



## Analysis and Evaluation of the Capabilities of Realizing the Urban Regeneration Approach in Worn-out Textures, Case Study: Razavi Neighborhood, Sabzevar

Mehdi Zanganeh<sup>1</sup>, Mehdi Borzoei<sup>2</sup>, Zahra Barati

1. Corresponding Author, Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran
2. PhD in Strategic Planning, Head of the Secretariat for Urban Regeneration of Sabzevar, Iran.
3. Master's Degree in Geography and Urban Planning, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran

---

### Article Information ABSTRACT

---

**Vol: 1**  
**No: 1**  
**Page: 37-53**

**Received:**  
2025-06-03  
**Revised:**  
2025-07-11  
**Accepted:**  
2025-07-12  
**Published:**  
2025-08-01

One of the most important challenges facing developing countries is the increasing spread of dilapidated urban areas. The problems in dilapidated urban areas are multidimensional and complex, and the root of these problems can be traced to the various social, economic, cultural, managerial, and environmental dimensions of these areas. For this reason, urban regeneration is one of the newest approaches to confronting the deterioration of urban areas. The purpose of this research is to analyze and evaluate the capabilities of realizing the urban regeneration approach in the dilapidated Razavi neighborhood of Sabzevar.

This research is applied and descriptive-analytical in terms of purpose and nature, respectively. Data were collected by two methods as documentary and field (questionnaire). The analyses were performed using a single-sample t-test and multivariate regression, and the SWOT technique was used to implement strategies. The Cronbach's alpha value was 0.741, which indicates the reliability of the research tool. The indicators of urban regeneration realization include social, cultural, economic, physical, and human capacities, which were measured with a total of 31 items. The results obtained from the one-sample t-test indicate that the five indicators under study in the studied context were not in a very favorable condition. The results of the regression indicate that the human index with a value of 0.367 has the most significant impact on the regeneration of the Razavi neighborhood of Sabzevar. After this index, the physical index with a value of 0.301 is in second priority for the regeneration of the Razavi neighborhood. The SWOT strategy for the Razavi neighborhood has revealed an adaptive position (WO), which indicates overcoming weaknesses in order to take advantage of opportunities.

**Keywords:** Regeneration approach, dilapidated urban fabric, SWOT matrix, Razavi neighborhood

---

### How to cite this article:

Mehdi Zanganeh, Mehdi Borzoei, Zahra Barati. (2025). Analysis and Evaluation of the Capabilities of Realizing the Urban Regeneration Approach in Worn-out Textures, Case Study: Razavi Neighborhood, Sabzevar. *Urban Regeneration Studies*, 1(1): 37-53.

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

Publisher: Hakim Sabzevari University

Authors retain the copyright and full publishing rights



DOI: 10.22034/jurs.2025.528019.1009

## Extended Abstract

### **1. Introduction**

The urban worn-out texture represents a significant challenge in urban management and planning, particularly concerning urban spaces in Iran. Rapid city development and population growth have significantly impacted the old and historical parts of cities. As a result, the old city core has undergone continuous structural changes to accommodate an increasing population, most of whom are immigrants, leading to the deterioration and destruction of these historic textures.

On one hand, these areas suffer from physical decay, environmental degradation, traffic congestion, and other issues. On the other hand, they represent key urban assets, offering significant potential for optimizing land-use, accommodating population growth, providing open public service spaces, and improving environmental quality. Consequently, the expanding extent of dilapidated urban textures is a critical concern for developing countries.

In general, environmental, economic, cultural, and social factors contribute to the challenges faced by these urban worn-out textures. Meanwhile, renovation and regeneration of these areas have become specialized fields of study and practice in many countries. However, due to insufficient attention to the capacities and potentials of these textures, most renovation and improvement projects targeting worn-out urban textures have not succeeded.

Creating new spaces that respond to contemporary conditions, while respecting the historical urban context, is known as regeneration (or contemporization). This approach emphasizes preserving local and historical heritage, safeguarding cultural values, promoting social participation and cohesion, physical renewal, boosting economic activities, and enhancing the environment of worn-out and problematic urban neighborhoods.

The Razavi neighborhood, like other urban worn-out textures, is characterized by a fine-grained urban structure, building instability, impermeability, migration, low per capita income, and social problems. It has been identified as a target neighborhood for urban regeneration. Through regeneration strategies, it is possible not only to preserve the physical identity of the neighborhood but also to improve residents' quality of life and provide a better, more suitable living environment. This research aims to evaluate existing capacities in line with urban regeneration goals.

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

Sabzevar city, with an area of approximately 60 square kilometers, is located 220 kilometers west of Mashhad in Khorasan Razavi province. The population of this city is about 243,700 people. Razavi neighborhood, with a population of 1,907 and an area of 143,461 square meters, is one of the old and dilapidated neighborhoods of Sabzevar.

The present study is applied in terms of purpose, descriptive-analytical in nature, and uses a survey (questionnaire) method. For more accurate data analysis considering the neighborhood population, a sample size equal to 20% of the population was calculated based on Cochran's formula. Consequently, 80 experts familiar with the worn-out texture of Razavi neighborhood and managers from relevant organizations such as the Urban Development and Regeneration Organization, the Ministry of Roads and Urban Development, and the Cultural Heritage Organization were selected to complete the questionnaires. Data analysis was performed using correlation and regression tests, and SWOT analysis was employed for strategy development. The Cronbach's alpha coefficient for the five indicators was calculated to be 0.741.

### **3. Results and Discussion**

The research findings indicate that the average scores of the five urban regeneration indicators, including social, cultural, economic, physical (spatial), and human capacities, are 3.03, which falls within a moderate range. Among the sub-indicators of urban regeneration, the social capacity indicator received the highest average score of 3.56. Using a multiple regression model, the influential factors and indicators affecting

the realization of urban regeneration in the worn-out texture of Razavi neighborhood were identified. The results show that these five indicators included in the model explain 89% of the variance in the dependent variable (urban regeneration realization). The human capacity indicator has the most significant impact on the composite index of urban regeneration realization in Razavi's worn-out texture. Following this, the physical and social capacity indicators rank second and third, respectively, and have significant effects on the neighborhood's regeneration index. Specifically, a one-unit increase in the human capacity indicator results in a 0.367-unit increase in the composite index. In contrast, a one-unit increase in the physical capacity indicator leads to a 0.301-unit increase in the composite index.

