi@scu.ac.ir)

ناشر: دانشگاه حکیم سبزواری



© نویسنده (گان) حق نشر و حقوق کامل انتشار را حفظ می کنند.

## ۱- مقدمه

در ادبیات اخیر دنیا واژه‌ی «بازآفرینی» به‌عنوان یک واژه‌ی عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی، باز زنده‌سازی، احیاء و روان بخشی را در بر می‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶). بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری یکی از بلوک‌های حائز اهمیت و مهم هر شهر به شمار می‌رود که گستره وسیعی از شهر را به‌صورت لکه‌ای و یا یکپارچه به خود اختصاص داده و جمعیت نسبتاً زیادی در آن‌ها سکونت دارند. ناحیه‌ی تاریخی شهرها میراث ارزشمند معماری و کالبدی به‌جای مانده از گذشتگان ماست که در طول زمان در هویت بخشی به حیات شهری همواره نقش بارزی ایفا نموده‌اند. این بخش از شهر تجلی‌گاه ابعاد فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی مردمانی است که در دوره‌های تاریخی در این بخش از شهر، روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آن را به ثبت رسانده‌اند (صالحی و لاریجانی، ۱۳۹۴). رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته‌شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است. امروزه بازآفرینی شهری، موضوعی جهانی است و به شکل گسترده، داشتن یک برنامه بازآفرینی شهری مؤثر، به یکی از مهم‌ترین راهکارها برای تمام شهرهای جهان تبدیل شده است که می‌خواهند توسعه افقی و گسترده را متوقف کرده و توسعه درونی و متراکم را ایجاد کنند. (صفایی پور و دامن باغ، ۱۳۹۸) در دهه ۱۹۸۰، نگرش اقتصادی به بافت‌ها و محلات فرسوده و رو به زوال شهری در کانون توجه سیاست شهری قرار دارد که از طریق توسعه‌های مجدد شهری صورت گرفته است. در واقع توسعه مجدد شهری کماکان نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی را مدنظر دارد، اما توجه به مکانیسم‌های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب‌های حقوقی- قانونی و نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری از ویژگی‌های این نگرش مرمت است. توسعه مجدد، آمیخته‌ای از نگاه بازسازی، بهسازی و بازآفرینی در مرمت شهری است. مقوله مشارکت و دخالت همه گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ در این رویکرد، امری مهم قلمداد می‌شود. (حاجی پور، ۱۳۸۶) نظریه‌های بهسازی و بازآفرینی بافت‌های کهن و قدیمی شهرها را در تفکرات اندیشمندانی نظیر جان راسکین، فردریش انگلس، کامیلوزیته، لوکوروبوزیه، ابنزرهاوارد، لویی مامفورد، کوئین لینچ و برخی دیگر می‌توان دید. حدود چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه‌یافته به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی باهدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان بخشی بپردازند که این چهار دهه از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) را شامل می‌شود. سه دهه آخر قرن بیستم، با جریانی در «مرمت و حفاظت شهری» همراه است که آن را در وهله اول می‌توان «تجدید نسل شهرها» نام نهاد. باید گفت که «تجدید نسل شهرها» قبل از آن که تبدیل به شعاری در دست شهروندان نسل نو بشود، ریشه در عوض شدن خود نسل شهروندان و به تبع آن شهروندان دارد. (لطفی، ۱۳۹۰) در حالت کلی بازآفرینی سعی دارد با بررسی موقعیت، شرایط محیطی، اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی به تجدید حیات مکان‌هایی بپردازد که به‌مرور زمان فرسوده شده و کارایی لازم را ندارند. همچنین، به‌نحوی که احیای کالبدی و عملکردی توأمان به وقوع بپیوندد، باعث افزایش کیفیت‌های محیطی شود. (سجاد زاده و زلفی گل ۱۳۹۴) مطالعات و تجارب صورت گرفته در زمینه نوسازی و بهسازی بافت‌های شهری، نشان‌دهنده تکامل رویکردهای متداول «نوسازی شهری» با محوریت تجدید حیات بافت‌های آسیب‌دیده در مقیاس محله با تأکید بر مشارکت مردم است. (حبیبی و سید برنجی ۱۳۹۲) بسیاری از طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری که در طول چند دهه گذشته تهیه شده، به علل مختلف ناکارآمد بوده و محقق نشده یا درصد جزئی از آن اجرا شده‌اند و چنانچه اجرا شده‌اند، پیامدهای فرهنگی و اجتماعی مؤثری دربر نداشته و بعضاً دارای پیامدهای منفی بوده است. این در حالی است که فارغ از زمان و هزینه فرصت‌های قابل توجه، مسیر و جهت مشخصی برای این امر مهم توسط مدیریت شهری ترسیم نشده و سازمان‌ها و ارگان‌های ذی‌ربط نیز به وظایف و تکالیف تعیین شده عمل نمی‌کنند. مطالعه آسیب‌ها و معضلات بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری از اهمیت و ضرورت بالایی برخوردار است؛ زیرا این معضلات و مشکلات در درازمدت می‌تواند برای مدیریت شهری، ایجاد هزینه کرده و مشکلات بیشتری را به وجود آورد که نهایتاً منجر به پدید آوردن فضاهای فاقد امنیت کافی و ناامن گردد. بنا بر مطالب تشریح شده دو پرسش مطرح می‌شود:

۱- به چه دلیل بافت‌های فرسوده شهری نیازمند تغییرات اساسی و بنیادین در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... هستند؟

۲- راهبردهای برون‌رفت از وضع موجود و رونق بخشی به بافت‌های قدیمی شهر کوه عبدالله کدامند؟

## ۲- مبانی نظری

از مهم‌ترین دیدگاه‌هایی که در رابطه با بافت‌های قدیمی طی دو قرن اخیر مورد توجه دانشمندان و شهرسازان بوده عبارت‌اند از: مکتب گرای، آرمان‌گرایی، فن‌گرایی، انسان‌گرایی، سازمندگرایی، کارکردگرایی، مدرنیسم، پست‌مدرنیسم، کل‌گرایان نظریه توسعه پایدار شهری است. در جدول شماره ۱ این دیدگاه‌ها به اختصار توضیح داده شده است.