#### **4. Conclusions**

The results of descriptive and inferential tests revealed that the five indicators examined in the studied urban texture are in a favorable condition for the realization of the urban regeneration approach. The T-test results for the neighborhood indicators, using a five-point Likert scale, showed that the social capacity indicator, with an average score of 3.56, received the highest rating for the implementation of urban regeneration programs. In contrast, the economic and physical capacity indicators did not reach the required average due to the residents' unfavorable income levels and the worn-out texture, indicating that strengthening these two indicators should be prioritized. Moreover, the multiple regression analysis indicated that the human capacity indicator, with a coefficient of 0.367, has the most significant impact on the realization of urban regeneration programs in the Razavi neighborhood of Sabzevar. Following this, the physical capacity indicator, with a coefficient of 0.301, ranks second, while the economic capacity indicator, with a coefficient of 0.243, holds the lowest priority and impact in this regard. The results from the SWOT analysis suggested that the most suitable strategy for achieving the urban regeneration approach is an adaptive strategy. By leveraging existing conditions and neighborhood strengths, weaknesses can be reduced. Educating residents, highlighting their weaknesses, and emphasizing existing capacities within the neighborhood are among the strategies that can help achieve the goals of urban regeneration.

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

- The authors express their sincere gratitude to all interview participants for supporting this research. This article did not receive any financial support from any organization.

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

- The authors declare that they have no conflicts of interest.

## تحلیل و ارزیابی قابلیت‌های تحقق رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده، نمونه موردی: محله رضوی، سبزوار

مهدی زنگنه<sup>۱</sup>✉، مهدی برزویی<sup>۲</sup>، زهرا براتی<sup>۳</sup>

- ۱- استادیار، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران.
- ۲- دکتری برنامه‌ریزی راهبردی، ریاست دبیرخانه بازآفرینی شهری سبزوار، ایران.
- ۳- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران.

اطلاعات مقاله	چکیده
دوره: ۱	یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی کشورهای در حال توسعه، گسترده‌ی روز افزون بافت‌های فرسوده شهرها است. مسائل موجود در بافت‌های فرسوده از نوع مسائل چند بعدی و پیچیده هستند که می‌توان ریشه‌ی ایجاد این مسائل را در ابعاد متعدد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، مدیریتی و زیست محیطی این بافت‌ها جستجو کرد. بدین سبب موضوع بازآفرینی شهری یکی از جدیدترین رویکردها جهت مقابله با فرسودگی بافت‌های شهری است. هدف از این تحقیق تحلیل و ارزیابی قابلیت‌های تحقق رویکرد بازآفرینی شهری در بافت فرسوده محله رضوی سبزوار است.
شماره: ۱	این پژوهش به لحاظ هدف از نوع کاربردی و به لحاظ ماهیت توصیفی _ تحلیلی است. داده‌ها به دو روش اسنادی و میدانی (پرسشنامه) گردآوری شده‌اند. تجزیه و تحلیل‌ها با آزمون تی تست تک نمونه‌ای و رگرسیون چند متغیره و جهت انجام راهبردها، از تکنیک SWOT استفاده شده است. مقدار آلفای کرونباخ ۰/۷۴۱ به دست آمده که نشان از پایایی ابزار تحقیق است، شاخص‌های تحقق بازآفرینی شهری شامل: ظرفیت‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و انسانی بوده که در مجموع با ۳۱ گویه سنجیده شده است.
صفحه: ۳۷-۵۳	نتایج به دست آمده از آزمون تی تست تک نمونه حاکی از آن است که ۵ شاخص مورد بررسی در بافت مورد مطالعه از وضعیت چندان مطلوبی برخوردار نبوده است. نتایج حاصل از رگرسیون نشان‌دهنده آن است که شاخص انسانی با مقدار ۰/۳۶۷ بیشترین تأثیر را در بازآفرینی محله رضوی سبزوار و بعد از این شاخص، شاخص کالبدی با مقدار ۰/۳۰۱ در اولویت دوم برای تحقق بازآفرینی محله رضوی قرار دارد. راهبرد SWOT برای محله رضوی، موقعیت انطباقی (WO) را نمایان ساخته، که نشان‌دهنده غلبه بر ضعف‌ها به منظور استفاده از فرصت‌ها است.
تاریخ دریافت:	
۱۴۰۴/۰۳/۱۳	
تاریخ بازنگری:	
۱۴۰۴/۰۴/۲۰	
تاریخ پذیرش نهایی:	
۱۴۰۴/۰۴/۲۱	
تاریخ انتشار:	
۱۴۰۴/۰۵/۱۰	

**واژگان کلیدی:** رویکرد بازآفرینی، بافت فرسوده شهر، ماتریس SWOT، محله رضوی

### نحوه ارجاع به این مقاله:

مهدی زنگنه، مهدی برزویی، زهرا براتی. (۱۴۰۴). تحلیل و ارزیابی قابلیت‌های تحقق رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده، نمونه موردی: محله رضوی، سبزوار. مطالعات بازآفرینی شهری، (۱): ۳۷-۵۳.

رایانامه نویسنده مسئول: [m.zanganeh@hsu.ac.ir](mailto:m.zanganeh@hsu.ac.ir)