جدول ۱. دیدگاه‌های مؤثر در باز آفرینی شهری

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>مکتب فرهنگ‌گرایی</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- توجه به میراث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته</li> <li>- توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت</li> <li>- تکمیل بناها به سبک گذشته و کاربری موزه‌ای و مرمت بافت و بناهای شهری</li> <li>- توجه به طبیعت و فرهنگ</li> <li>- توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری</li> </ul>   |
| <b>مکتب انسان‌گرایی</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- الهام از شالوده‌های پنهان و بارز کردن آن‌ها در بهسازی و نوسازی شهری</li> <li>- بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان</li> <li>- مطرح نمودن طرح‌های مرمتی با طرح‌های آمایش و شناخت محیط جغرافیایی</li> <li>- انجام بهسازی و نوسازی بر اساس بافت ارگانیک و سلسله‌مراتب عملکردی شهر قدیم و انطباق مکان و زمان در بنا یا مجموعه‌های شهری با حضور مطالعه‌های برنامه‌ریزی شهری</li> </ul> |
| <b>دیدگاه بینابینی یا واقع‌گرا</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- معتقد است که کلیتی که از آن به‌عنوان بافت قدیمی یاد می‌شود مجموع‌های همگن و هم ارزش نیست، بلکه طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه‌ها و مجموعه‌های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده بافت شهری که در برخی موارد حتی فاقد ارزش نگهداری را در بر می‌گیرد.</li> </ul>   |

مأخذ: زنگی‌آبادی و مؤیدفر، ۱۳۹۱

بررسی سیر تحول سیاست‌های بهسازی و نوسازی شهری به‌ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، نشانگر این است که در هر دوره‌ای بر اساس شرایط زمانه، رویکرد و نوع نگاه خاصی در امر مداخله در بافت‌های قدیمی و تاریخی غلبه داشته است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باز زنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد به باز آفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده‌اند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹). در جدول شماره ۲ خلاصه سیر تحول رویکردهای مرمت و حفاظت شهری آمده است.

جدول ۲. خلاصه سیر تحول رویکردهای مرمت و حفاظت شهری

| مرحله | زمان     | رویکرد                               | اقدامات اجرایی   | نوع اقدامات  |
|-------|----------|--------------------------------------|--|--|
| اول   | دهه ۱۹۵۰ | بازسازی شهری                         | بازسازی ویرانه‌های ناشی از جنگ جهانی دوم   | پرداخت به عملکرد سکونت و تأمین نور و هوا و بهداشت به معنای عام آن، عملکردگرایی در قالب قوانین منطقه بندی، اولویت به حرکت ماشین، اجرای پروژه‌های ضربتی مسکن انبوه   |
| دوم   | دهه ۱۹۶۰ | باز زنده سازی (تجدید حیاط شهری)      | توجه به فعالیت تجدید حیات «توانمندسازی»؛ تثبیت «نوسازی اجتماعی»  | تشکیل «اتحادیه‌های رشد» و درگیر ساختن سرمایه‌گذاران، شهرداران و عوامل اجرایی علاوه بر جنبه‌های کالبدی، جنبه‌های اقتصادی نیز مورد تأکید قرار گرفت   |
| سوم   | دهه ۱۹۷۰ | نوسازی شهری                          | ساماندهی بافت‌های روبه‌زوال  | توسعه قوانین، نهادها و مؤسسات مسئول، به‌ویژه تمرکززدایی و واگذاری قدرت بیشتر به دولت‌های محلی  |
| چهارم | دهه ۱۹۸۰ | توسعه مجدد یا باز آفرینی اقتصاد مدار | تأکید بیشتر بر نقش مشارکت نگرش اقتصادی به بافت‌ها و محلات فرسوده در دهه ۱۹۸۰ پروژه‌های باز آفرینی اساساً بر نوسازی اقتصادی و فیزیکی متمرکز هستند | نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی با توجه به مکانیسم‌های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب‌های حقوقی-قانونی و نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری، مشارکت و دخلت همه گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع، گذار به دموکراسی و شهرسازی مردم‌سالارانه، حفاظت از ساختارهای موجود به کمک اهالی و مالکان و ارتقاء سطح خدمات و بهبود وضعیت زیرساخت‌ها با حمایت دولت |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>بازساخت اقتصاد محلی، افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی، اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم تنوع مشاغل و نیروی کار (سطح مهارت‌ها)، تحرک در توسعه مناطق کسب‌وکار، مراکز خرده‌فروشی و تفریحی جدید، تقاضای بسیار برای استفاده از خدمات تفریحی، گردشگری و فرهنگی بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی، تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش، تلاش در جهت ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی در این بافت‌ها با استفاده از پویای اجتماعی مردم و مشارکت آن‌ها، افزایش فعالیت‌های داوطلبانه، دستیابی به سطح آموزش بالا، حفظ تحصیل‌کرده‌ها در محل، کاهش جدایی‌گزینی اجتماعی سازمان‌دهی مجدد سازوکارهای تصمیم‌سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، تأکید بر مشارکت‌های منطقه‌ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها، افزایش فعالیت سرمایه‌های اجتماعی و شبکه‌هایی که عملکرد جمعی دارند</p> <p>حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب، توسعه اراضی درونی شهرها که قبلاً موضوع توسعه‌هایی بوده‌اند</p> | <p>تلاش برای پیوند فعالیت‌های اقتصادی و بهبود زیست‌محیطی با حیات فرهنگی و اجتماعی تغییر و تحولات اقتصادی</p> <p>تغییر و تحولات اجتماعی</p> <p>حکمرمایی</p> <p>تغییر و تحولات کالبدی</p> <p>پذیرفتن لزوم اجرای کار مطابق با اهداف زیست‌محیطی و کالبدی توسعه پایدار</p> | <p>پنجم دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی شهری</p>       |
| <p>ارتقاء کیفیت محیط‌زیست، ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط‌زیست، بهبود کیفیت بافت شهری و محیط طبیعی</p> <p>احیا ابعاد فرهنگی-هنری با رهیافت به احیای اقتصادی و سرزندگی اجتماعی و ایجاد محیط‌های سرزنده سعی در حل اختلاف و کشمکش میان توسعه‌های درونی و بیرونی و در همین حال، پذیرش الگوهای جدید فعالیتی در شهر درونی، شهر دوران «نوزایی» از یک‌سو به اصول مردم‌سالاری و زندگی انسانی توجه می‌کند و از سوی دیگر، در مقیاسی جهانی مورد توجه بازارها و شهروندان جهانی قرار داشته است.</p> <p>توسعه شهرها در چهارچوب «شهر موجود»</p>  | <p>تغییر الگوهای اجتماعی اهمیت توسعه پایدار تأثیر عصر اطلاعات</p>   | <p>ششم دهه ۲۰۰۰ رنسانس یا نوزایی شهری</p> |

مآخذ: رنجبر، ۱۳۹۳

## ۲-۱. بافت فرسوده شهری

فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید، پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین بردن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و نواحی شناسایی است فرسودگی شهری می‌تواند ترکیبی از فرسودگی کالبدی، فرسودگی عملکردی به لحاظ اجتماعی، اقتصادی و ... و فرسودگی محیطی (محیط‌زیست ناسالم) باشد. این فرسودگی می‌تواند خود را در قالب مشکلاتی چون بدمسکنی و فقر زیست‌محیطی، گروه‌های ناهنجار اجتماعی، توزیع ناعادلانه منابع، تفاوت‌های طبقاتی و رکود اقتصادی بروز دهد (چپمن، ۱۳۸۶).

در حال حاضر، بافت‌های ناکارآمد شهری به‌عنوان جزئی از پیکره شهر، جزء محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به‌شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند. مشخصه‌ی این بافت‌ها، ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و غیره است (ایزدفر، ۱۳۹۹).

## ۲-۲. بازآفرینی پایدار شهری

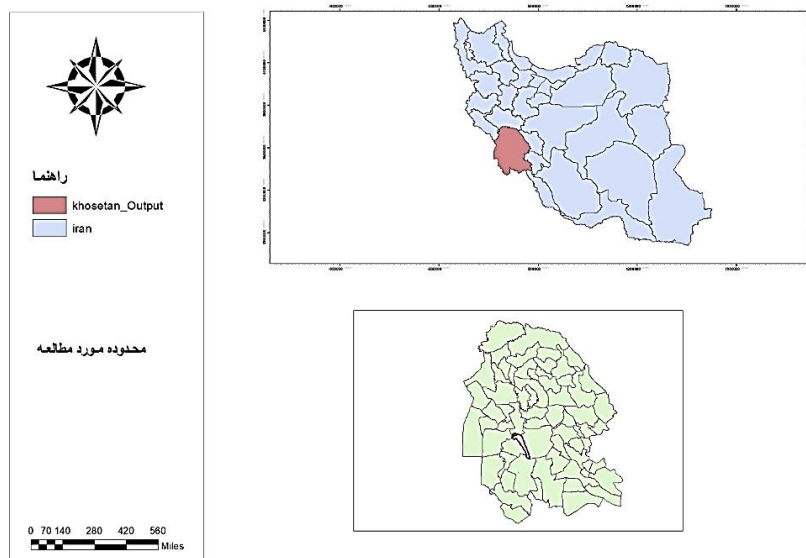
بازآفرینی شهری شامل تعاریف مختلفی است اما به‌طور کلی بازآفرینی که بر جنبه‌های مختلف بازآفرینی شهری تأکید می‌کند به‌عنوان چشم‌انداز جامع و یکپارچه و اقدامی که منجر به حل مشکلات شهری می‌شود تعریف شده و مسائلی را دنبال می‌کند که در مورد بهبود پایدار شرایط اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست‌محیطی منطقه است (Roberts, 2000). بازآفرینی شهری، یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، مقتدرسازی و روان‌بخشی شهری را دربرمی‌گیرد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱). بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. لودویکو کوارونی به‌عنوان نظریه‌پرداز مرمت شهری نیز معتقد است بازآفرینی شهری، امری چندوجهی است که همه وجوه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی را شامل می‌شود و احیا و نوزایی باید از جنبه‌های گوناگون صورت پذیرد. از نظر وی، پویایی در بافت‌های تاریخی خصوصاً از نظر اقتصادی، بسیار بااهمیت است.

## ۳- روش پژوهش

این تحقیق به لحاظ هدف از نوع کاربردی و از جنبه‌ی ماهیت و روش انجام، جزء تحقیقات توصیفی-تحلیلی به‌شمار می‌آید؛ چراکه به تشریح و تبیین دلایل چگونه بودن و چرایی وضعیت مسئله می‌پردازد. در این تحقیق، از مطالعه‌ی اسناد کتابخانه‌ای نیز استفاده شده است و با استفاده از مدل SWOT به تجزیه و تحلیل داده‌ها و ارائه راهبردها و راهکارهایی با حل مسئله پرداخته شده است.

### ۳-۱. شناخت محدوده مورد مطالعه

کوت عبدالله نام منطقه‌ای در جنوب بخش شرقی شهر اهواز مرکز استان خوزستان ایران است. نام منطقه‌ای در باختر شهر اهواز مرکز استان خوزستان ایران است. این منطقه که جمعیت ۵۰ هزارنفری را در دل خود جای داده است، شامل ۲۰ شهرک و روستای متصل و منفصل از هم است که در دو طرف مسیر جاده اهواز آبادان (اتوبان آیت‌الله بهبهانی) به‌صورت طولی امتداد یافته است. کوت عبدالله که به‌عنوان یکی از شاه‌رگ‌های ورودی کلان‌شهر اهواز نیز قلمداد می‌شود. منطقه کوت عبدالله از شمال به: پل ششم اهواز و از جنوب به: ابتدای جاده آبادان و از شرق به: جاده صنایع فولاد و از غرب به رودخانه کارون منتهی می‌شود.



شکل ۱. موقعیت فضایی منطقه مورد مطالعه

ترسیم: نگارنده گان

#### ۴- یافته‌ها

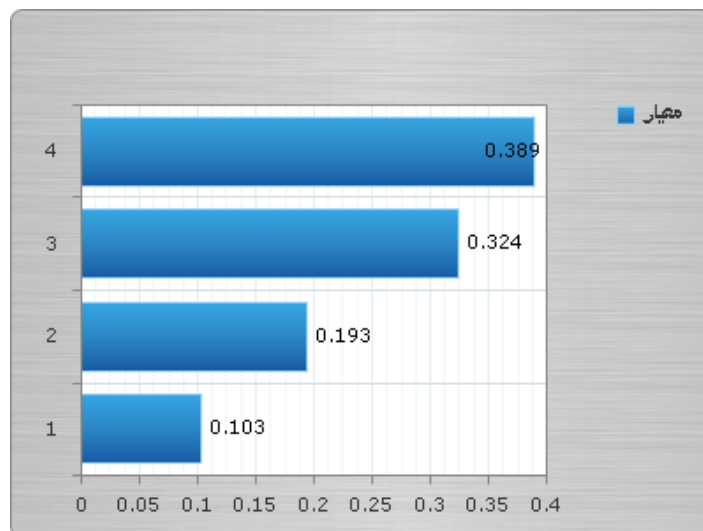
جدول ۳. مؤلفه‌های شناسایی شده از آیت‌های موجود در مصاحبات و پیشینه‌های پژوهشی

| نقاط قوت  | نقاط ضعف   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• فراهم آوردن زمینه‌های مشارکت بخش خصوصی</li> <li>• مشارکت مردم با تشکیل بخش خصوصی</li> <li>• تقویت نهادهای مردمی و مشارکت مردمی</li> <li>• مشارکت مردم</li> <li>• توجه به تنوع فرهنگی</li> <li>• در نظر گرفتن معیارهای بومی - محلی</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• آسیب‌شناسی در آداب و رسوم</li> <li>• آلودگی صوتی</li> <li>• ضعف در طرح‌های جمع‌آوری زباله</li> <li>• نظارت پایین بر کیفیت ساخت</li> <li>• توجه بسیار کم به تشکیل گروه‌های خودجوش</li> </ul>   |
| فرصت‌ها   | تهدیدها  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• مشارکت دولت</li> <li>• ارتقا کیفیت محیط‌زیست</li> <li>• فراهم آوردن زمینه‌های مشارکت بخش خصوصی</li> <li>• بازآفرینی بافت فرسوده</li> <li>• حفظ و احیای کاربری</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• عدم اجرای برنامه جامع و مشخص</li> <li>• اجرای ضعیف تداوم تسهیل در بافت فرسوده</li> <li>• استفاده از پروژه‌های کلان</li> <li>• موانع در فراهم آوردن تسهیلات مناسب</li> <li>• ضعف در استفاده صحیح به کارگیری طرح‌ها و شیوه‌های کارآفرینی</li> <li>• رعایت نکردن رویکردهای یکپارچه در مسائل اجتماعی</li> </ul> |