ناشر: دانشگاه حکیم سبزواری



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

## ۱- مقدمه

یکی از چالش‌های اصلی نظام توسعه پایدار در شهرها بافت فرسوده مناطق کمتر توسعه یافته است که به دلایل گوناگونی امروزه دچار تغییر و تحول و مشکلات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و زیست محیطی شده است؛ لذا عدم برنامه‌ریزی برای این گونه بافت‌ها می‌تواند کل شهر را دچار مشکل کند (خوش‌پسند پیشخانی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۶۳). در کشور ما عدم تناسب بین رشد شهرنشینی و توسعه شهری موجب به وجود آمدن مسائل مختلفی در بافت فرسوده شهر شده است. بافت فرسوده شهری یکی از چالش‌های مهم در امر مدیریت و برنامه‌ریزی شهری و مسائل مربوط به فضاهای شهر در ایران به شمار می‌آید (شمس‌الدینی و همکاران، ۱۴۰۲: ۴۶). توسعه شهرها و رشد جمعیت شهرنشین تأثیرات زیادی را بر بافت‌های قدیمی و تاریخی شهر برجای گذاشته است. از این رو هسته قدیمی شهر برای اسکان جمعیت که بیشتر آنان مهاجران هستند پیوسته دچار تغییر در ساختار شهر شده که این امر سبب تخریب و فرسودگی بافت‌های قدیمی شهر شده است (شفاعتی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۱۴). از یک سو این بافت‌ها از مشکلات کالبدی، زیست محیطی، ترافیکی و غیره رنج می‌برند و از سوی دیگر مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت و تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود فضای زیست محیطی به شمار می‌آیند. علاوه بر این مشکلات کالبدی دیگری که بافت‌های قدیمی با آن‌ها رو به رو است عبارتند از (فرسودگی شدید بناها، مشکلات شبکه‌های نامنظم و ناکافی در بافت، تراکم و پیوستگی در اجزاء بافت، مشکلات مربوط به نوع بناها و واحدهای مسکونی، کمبود تأسیسات و زیرساخت‌های شهری و غیره) که بافت‌های قدیمی شهرها را در پاسخگویی به نیازهای امروزه با مشکل روبه‌رو کرده است (ماندنی، ۱۴۰۰: ۱۲۷)؛ لذا از مهم‌ترین دغدغه‌های کشورهای در حال توسعه، گسترده‌گی روز افزون بافت‌های فرسوده شهرها است. به طور کلی، ابعاد زیست محیطی، اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی باعث ایجاد چالش‌هایی در بافت‌های فرسوده می‌شوند. در مقابل نوسازی این مناطق در اکثر کشورها به یک موضوع تخصصی تبدیل شده است. از این رو به دلیل توجه ناکافی به ظرفیت این بافت‌ها، اکثر طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری با شکست رو به‌رو گردیده است (غفاری و صابری، ۱۳۹۶: ۲). از طرفی برخی از بافت‌های شهر در طول زمان بنا به دلایل مختلفی دچار ناکارآمدی در بافت شده‌اند، به طوری که مسائل مختلفی را تجربه نموده‌اند (Ibrahim et al, 2020: 389). از طرف دیگر تغییر و تحول در بافت‌های شهری امری طبیعی و اجتناب‌ناپذیر است و فرسودگی بافت‌های شهری با گذشت زمان به عنوان یک مسئله حاد در شهرها حائز اهمیت است. از این رو جهت کاهش مشکلات و معضلات بافت فرسوده شهری رویکردهای مختلفی همچون؛ بازسازی، باز زنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد و در نهایت بازآفرینی شهری مطرح شده است (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸: ۶۳) و باید دانست که زمانی اقدامات بازآفرینی شهری در بافت فرسوده با موفقیت انجام می‌شود که تمام ابعاد زندگی شهری با هم در نظر گرفته شده و اقدامات عملی و برنامه‌ریزی شده با سیاست‌های مشخصی اعمال گردد (Strippoli, 2020: 376). بنابراین ایجاد فضای جدید متناسب با شرایط تازه که در روابط شهری کهن حائز اهمیت است با عنوان بازآفرینی (معاصر سازی) شناخته می‌شود. در این رویکرد توجه به حفظ ثروت‌های بومی و تاریخی، حفظ ارزش‌های فرهنگی، مشارکت و انسجام گروه‌های اجتماعی، نوسازی کالبدی، ارتقاء فعالیت‌های اقتصادی و بهبود محیط زیست محلات فرسوده و مسئله‌دار شهری کاملاً مشهود است.

در مفهوم عامیانه، بازآفرینی یک نگرش کلیدی است که شرایط مردم و شهر را بهبود می‌بخشد (غفاری و صابری، ۱۳۹۶: ۳). مناطقی از جمله بافت‌های فرسوده شهری، روستاهای متصل به شهر، بخش‌های ناکارآمد شهر، مناطق دارای معضلات شهری و غیره در اولویت برنامه‌ریزی به منظور نوسازی، ساماندهی، بهسازی و بازسازی قرار دارند. به طور کلی رها کردن این بافت‌ها علاوه بر این که صدماتی به خود بافت وارد می‌کنند کل شهر را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد.

محله رضوی به مانند سایر بافت‌های فرسوده شهری، دارای خصیصه ریزدانی، ناپایداری بناها، نفوذناپذیری و مهاجرپذیری، درآمد سرانه پایین و معضلات اجتماعی بوده و به عنوان یکی از محلات هدف بازآفرینی شهری شناسایی گردیده تا با رویکرد بازآفرینی شهری بتوان با ارتقاء کیفیت زندگی علاوه بر حفظ هویت کالبدی، محیط زندگی بهتر و مناسب‌تری را برای ساکنان محلّه انجام دهند و این پژوهش بر آن است تا در راستای اهداف بازآفرینی شهری به ارزیابی قابلیت‌های موجود بپردازد. سؤالات پژوهش به شرح ذیل است.

- ۱- تا چه اندازه محلّه رضوی از قابلیت‌های لازم جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری برخوردار است؟
- ۲- کدام شاخص‌ها تأثیر بیشتری در تحقق بازآفرینی محلّه رضوی دارند؟
- ۳- راهبردهای مناسب جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری در محلّه رضوی چه راهبردهایی هستند؟

## ۲- پیشینه پژوهش

امینی و همکاران (۱۳۹۷) با هدف جایگاه حکمروایی شهری در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهری در منطقه ۱۲ تهران، به این نتیجه رسیده‌اند، شاخص‌های حکمرایی در مقیاس پایین‌تر از حد متوسط قرار دارد و شاخص‌های اجتماعی، کالبدی و اقتصادی اثر بخشی بیشتری نسبت به شاخص فرهنگی داشته‌اند.

سلیمی یکتا و همکاران (۱۳۹۷) با هدف بررسی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با تأکید بر رویکرد بازآفرینی شهری، به این نتیجه رسیده‌اند که ضعف همبستگی بین اجتماع و کالبد، موجب فرسودگی ساختار اقتصادی، زیست‌محیطی و اجتماعی در منطقه مورد نظر شده است.

زیاری و ابوذری (۱۳۹۸) با هدف تبیین سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در منطقه ۱۲ شهر تهران دریافته‌اند، سیاست‌های اجرا شده بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران منجر به ناپایداری و رابطه معنادار در مؤلفه‌های اجتماعی- فرهنگی- اقتصادی- کالبدی و زیست‌محیطی شده است.

ویسی و همکاران (۱۳۹۸) با هدف مقایسه ظرفیت‌های بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیر رسمی شهری در شهر مریوان به این نتیجه رسیده‌اند. ظرفیت‌های باز آفرینی شهری پایدار در خرده مقیاس‌ها و بافت‌های غیر رسمی در حد متوسط است؛ لذا شاخص‌های ظرفیت‌های پایدار در بافت فرسوده نسبت به بافت غیر رسمی بیشتر است که باید مد نظر مجریان امر بازآفرینی شهری قرار گیرد.

یعقوبی و شمس (۱۳۹۸) با هدف بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار در شهر ایلام انجام شد. نتایج نشان داد عامل ایجاد کننده بسترهای نهادی و قانونی به منظور مدیریت محله‌های هدف در توانمندسازی و ظرفیت‌سازی شهرداری‌ها و شورای شهر، از نظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی و نهادسازی تأثیرگذارترین استراتژی در بازآفرینی بافت فرسوده شهر ایلام محسوب می‌شود.

هاشمی و علیمردانی (۱۳۹۹) با هدف بررسی ابعاد چارچوب مفهومی بازآفرینی حفاظت محور در بافت‌های شهری تاریخی ایران، ابعاد مفهومی رویکرد بازآفرینی را در ۶ بعد اقتصادی- کالبدی- اجتماعی- فرهنگی- مدیریتی و محیط زیستی را در حفاظت شهری مورد بررسی قرار داده‌اند.

حسین زاده و همکاران (۱۳۹۹) با هدف تحلیل ساختار فضایی- کالبدی بافت فرسوده شهری به این نتیجه رسیده‌اند که رویکرد مداخله مشارکتی به صورت بهسازی و نوسازی بافت در اولویت اول قرار داشته است. به این صورت که قسمت‌های عمده بافت در حواشی خیابان‌های اصلی با توجه به شاخص‌ها و پراکندگی آن‌ها نیازمند مداخله به شکل بهسازی و نوسازی است.

خوش‌پسند پیشخوانی و همکاران (۱۴۰۰) با هدف نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت، دریافته‌اند، عملکرد مدیریت شهری در این امر مطلوب بوده و میزان رضایت شهروندان از بازآفرینی شهری بیشتر از حد متوسط است.

ابراهیم‌نژاد و همکاران (۱۴۰۰) با هدف الگوی ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در باز آفرینی بافت فرسوده به این نتیجه دست پیدا کردند، پروژه‌های کوچک مقیاس، کاربری‌های شاخص و چند منظوره، فعالیت‌های کوچک مقیاس در این بافت‌ها و انگیزه مردم در فرایند نوسازی و بهسازی جامعه محلی سبب ایجاد تعامل در بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری در این بافت شده است.

پور مهدی امیری (۱۴۰۰) با هدف بررسی تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت فرسوده شهری در جهت ارتقاء کیفیت زندگی از دیدگاه مشارکت شهروندی به این نتیجه رسیده‌اند، وضعیت موجود برای ساکنان محلات بافت فرسوده شهر به هیچ وجه مناسب نیست و بیشتر ساکنان به نداشتن انواع خدمات نظیر؛ فضای سبز، زمین ورزشی، نقصان در امکانات مناسب، کمبود زیرساخت‌های اولیه شرب و غیره اشاره داشته‌اند.

امینی و انصاری مهبیاری (۱۴۰۰) با هدف برندسازی شهری به عنوان محرکی برای احیاء و بازآفرینی شهری دریافته‌اند. روش‌های نوین در بازبانی مکان و بازآفرینی بافت‌های تاریخی و مداخلات مکانی- فرهنگی، سیمای شهر را بهبود می‌بخشد و باعث سکونت شهروندان در منطقه و جذب سرمایه و گردشگر به شهر و ایجاد یک تصویر از برند شهری مختص به همان شهر می‌شود.

کمانرودی کجوری و همکاران (۱۴۰۱) با هدف یکپارچگی فضایی در بازآفرینی بافت فرسوده در شهر تهران به این نتیجه رسیده‌اند، برنامه‌های بازآفرینی در این شهر اجرا نشده و در حد سند باقیمانده است و برنامه‌هایی که اجرا شده در حد بهسازی و نوسازی است. از این رو به پیوند فضایی محدوده‌های هدف بازآفرینی توجهی نشده است.

رسولی و همکاران (۱۴۰۲) با هدف ارائه راهبردهای بازآفرینی رویکرد مدارد در بافت‌های فرسوده شهری بافت فرسوده شهر سنندج به این نتیجه رسیده‌اند. با وجود پیشینه طولانی شهر سنندج ۲۸ مورد آسیب در این شهرشناسایی گردید و مقدار RPN آن بیشتر از ۳۰۰ و در معرض خطر قرار دارد. جهت رویکرد محوری بافت آن رقابت‌پذیری گردشگری جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر به عنوان راه حل انتخاب شده است.

ارینی ماک و همکاران<sup>۱</sup> (۲۰۱۴) در پژوهشی به بررسی توسعه ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی روتردام به عنوان عامل کلیدی در گسترش شهرها و بازسازی آن پرداخته‌اند. در نتیجه دریافتند افراد ثروتمند به خرید و نوسازی خانه‌ها و فروشگاه‌ها در محله‌های شهری تخریب شده پرداخته و استراتژی منظمی در مناطق نوسازی شده شهری ایجاد نمودند.

لیو<sup>۲</sup> (۲۰۱۶) در پژوهشی درباره بازآفرینی در شهر لیورپول با تأکید بر رویکردهای فرهنگی به این نتیجه رسیده‌اند. رویداد مداری از نظر اقتصادی باعث تقویت بنیه اقتصادی و توان مالی ساکنان از نظر فرهنگی، باعث احیای مشارکت فرهنگی و از نظر اجتماعی باعث توسعه و دسترسی و تعلق مکانی افرادی می‌شود.

داگلاس<sup>۳</sup> (۲۰۱۷) در پژوهشی تغییر مقیاس تحلیلی برای تحقیقات بازآفرینی شهری را مورد ارزیابی قرار داد و به این نتایج دست یافت. بازآفرینی شهری از مهم‌ترین دیدگاه‌های جدید است که در برنامه‌ریزی شهری باعث ایجاد مسکن‌هایی با قیمت پایین هنگام بازسازی‌های شهری می‌شود و این تفاوت بین شهرهای بزرگ و کوچک را مشخص می‌کند.

محمدپور و همکاران<sup>۴</sup> (۲۰۱۹) در پژوهشی به بهبود کیفیت فضای شهری با رویکرد بازآفرینی در محله فرسوده چهار امام در رشت پرداختند. نتایج نشان داد بازآفرینی فضاهای شهری محله چهار امام با استفاده از عناصری مانند؛ تپه چهار امام، رودخانه و بناهای تاریخی می‌تواند نقش بسزایی در ارتقاء و بهبود وضعیت این محله و جلوگیری از فرسودگی محلی ایفا کند.