جداول و نمودارهای زیر اوزان نهایی را نشان می‌دهد.

جدول ۴. ماتریس اوزان نهایی معیارها نسبت به هدف

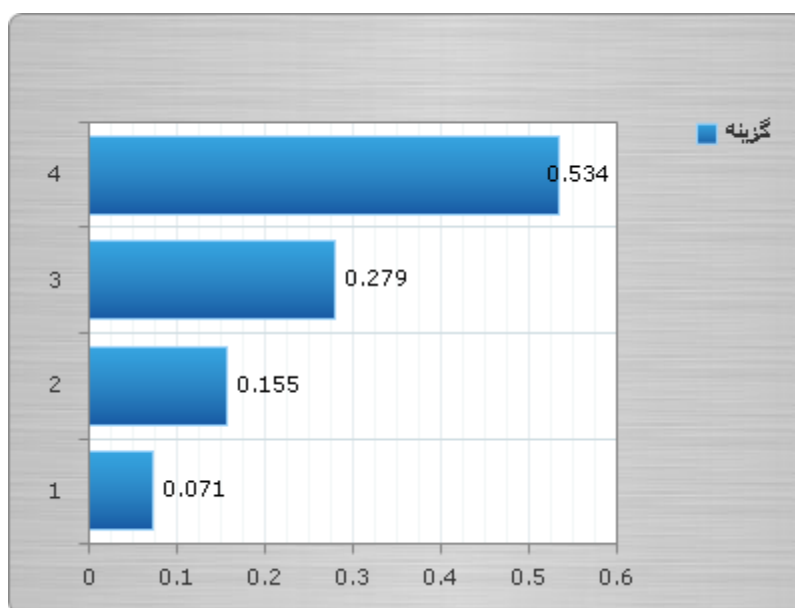
| مؤلفه      | وزن فازی نهایی      | وزن قطعی نهایی مؤلفه‌ها |
|------------|---------------------|-------------------------|
| S نقاط قوت | (0.393,0.457,0.525) | 0.458                   |
| W نقاط ضعف | (0.292,0.36,0.431)  | 0.361                   |
| O فرصت‌ها  | (0.094,0.117,0.144) | 0.118                   |
| T تهدیدها  | (0.054,0.065,0.081) | 0.066                   |



شکل ۲. اوزان نهایی معیارها نسبت به هدف

جدول ۵. ماتریس اوزان نهایی گزینه‌ها نسبت به هدف

| مؤلفه | وزن فازی نهایی گزینه‌ها | وزن قطعی نهایی گزینه‌ها | اولویت‌بندی بر اساس وزن قطعی |
|-------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| SO    | (0.314,0.453,0.63)      | 0.459                   | 1                            |
| ST    | (0.232,0.349,0.498)     | 0.354                   | 2                            |
| WO    | (0.08,0.121,0.176)      | 0.123                   | 3                            |
| WT    | (0.052,0.078,0.116)     | 0.08                    | 4                            |



شکل ۳. اوزان نهایی گزینه‌ها نسبت به هدف

استراتژی‌های SO: در اجرای استراتژی‌های SO می‌توان با استفاده از نقاط قوت داخلی از فرصت‌های خارجی حداکثر بهره‌برداری را نمود. هر سازمانی علاقه‌مند است که همیشه در این موقعیت قرار داشته باشد تا بتواند با بهره‌گیری از نقاط قوت داخلی از فرصت‌ها و رویدادهای خارجی حداکثر استفاده را بنماید.

استراتژی‌های WO: هدف از استراتژی‌های WO این است که از مزیت‌هایی که در فرصت‌ها نهفته است در جهت جبران نقاط ضعف استفاده شود.

استراتژی‌های WT: هدف در اجرای استراتژی‌های WT کم کردن نقاط قوت و ضعف داخلی و پرهیز از تهدیدات ناشی از محیط خارجی است. در چنین موقعیتی وضعیت نامناسب بوده و در وضع مخاطره‌آمیز قرار خواهیم گرفت و باید سعی کنیم با انحلال، واگذاری، کاهش عملیات، ادغام و سایر روش‌ها از چنین وضعیتی پرهیز نماییم.

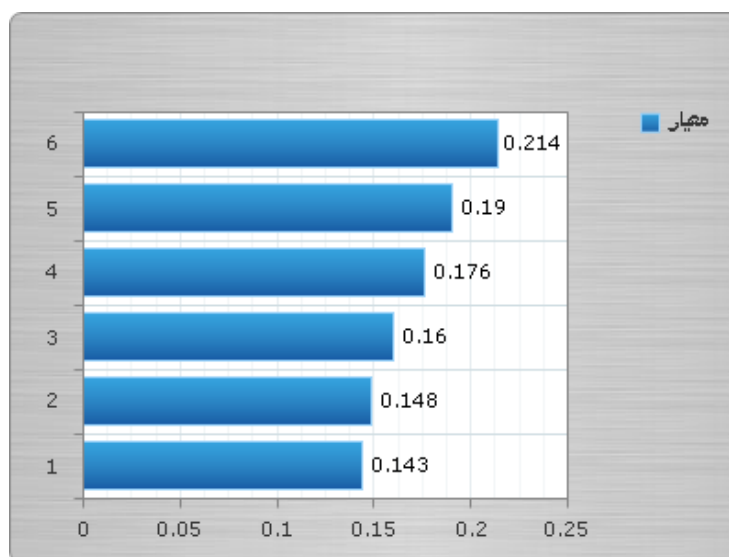
استراتژی‌های ST: در این نوع استراتژی تلاش می‌گردد تا با استفاده از نقاط قوت داخلی برای جلوگیری از تأثیر منفی تهدیدات خارجی، سازوکارهایی در پیش گرفته شود و یا تهدیدات را از بین برد.