میرزا بیگی و همکاران<sup>۵</sup> (۲۰۲۰) به بررسی اندازه‌گیری ظرفیت‌های فرهنگی و اجتماعی بافت‌های فرسوده در توسعه درون زاشهر تبریز پرداختند. در نتیجه بیشترین تأثیر در مؤلفه‌های فرهنگی - اجتماعی موجود در توسعه اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی بافت‌های فرسوده به ترتیب ۰/۷۹۲، ۰/۷۶۰، ۰/۶۶۳ و ۰/۵۳۳ است.

نعمت‌الهی و همکاران<sup>۶</sup> (۲۰۲۱) به بررسی نقش مدیریت شهری در بهبود بافت‌های فرسوده شهری در سراوان پرداختند. نتایج تحقیق تحلیل سلسله مراتبی (AHP)<sup>۷</sup> نشان داد که شاخص بازآفرینی شهری با وزن معمولی ۰/۴۰۸ دارای بالاترین اولویت برای بهبود بافت‌های فرسوده شهری است. همچنین نتایج تکنیک TOPSIS فازی نشان داد استراتژی بازآفرینی شهری دارای بیشترین وزن بوده و در وهله اول قرار دارد.

یی و ژای<sup>۸</sup> (۲۰۲۲) در تحقیقی رویدادهای بازآفرینی را یکی از عوامل اصلی تقویت و توسعه شهر دانسته‌اند. آنان دریافتند با شناسایی رویدادهای بالقوه در شهر ضمن نشان دادن تفاوت‌های حاکمیتی توسعه شهری، مکانیسمی برای توسعه شهر است.

با توجه به پژوهش‌های انجام شده شاخص‌های سرمایه اجتماعی، اعتماد، مشارکت اجتماعی و حس تعلق مکانی بیشتر مورد تأکید بوده‌اند.

## ۳- مبانی نظری

### ۳-۱- بافت فرسوده شهری

بافت‌های فرسوده، محدوده‌های فرسوده شهری هستند که دارای مسائل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی هستند. از طرفی این محدوده‌ها دارای بافتی ارزشمند و غنای فرهنگی و اجتماعی و با معماری تاریخی هستند. از طرفی دیگر به دلیل فرسودگی در بافت و نبود امکانات و خدمات مطلوب و مناسب این بافت‌ها در گذر زمان دچار آسیب‌ها و مشکلات زیادی شده‌اند که باید ضمن توجه به ارزش‌های فرهنگی و هویتی آن‌ها به مشکلات این بافت‌ها توجه نمود (رسولی و همکاران، ۱۴۰۲: ۵۱).

فرسودگی به عنوان یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث عدم تعادل، بی‌قوارگی، بی‌سازمانی و افول در حیات شهری شده است (ناجی میدانی و همکاران، ۱۳۹۴: ۳۴)؛ لذا تحولات فرسودگی بافت‌های شهری با گذشت زمان به عنوان

1 . Arienne Mack and Paul Stonen

2. Liu

3 . Douglas

4 . Mohammadpoor and zolpirani

5 . Mirzabaki, Anvari, Rahnama, Shokouhi

6 . Namatollahi, Karimianbastani

7. Analytic Hierarchy Process (AHP)

4. Yi & Zhai

یک معضل در بسیاری از شهر به شمار می‌رود (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸: ۶۳). در کشور ایران عدم تناسب بین رشد شهرنشینی و توسعه شهری موجب به وجود آمدن مسائل مختلفی در بافت فرسوده شهر شده است. از این رو بافت فرسوده شهری یکی از چالش‌های مهم در امر مدیریت و برنامه‌ریزی شهری و مسائل مربوط به فضاهای شهری در ایران محسوب می‌گردد که موجب عدم تعادل و بی‌سازمانی و بی‌برنامگی در حیات شهری شده است. از طرفی مسئله بافت فرسوده شهری در بیشتر شهرهای ایران معلول رشد شهرنشینی نیست. بلکه این امر ناشی از عدم کیفیت مدیریت شهرها در راستای ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان در این نوع بافت‌های فرسوده است (شمس‌الدینی و همکاران، ۱۴۰۲: ۴۶).

### ۳-۲- رویکرد بازآفرینی شهری

با توجه به تحولاتی که از دهه ۱۹۶۰ آغاز گردید، مقوله جدیدی در عرصه اقدامات شهری به وجود آمد که تحت عنوان رویکرد بازآفرینی شهری، طیف وسیعی را در طرح‌های شهری در بر گرفت. و باعث تغییراتی در بخش مدیریت شهری و مرمت بافت قدیمی شهر و تغییر در ساختار اقتصادی و واگذاری قدرت از دولت مرکزی به دولت‌های محلی گردید. این رویکرد تحت عنوان بازآفرینی و مرمت شهری است. از طرفی واژه "بازآفرینی شهری" با عنوان یک واژه عام، تحت عناوینی همچون؛ «بهسازی»، «نوسازی»، «بازسازی»، «توانمندسازی» نیز مطرح گردیده است. تعریفی که از بازآفرینی شهری مطرح شده، به معنای «احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری، و به عبارتی دیگر باز زنده شدن شهرها» است. از این رو تئوری مبتنی بر فرضیه بازآفرینی و توسعه شهری، به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر، جهت اسکان جمعیت و ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان، در قالب طرح‌های توسعه شهری به وجود آمده است. بنابراین بازآفرینی شهری در مواجهه با رویکرد بازسازی و مرمت بافت فرسوده شهری مطرح شده است (غفاری و صابری، ۱۳۹۶: ۱). بنابراین بازآفرینی شهری دارای یک مفهوم پیچیده و کامل بوده و به معنای تلفیق مدیریت شهری نیست؛ لذا رویکردی که در حوزه بازآفرینی شهری مطرح شده، تحت تأثیر تحولات و رویکردهای مدیریتی و برنامه‌ریزی شهری، با هدف تحقق رویکرد مدیریت یکپارچه شهری است که در آن فقط یک کنش‌گر نمی‌تواند مسائل را هدایت و کنترل نماید. به طوری که سازمان بازآفرینی شهری ایران، به عنوان یکی از زیرمجموعه‌های راه و شهرسازی متولی امر احیاء و بازآفرینی محدوده‌های هدف (بافت فرسوده، بافت تاریخی و سکونتگاه‌های غیررسمی) است (شمس‌الدینی و همکاران، ۱۴۰۲: ۵۴). از این رو بازآفرینی پایدار شهری به دنبال تبدیل و دگرگونی یک مکان است که نشانه‌های ناپایداری فقر و کاهش کیفیت زندگی در تمام ابعاد زیست‌محیطی، فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی در آن مکان قابل مشاهده است (Furlan et al, 2018: 123).

نظریه‌های بهسازی و بازآفرینی بافت‌های کهن و قدیمی شهرها را در تفکرات اندیشمندانی نظیر جان راسکین، فردریش انگلس، کامیلوزیته، لوکوربوزیه، ابنز هواراد، لوئیز مامفورد، کوین لینچ و برخی دیگر می‌توان دید. حدود چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه‌یافته به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان‌بخشی بپردازند که این چهار دهه از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) را شامل می‌شد. کامیلوزیته (۱۸۴۳ - ۱۹۰۳) خواستار ساماندهی فضاهای شهری بود و درصدد زنده کردن بافت‌های کهن شهری برآمد و راه‌حل‌های تزئینی شهری را عنوان کرد. کریر (۱۹۲۲) پیوستگی کامل میان فضاهای جدید و قدیم را ضروری دانسته و اعتقاد داشت کارکردهای شهری را نباید از هم جدا کرد. کوین لینچ و جین جیکوبز از جمله اندیشمندان دیگری هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری در قرن بیستم بر اساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. به اعتقاد آنان باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد. همچنین جیکوبز (۱۹۶۱) با بیان اصطلاح «بافت‌های مسئله‌دار مزمن» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت.

کریستوفر الکساندر (۱۹۳۶) نیز در رابطه با بافت‌های فرسوده شهر و محوطه‌های تاریخی، بر ایجاد نظم ارگانیک، اندام‌واره یا سازماندهی، استفاده گسترده از مشارکت مردم تأکید می‌کرد و معتقد به اصولی همچون تعادل پایدار و هماهنگی با سازمان اقتصادی، اجتماعی و محیطی بود (زنگی‌آبادی و مؤیدفر، ۱۳۹۰: ۲۷۹).

### ۳-۳- مکتب‌های تأثیرگذار بر بازآفرینی شهری

مکتب فرهنگ‌گرایی، این نگرش به فضاهای شهری به دید موزه نگاه می‌کند و از این جهت حکم به نگهداری و مراقبت می‌نماید. مکتب انسان‌گرایی، در این دیدگاه توسعه و بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان، توجه به حرکت مردم در فضاهای شهری توجه دارد.

– مکتب پست مدرنیسم، گرایش به معماری بومی و سنتی، اقبال به نهادهای محلی، ایجاد تنوع در کاربری‌ها و سیمای شهری و توجه به فضاهای عمومی شهری در این مکتب مورد تأکید است.

– دیدگاه رفاه اجتماعی و کیفیت زندگی، که به بهسازی و نوسازی اجتماعی و افزایش کیفیت زندگی بافت تضمین‌کننده ساماندهی کالبدی شهر اهمیت می‌دهد.

– نظریه محافظه کارانه، برای از بین بردن قسمت‌های نامتجانس و ناهماهنگ و یا اضافه کردن قسمت‌های نو و تازه و استحکام بخشیدن به بخش‌های ناپایدار و خطرناک، نباید اقدامی صورت گیرد.

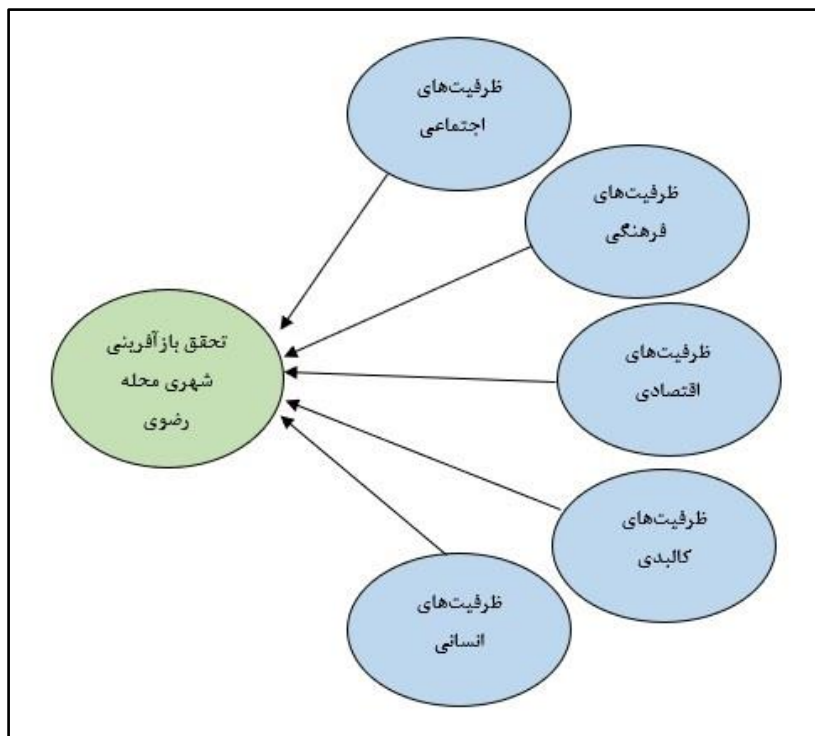
– نظریه رادیکال، پیروان این مکتب برای مداخله در بافت‌های قدیمی شهرها، دگرگونی، تخریب، نوسازی و تجدید کامل را به عنوان تنها راهکار پیشنهادی بیان می‌کنند.

– نظریه عقلایی، بر اساس تئوری‌های این گروه شرط اساسی مرمت در بافت‌های قدیمی را، باز زنده‌سازی و نوسازی می‌دانند. در امر بهسازی و نوسازی شهرها باید مجموعه یا بناهای شهری با شرایط مکانی و زمانی هماهنگی داشته باشند و بهسازی و نوسازی نباید تکرار گذشته باشد، بلکه باید تحول و تداوم آن باشد.

– نگرش سیستمی، یک مجموعه زیستی همواره به عنوان ارگانیسمی زنده در حال تبدلات و ارتباطات درونی و بیرونی است. شناخت و درک چگونگی این ارتباطات و تبدلات جزء جدایی‌ناپذیر از بررسی مجموعه‌های زیستی است. با توجه به اهمیت عناصر در این دیدگاه بافت‌های مرکزی شهر متکی به کل شهر است. بر مبنای این نگرش به‌منظور مداخله در آن‌ها باید کل شهر را در نظر داشت.