جدول ۶. ماتریس مقایسات زوجی استراتژی‌های SO

|    |  | هدف                 |
|----|--|---------------------|
| b1 | فراهم آوردن زمینه‌های مشارکت بخش خصوصی | (0.095,0.142,0.225) |
| b2 | مشارکت مردم با تشکیل بخش خصوصی         | (0.099,0.168,0.283) |
| b3 | تقویت نهادهای مردمی و مشارکت مردمی     | (0.13,0.209,0.315)  |
| b4 | مشارکت مردم                            | (0.119,0.185,0.281) |
| b5 | توجه به تنوع فرهنگی                    | (0.109,0.156,0.228) |
| b6 | در نظر گرفتن معیارهای بومی - محلی      | (0.098,0.14,0.202)  |

جدول ۷. ماتریس اوزان نهایی استراتژی‌های SO

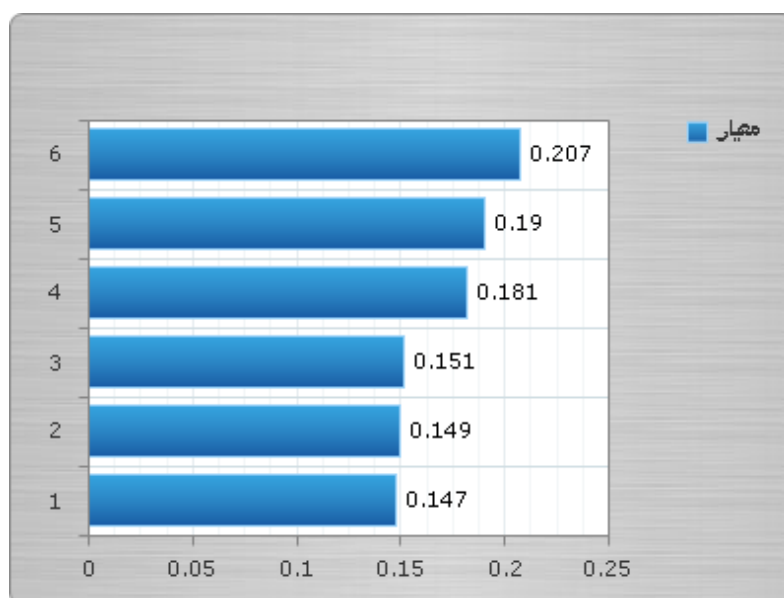
| رتبه | وزن قطعی نهایی مؤلفه‌ها | وزن فازی نهایی      | مؤلفه | استراتژی‌های SO                        |
|------|-------------------------|---------------------|-------|--|
| ۵    | 0.148                   | (0.095,0.142,0.225) | b1    | فراهم آوردن زمینه‌های مشارکت بخش خصوصی |
| ۳    | 0.176                   | (0.099,0.168,0.283) | b2    | مشارکت مردم با تشکیل بخش خصوصی         |
| ۱    | 0.214                   | (0.13,0.209,0.315)  | b3    | تقویت نهادهای مردمی و مشارکت مردمی     |
| ۲    | 0.19                    | (0.119,0.185,0.281) | b4    | مشارکت مردم                            |
| ۴    | 0.16                    | (0.109,0.156,0.228) | b5    | توجه به تنوع فرهنگی                    |
| ۶    | 0.143                   | (0.098,0.14,0.202)  | b6    | در نظر گرفتن معیارهای بومی - محلی      |



شکل ۴. اوزان نهایی استراتژی‌های S

جدول ۸. ماتریس اوزان نهایی استراتژی‌های ST

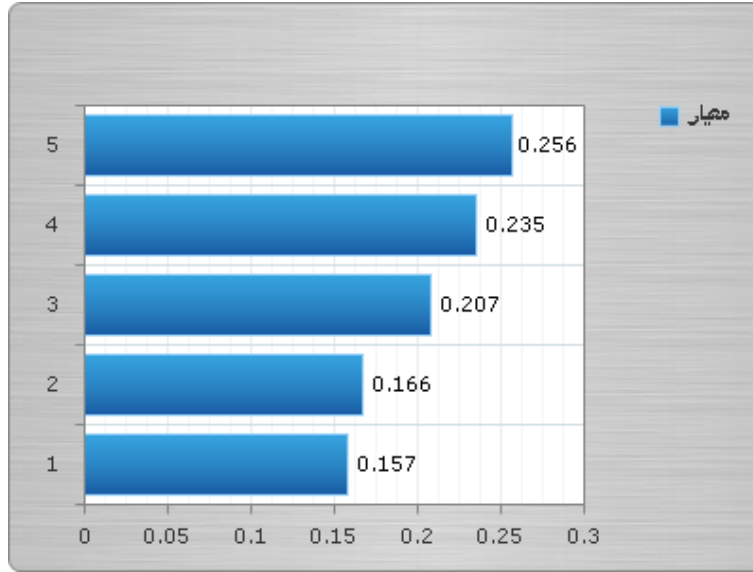
| رتبه | وزن قطعی نهایی مؤلفه‌ها | وزن فازی نهایی      | مؤلفه | استراتژی‌های ST  |
|------|-------------------------|---------------------|-------|--|
| ۱    | 0.207                   | (0.126,0.203,0.302) | d1    | عدم اجرای برنامه جامع و مشخص                               |
| ۲    | 0.19                    | (0.123,0.183,0.286) | d2    | اجرای ضعیف تداوم تسهیل در بافت فرسوده                      |
| ۳    | 0.181                   | (0.107,0.176,0.274) | d3    | استفاده از پروژه‌های کلان                                  |
| ۵    | 0.149                   | (0.109,0.146,0.2)   | d4    | موانع در فراهم آوردن تسهیلات مناسب                         |
| ۶    | 0.147                   | (0.106,0.144,0.202) | d5    | ضعف در استفاده صحیح به کارگیری طرح‌ها و شیوه‌های کارآفرینی |
| ۴    | 0.151                   | (0.111,0.148,0.204) | d6    | رعایت نکردن رویکردهای یکپارچه در مسائل اجتماعی             |