– نگرش تلفیقی و جامع‌نگری جغرافیایی، در این دیدگاه به دنبال دستیابی به محیط متعادل و متوازن، گستره‌ای وسیع از عوامل را در کمیّت و کیفیت تغییر مؤثر می‌داند. در این نگرش مطالعات در زمینه‌های عملیات توسعه ملی، بازار سرمایه، رفتار نهادی، تغییرات اجتماعی و جمعیتی، ساخت‌های سیاسی و اقتصادی، کاربری زمین و تغییر محله جابجایی و در نهایت تصمیم در مورد محل و مکان را اساسی می‌داند (ابراهیمی سراجی، ۱۳۹۷: ۴۰).

با توجه به مرور پیشینه تجربی و نظری در مورد بافت فرسوده و در نظر داشتن دیدی تلفیقی نسبت به نظریات و دیدگاه‌های بازآفرینی شهری و مقتضیات بافت فرسوده مورد مطالعه مدل مفهومی پژوهش به شرح ذیل ارائه می‌گردد.

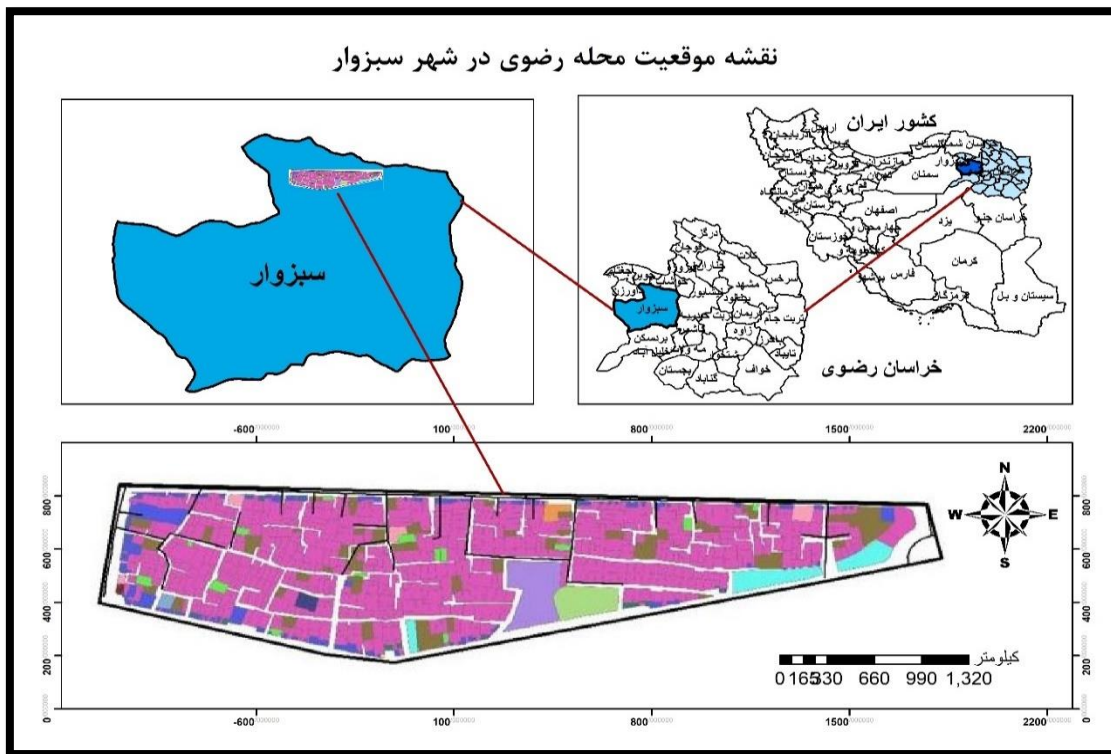


شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

## ۴- روش پژوهش

### ۴-۱- محدوده مورد مطالعه

شهر سبزوار با ۶۰ کیلومتر مربع مساحت در ۲۲۰ کیلومتری غرب مشهد در استان خراسان رضوی قرار دارد. جمعیت این شهر بالغ بر ۲۴۳۷۰۰ نفر است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). محله رضوی نیز با ۱۹۰۷ نفر جمعیت و وسعتی معادل ۱۴۳۴۶۱ متر مربع از محلات قدیمی و فرسوده شهر سبزوار است (طرح بازآفرینی محله رضوی، ۱۳۹۸).



شکل ۲. موقعیت محله رضوی در شهر سبزوار (طرح بازآفرینی محله رضوی، ۱۳۹۸)

جدول ۱. اطلاعات جمعیتی شهر سبزوار و محله رضوی سال ۱۳۹۵

شاخص	جمعیت کل	جمعیت زن	جمعیت مرد	تعداد کل خانوار	کل مهاجران
کل شهر	۲۴۳۷۰۰	۱۲۲۰۳۳	۱۲۱۶۶۷	۷۴۱۶۵۷	۱۴۲۳۷
محله رضوی	۱۹۰۷	۹۸۲	۹۲۵	۶۶۰	۱۱۵

منبع: طرح بازآفرینی محله رضوی، ۱۳۹۸

### ۴-۲- روش تحقیق

پژوهش حاضر از حیث نوع کاربرد، از حیث ماهیت توصیفی - تحلیلی و از حیث روش، پیمایشی (پرسشنامه) است. برای تحلیل صحیح‌تر داده‌ها با توجه به تعداد جمعیت محله و محاسبه ۲۰ درصد نمونه به دست آمده از فرمول کوکران تعداد ۸۰ نمونه از خبرگان بافت فرسوده محله رضوی و مدیران دستگاه‌های ذی‌ربط مانند سازمان عمران و بازآفرینی شهری، راه و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی برای تکمیل پرسشنامه‌ها انتخاب گردید. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آزمون‌های همبستگی و رگرسیون و برای راهبردهای SWOT بهره‌گیری شد. ضریب آلفای کرونباخ برای ۵ شاخص معادل ۰/۷۴۱ به دست آمده است.

## ۵- یافته‌ها

در این قسمت از پژوهش، داده‌های جمع‌آوری شده مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌گیرند. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها ابتدا تحلیل‌های توصیفی و سپس تحلیل‌های استنباطی و راهبردی انجام شده است.

## ۵-۱- تحلیل توصیفی

از مجموع ۸۰ نفر مورد مصاحبه؛ ۵۱/۸ درصد آن‌ها جزء خبرگان محلی، ۳۵/۵ درصد کارشناسان دولتی و ۱۲/۷ درصد آن‌ها دانشجویان بوده‌اند، ۵۷ درصد افراد لیسانس، ۳۱/۷ درصد فوق لیسانس و بالاتر و سایرین دیپلم و فوق دیپلم بوده‌اند. ۷۰/۴ درصد مرد و ۲۹/۶ درصد افراد زن بودند.