شکل ۵. اوزان نهایی استراتژی‌های ST

جدول ۹. ماتریس اوزان نهایی استراتژی‌های WO

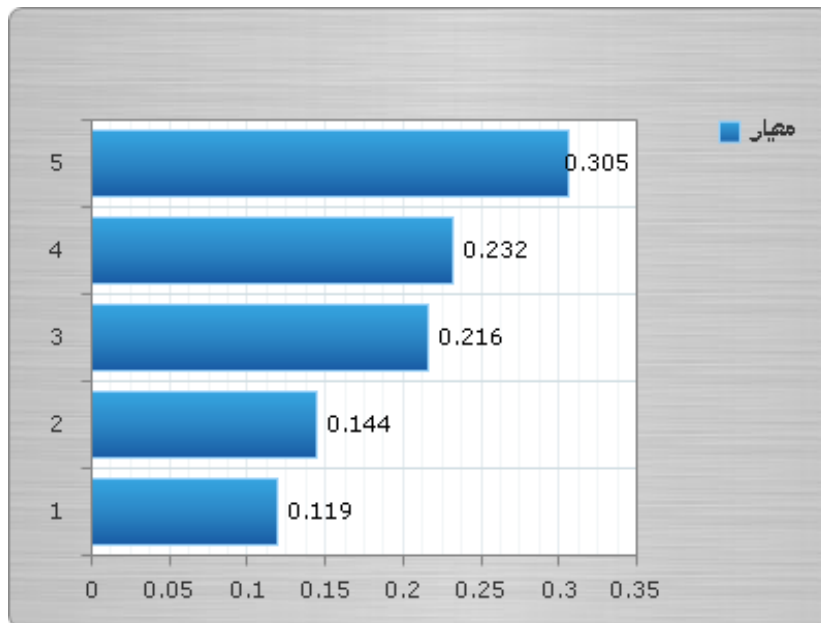
| رتبه | وزن قطعی نهایی مؤلفه‌ها | وزن فازی نهایی      | مؤلفه | استراتژی‌های WO                        |
|------|-------------------------|---------------------|-------|--|
| ۱    | 0.256                   | (0.156,0.253,0.371) | a1    | مشارکت دولت                            |
| ۲    | 0.235                   | (0.166,0.232,0.32)  | a2    | ارتقا کیفیت محیط‌زیست                  |
| ۳    | 0.207                   | (0.144,0.203,0.285) | a3    | فراهم آوردن زمینه‌های مشارکت بخش خصوصی |
| ۵    | 0.157                   | (0.106,0.152,0.232) | a4    | بازآفرینی بافت فرسوده                  |
| ۴    | 0.166                   | (0.113,0.161,0.24)  | a5    | حفظ و احیای کاربری                     |



شکل ۶. اوزان نهایی استراتژی‌ها WO

جدول ۱۰. ماتریس اوزان نهایی استراتژی‌های WT

| رتبه | وزن قطعی نهایی مؤلفه‌ها | وزن فازی نهایی      | مؤلفه | استراتژی‌های WT                        |
|------|-------------------------|---------------------|-------|--|
| ۱    | 0.305                   | (0.215,0.301,0.408) | s1    | آسیب‌شناسی در آداب‌ورسوم               |
| ۲    | 0.232                   | (0.165,0.229,0.31)  | s2    | نظارت پایین بر کیفیت ساخت              |
| ۳    | 0.216                   | (0.149,0.213,0.297) | s3    | ضعف در طرح‌های جمع‌آوری زباله          |
| ۵    | 0.119                   | (0.089,0.116,0.159) | s4    | آلودگی صوتی                            |
| ۴    | 0.144                   | (0.104,0.141,0.198) | s5    | توجه بسیار کم به تشکیل گروه‌های خودجوش |



شکل ۷. اوزان نهایی استراتژی‌های WT

راهبردهای مناسب به دست آمده توسط مدل‌های آماری به شرح زیر است:

- فراهم آوردن زمینه‌های مشارکت بخش خصوصی؛
- آسیب‌شناسی در آداب‌ورسوم ساکنین؛
- مشارکت دولت؛
- تقویت نهادهای مردمی و مشارکت مردم؛
- ارتقاء کیفیت محیط‌زیست.

## ۵- بحث و نتیجه‌گیری

در این پژوهش، تحلیل محیطی با استفاده از رویکرد SWOT انجام گرفت تا نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای مؤثر بر فرآیند برنامه‌ریزی و مداخلات شهری شناسایی شود. به منظور اولویت‌بندی و انتخاب راهبردهای مناسب، از روش تحلیل سلسله مراتبی فازی (FAHP) استفاده شد. نتایج به دست آمده نشان داد که راهبردهای SO با وزن نهایی ۰.۴۵۹ بالاترین اولویت را در میان سایر گزینه‌ها دارند که بیانگر ظرفیت بالای استفاده از قوت‌های داخلی به منظور بهره‌برداری از فرصت‌های محیطی است. بر اساس نتایج تحلیل جدول ۴، مؤلفه‌های مربوط به نقاط قوت با وزن نهایی ۰.۴۵۸ از جایگاه برتری نسبت به سایر معیارها برخوردار بودند که حاکی از اهمیت سرمایه‌های اجتماعی، مشارکت مردمی و توجه به شاخص‌های بومی در بهبود شرایط محیطی است. تقویت نهادهای مردمی، تشویق مشارکت مردمی و در نظر گرفتن معیارهای فرهنگی و محلی، از جمله مؤلفه‌هایی هستند که در تدوین راهبردهای SO نقش کلیدی ایفا کرده‌اند. از سوی دیگر، نقاط ضعف با وزن ۰.۳۶۱ سهم قابل توجهی داشتند و نشان‌دهنده چالش‌های ساختاری مانند ضعف نظارت، آسیب‌های فرهنگی و بی‌توجهی به گروه‌های خودجوش بودند. تهدیدها و فرصت‌ها به ترتیب با وزن‌های ۰.۰۶۶ و ۰.۱۱۸ در رتبه‌های پایین‌تری قرار داشتند که به نظر می‌رسد به علت نقش کم‌رنگ‌تر عوامل خارجی در برابر ظرفیت‌های داخلی باشد.

راهبردهای SO با هدف بهره‌گیری از قوت‌ها برای استفاده از فرصت‌ها تدوین شدند. مطابق با نتایج جدول ۷، مؤلفه «تقویت نهادهای مردمی و مشارکت مردمی» با وزن نهایی ۰.۲۱۴ در صدر اولویت‌ها قرار دارد. این مؤلفه به عنوان یکی از پایه‌ای‌ترین ارکان توسعه پایدار شهری شناخته می‌شود، زیرا مشارکت سازمان‌یافته ساکنین در فرآیندهای برنامه‌ریزی، تصمیم‌سازی و اجراء ضریب موفقیت برنامه‌ها را به شکل محسوس‌تری افزایش می‌دهد. مؤلفه‌های کلیدی دیگر همچون «مشارکت مردم با تشکیل بخش خصوصی» با وزن ۰.۱۷۶، «مشارکت مردم» با ۰.۱۹ و «توجه به تنوع فرهنگی» با ۰.۱۶ نیز تأکید دارند که سیاست‌گذاری موفق باید از دل ظرفیت‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی جامعه محلی برآید. در خصوص راهبردهای ST که به استفاده از نقاط قوت برای مقابله با تهدیدها تمرکز دارند، جدول ۸ نشان می‌دهد مهم‌ترین مؤلفه «عدم اجرای برنامه جامع و مشخص» با وزن ۰.۲۰۷ است که هشدار جدی در مورد انسجام در سیاست‌گذاری و پیاده‌سازی طرح‌هاست. دومین راهبرد مهم یعنی «اجرای ضعیف تداوم تسهیل در بافت فرسوده» با وزن ۰.۱۹، به پراکندگی اقدامات اشاره دارد که لزوم انسجام و پیوستگی در مداخلات را برجسته می‌کند. در این زمینه، تکیه بر مشارکت و نهادهای مردمی برای پر کردن شکاف میان طرح‌های کلان و اجرای محلی ضروری به نظر می‌رسد.

راهبردهای WO نیز که با هدف بهره‌گیری از فرصت‌ها برای جبران نقاط ضعف طراحی شده‌اند، همان‌طور که در جدول ۹ مشخص شده، نشان می‌دهند که مؤلفه «مشارکت دولت» با وزن نهایی ۰.۲۵۶ نقش مهمی در حمایت از فرآیندهای محلی ایفا می‌کند. دومین راهبرد مهم با عنوان «ارتقاء کیفیت محیط‌زیست» با وزن ۰.۲۳۵، بر بهبود شرایط زیستی و کاهش مخاطرات محیطی تأکید دارد. همچنین، «فراهم آوردن زمینه‌های مشارکت بخش خصوصی» نیز در این محور راهبردی جایگاه ویژه‌ای دارد که بیانگر پیوند سه‌جانبه میان دولت، بخش خصوصی و جامعه محلی است. در نهایت، راهبردهای WT که با هدف مقابله هم‌زمان با نقاط ضعف و تهدیدها تدوین شده‌اند، ضعیف‌ترین جایگاه را با وزن نهایی ۰.۰۰۸ به خود اختصاص داده‌اند. با این حال، نتایج جدول ۱۰ نشان می‌دهد که مؤلفه «آسیب‌شناسی در آداب‌ورسوم ساکنین» با وزن ۰.۳۰۵ مهم‌ترین عامل در این گروه راهبردی است که بیان می‌کند برخی آداب‌ورسوم ممکن است مانعی برای نوگرایی و توسعه پایدار محسوب شوند. مؤلفه‌های دیگر مانند «نظارت پایین بر کیفیت ساخت» با وزن ۰.۲۳۲ و «ضعف در طرح‌های جمع‌آوری زباله» با وزن ۰.۲۱۶ نیز از جمله چالش‌های اساسی هستند که باید در سیاست‌گذاری‌های آینده مدنظر قرار گیرند.

با استناد به مدل‌های آماری و نتایج حاصل از تحلیل فازی، پنج راهبرد کلیدی برای مداخله مؤثر در توسعه محلی پیشنهاد شده‌اند. نخست، تقویت نهادهای مردمی و مشارکت مردم که به‌عنوان اولویت نخست در ایجاد ظرفیت درونی توسعه پایدار شناخته می‌شود. دوم، مشارکت دولت که به‌عنوان عامل حمایتگر و تسهیل‌گر اجرای برنامه‌ها در سطح محلی عمل می‌کند. سوم، ارتقاء کیفیت محیط‌زیست که نقش مستقیمی در ارتقاء سلامت، رضایت‌مندی عمومی و انسجام اجتماعی دارد. چهارم، آسیب‌شناسی آداب و رسوم محلی برای رفع موانع فرهنگی و رفتاری و نهایتاً، فراهم آوردن زمینه‌های مشارکت بخش خصوصی برای افزایش سرمایه‌گذاری و ارتقاء بهره‌وری خدمات شهری. تحلیل نهایی یافته‌ها نشان داد که ظرفیت‌های درونی یا همان قوت‌ها نقش برجسته‌ای در موفقیت راهبردهای توسعه‌ای دارند. با اینکه چالش‌ها و تهدیدهای متعددی در سطح بیرونی مشاهده می‌شود، اما تمرکز بر ارتقاء مشارکت اجتماعی، نهادسازی محلی و تعامل میان دولت و بخش خصوصی می‌تواند بسترساز توسعه‌ای پایدار و مقاوم باشد. همچنین، اجرای برنامه‌ها باید بر اساس رویکردهای یکپارچه، مبتنی بر شواهد و متکی بر فرهنگ بومی صورت گیرد تا اثربخشی و کارآمدی آن‌ها تضمین شود.

تحلیل انجام‌شده در این پژوهش بر مبنای ترکیب روش‌شناسی SWOT و FAHP، حاکی از آن است که فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر کت عبدالله، نیازمند نگاهی نظام‌مند، چندبعدی و مشارکت‌محور است. نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد که راهبردهای مبتنی بر استفاده از ظرفیت‌های درونی برای بهره‌برداری از فرصت‌های محیطی (راهبردهای SO دارای بالاترین اولویت راهبردی هستند. این یافته با مطالعات پیشین همچون کارهای منصوری (۱۳۹۸، ص. ۱۰۴) و حبیبی و همکاران (۱۴۰۰، ص. ۸۸) که بر نقش مشارکت مردم و سرمایه اجتماعی در بازآفرینی شهری تأکید دارند، هم‌راستا است.

مطابق با نتایج، مؤلفه‌هایی چون «تقویت نهادهای مردمی»، «مشارکت عمومی و خصوصی» و «توجه به تنوع فرهنگی» در صدر عوامل مؤثر قرار دارند که به‌وضوح نشان می‌دهد برنامه‌ریزی بازآفرینی نمی‌تواند بدون توجه به ابعاد اجتماعی و فرهنگی و نهادسازی محلی موفق باشد. این یافته‌ها با پژوهش‌های (رافائل و همکاران ۲۰۲۰) و (کاسرا، ۲۰۱۸) در مورد ضرورت سیاست‌گذاری‌های محلی و بومی‌سازی برنامه‌ها در بازآفرینی شهری مطابقت دارد.

از سوی دیگر، وزن قابل توجهی که به نقاط ضعف و چالش‌های درونی اختصاص یافته است (۰.۳۶۱)، نشان می‌دهد که ناکارآمدی‌های نهادی، ضعف نظارت و بی‌توجهی به گروه‌های مردمی غیردولتی هنوز از موانع جدی در مسیر نوسازی شهری هستند؛ چنانچه در مطالعات (نصیری، ۱۴۰۱) و (امیری و قاسمی، ۱۳۹۶) نیز به ضعف در پیوند میان سیاست‌گذاری ملی و اجرا در سطح محلی اشاره شده است.

تهدیدهای محیطی و فرصت‌های بیرونی نیز گرچه در اولویت پایین‌تری قرار دارند، اما در قالب راهبردهای WO و ST می‌توانند مکمل مؤثری برای پوشش نقاط ضعف و مقابله با تهدیدها باشند. از جمله مشارکت فعال دولت، ارتقاء کیفیت محیط‌زیست شهری و پیوند میان سه بخش دولت، بخش خصوصی و جامعه محلی. این رویکرد با مطالعات (UN-Habitat (2021) و Tallon (2020) در خصوص مدل‌های حکمرانی چندسطحی در بازآفرینی تطابق دارد.

در نهایت، بر مبنای مدل ترکیبی تحلیلی، پنج راهبرد کلیدی پیشنهادی شامل:

تقویت نهادهای مردمی و افزایش مشارکت اجتماعی،

ارتقاء مشارکت دولت به‌عنوان تسهیل‌گر،

ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی،

بازنگری در آداب و رسوم مانع توسعه، و حمایت از مشارکت بخش خصوصی در برنامه‌های توسعه شهری،

می‌توانند به‌عنوان مسیرهای اصلی بازآفرینی شهری کت عبدالله مورد توجه قرار گیرند.

مطابق با مطالعات (مدنی‌پور، ۱۴۰۰) و (بینکوف و همکاران، ۲۰۲۳)، اثربخشی مداخلات بازآفرینی منوط به بهره‌گیری از ظرفیت‌های درونی، سازمان‌دهی مشارکت محلی، انسجام سیاست‌گذاری و اتکا به فرهنگ و هویت محلی است. اجرای موفق راهبردهای توسعه‌ای در بافت‌های فرسوده مستلزم درک عمیق از دینامیک‌های اجتماعی و فرهنگی هر منطقه و بهره‌گیری از مدل‌های یکپارچه توسعه شهری است.

از این رو، پیشنهاد می‌شود که برنامه‌های آتی بازآفرینی بافت‌های فرسوده با رویکردی جامع‌نگر، مشارکت‌محور و متکی بر شواهد محلی طراحی شوند؛ به‌گونه‌ای که پیوندی مؤثر میان سیاست‌های کلان و اجرای محلی برقرار گردد و تاب‌آوری شهری در برابر تهدیدهای اقتصادی، زیست‌محیطی و اجتماعی تقویت شود.

## ۶- منابع

- Alexander, Ch., (1994): A new theory of urban design, Tosee Press, Tehran. (in Persian).
- Asadollahi, SH., M., Habibi, (2001): The Plan of Urban Restoration in the Historic Texture of Kermanshah, Haft Shahr (Journal of Urban Development and Organization), Volume 1, Issue 4, pp: 68-79. (in Persian).
- Davoudpour, Z. (2011). "Urban Worn Fabric Improvement and Renovation as a Strategy toward Achieving the Physical Dimensions of Sustainable Urban Development", Geographical Quarterly of Environmental Planning, (15), 31–59. **[In Persian]**
- Firoozi, H., et al. (2012). "Organizing Worn Fabrics for Endogenous and Sustainable Urban Development (Case Study: Yousefi District, Ahvaz)", Zagros Landscape Journal of Urban Geography and Planning, 4(13). **[In Persian]**
- Ghorbanian, R., & Jamkasra, M. (2010). "The Pedestrianization Movement: A New Approach in Revitalizing Urban Centers; Case Study: Tarbiat Pedestrian Path, Tabriz", Scientific-Research Quarterly of Urban and Regional Studies, 2(6), 55–72. **[In Persian]**
- Habibi, K., A., Pourahmad, A., Meshkini, (2013): Urban Rehabilitation & Renovation in the Old Textures, 4th edition, Entekhab Press, Tehran. (in Persian).
- Habibi, K., Pourahmad, A., & Meshkini, A. (2007). Rehabilitation and Renovation of Old Urban Fabrics, 1st Edition, University of Kurdistan Press. **[In Persian]**
- Habibi, M. and M. Maghsoudi, (2010): Urban Renovation: international definitions, theories, experiences, charters & declarations, urban methods and operations, 4th edition, University of Tehran Press, Tehran. (in Persian).
- Habibi, S., Maghsoodi, M. (2007). Urban Restoration (6nd Ed.). Tehran: Tehran University Press.
- Hekmatnia, M., & Mousavi, M. N. (2011). Application of Models in Geography, 2nd Edition, Elm-e Novin Publishing. **[In Persian]**
- Kahraman, Cengiz, Demirel, Nihan Cetin, Demirel, Tufan, (2007), " Prioritization of E- Government Strategies Using a SWOT- AHP Analysis: The Case of Turkey " European Journal of Information System, 16, 284-298.
- Kiani, A., et al. (2010). "Examining Urban Identity in the Improvement and Renovation of Historical Urban Fabrics (Case Study: Goor City, Firouzabad)", Scientific-Research Journal of Geographical Space, (30). **[In Persian]**
- Kouchaki, Gh. (2007). Analysis of the Physical-Spatial Structure of the Old Fabric of Khorramabad City, M.A. Thesis in Geography and Urban Planning, University of Isfahan. **[In Persian]**
- Nasr, T. (2017). "An Inquiry into the Evaluation of Urban Worn Fabric Renovation Efforts in Iran (Compared to Global Renovation Experiences) in Line with Sustainable Development Goals", Quarterly Journal of Regional Planning, 7(27), Autumn. **[In Persian]**
- Nazarpour, M., & Mansouri, M. (2014). "Assessment of the Impact of Tehran's Comprehensive and Detailed Plans on the Formation of Worn Fabrics; Case Study: Sirus Neighborhood, Tehran", 2nd International Congress on Structure, Architecture, and Urban Development, Tabriz, Permanent Secretariat of the International Congress on Structure, Architecture, and Urban Development. **[In Persian]**
- Pourahmad, A., Hataminejad, H., Sheikhi, A., & Sharifzadeh Aghdam, E. (2015). "Analysis of the Situation of Piranshahr Based on the Indicators of City Development Strategy (CDS)", Quarterly Journal of Urban and Regional Studies and Research, 7(25), 35–58. **[In Persian]**
- Sadeghi, M. (2011). Improvement and Renovation of the Old Fabric of Kish Island with Emphasis on Socio-Economic Dimensions, M.A. Thesis, Payame Noor University, Rezvanshahr-Sadoogh Center, Yazd. **[In Persian]**
- Sajjadi, Zh. (2011). "Socio-Spatial Analysis in Worn Urban Fabrics (Case Study: Central Fabric of Sardasht City)", Journal of Urban Research and Planning, 2(6), 55–70. **[In Persian]**
- Shamaei, A., Sasanpour, F., Soleimani, M., Ahadnezhad Roshani, M., & Heydari, T. (2016). "Analysis of Livability in Urban Worn Fabrics (Case Study: Worn Fabric of Zanzan City)", Quarterly Journal of Human Geography Research, 48(4), 783–799. **[In Persian]**
- Shrestha, Ram k., Alavalapati, Janaki R.R., Kalmbacher, Robert S., (2008) " Exploring the Potential for Silvopasture Adoption in South – Central Florida: An Application of WOT-AHP Method, Agricultural System, 81, 185-199.