جدول ۲. میانگین شاخص‌های مورد مطالعه

ردیف	شاخص‌ها	میانگین (تا ۵ طیف لیکرت)
۱	ظرفیت‌های اجتماعی	۳/۵۶
۲	ظرفیت‌های فرهنگی	۳/۰۱
۳	ظرفیت‌های اقتصادی	۲/۶۲
۴	ظرفیت‌های کالبدی	۲/۹۳
۵	قابلیت‌های انسانی	۳/۰۴
۶	مجموع	۳/۰۳

یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳

نتایج جدول نشان‌دهنده آن است که شاخص‌های مربوط به قابلیت تحقق بازآفرینی شهری در بافت مورد مطالعه در وضعیت نسبتاً مناسبی هستند.

## ۵-۲- تحلیل استنباطی

در پاسخ به سؤال یکم تحقیق (تا چه اندازه محله رضوی از قابلیت‌های لازم جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری برخوردار است؟) از آزمون تی تست تک نمونه‌ای استفاده شده است.

با توجه به نتایج آزمون تی تست تک نمونه‌ای که در جداول زیر، نشان داده شده، میانگین شاخص‌ها به جز دو مورد بالاتر از سطح میانگین نظری که رقم ۳ است بالاتر هستند، ضمن این‌که سطح معناداری در همه شاخص‌ها کمتر از ۰/۰۵ است؛ بنابراین وضعیت شاخص‌های مورد مطالعه در محلات مورد مطالعه مطلوب است. قابل توجه است که مؤلفه‌های اقتصادی و کالبدی مطلوبیت مورد نظر را ندارند.

جدول ۳. وضعیت شاخص‌های مورد مطالعه در بافت فرسوده

شاخص	One-Sample Test		One-Sample Statistics					
	فاصله اطمینان ۹۵٪	Test Value = 3	میانگین	انحراف معیار	خطای استاندارد میانگین	مقدار آماره t	سطح معناداری	اختلاف میانگین
	حد بالا	حد پایین						
ظرفیت‌های اجتماعی	۰/۰۵	۰/۴۰	۳/۵۶	۰/۶۵	۰/۰۸	۳/۴۵	۰/۰۰۰	۰/۲۵
ظرفیت‌های فرهنگی	۰/۲۵	۰/۵۲	۳/۰۱	۰/۷۱	۰/۰۹	۶/۱۲	۰/۰۰۰	۰/۵۵
ظرفیت‌های اقتصادی	۰/۵۹	۰/۱۴	۲/۶۲	۰/۷۷	۰/۱۲	۴/۱۳	۰/۰۴۰	۰/۲۵
ظرفیت‌های کالبدی	۰/۴۷	۰/۲۴	۲/۹۳	۰/۶۷	۰/۰۹	۵/۰۴	۰/۰۰۰	-۰/۴۷
قابلیت‌های انسانی	۰/۶۱	۰/۹۱	۳/۰۴	۴/۸	۰/۰۷	۶/۷۷	۰/۰۰۰	۰/۸۰

یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳

در این بخش به منظور پیش‌بینی شاخص‌های تأثیرگذار در تحقق رویکرد بازآفرینی شهری در محله رضوی ابتدا جهت اطمینان از همبستگی بین شاخص‌ها، ضریب همبستگی بین متغیرها را به دست آورده و در مرحله بعد به برازش رگرسیونی عوامل تبیین‌کننده تحقق بازآفرینی شهری پرداخته می‌شود. نتایج جدول زیر بیانگر همبستگی بین متغیرها است و هرچه همبستگی بین متغیرها کمتر باشد، استقلال آن‌ها بیشتر است و پیش شرط رگرسیون جهت استقلال متغیرها بیشتر رعایت شده است. با استفاده از مدل

رگرسیون چندگانه توأم عوامل و شاخص‌های تأثیرگذار در تحقق بازآفرینی شهری مشخص گردید. نتایج حاصله حکایت از آن دارد که شاخص‌های پنج‌گانه وارد شده به مدل به میزان ۸۹ درصد از تغییرات متغیر وابسته (میزان تحقق بازآفرینی شهری) را تبیین می‌کنند.

جدول ۴. تحلیل واریانس رگرسیون چند متغیره

منبع تغییرات	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	کمیت F	سطح معناداری
اثرات رگرسیونی	۲/۸۶۹	۵	۰/۵۷۴	۰	۰/۰۰۰
باقی مانده	۰/۰۰۰	۲۵	۰/۰۰۰		
کل	۲/۸۶۹	۳۰			

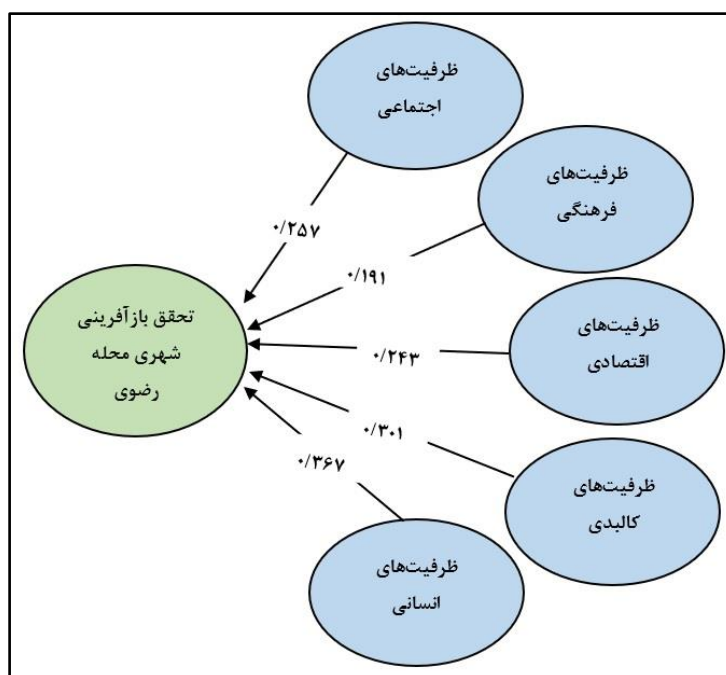
یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳

در پاسخ به سؤال دوم تحقیق (کدام شاخص‌ها تأثیر بیشتری در تحقق بازآفرینی محله رضوی دارند؟) جدول (۵) مقادیر Beta را نشان می‌دهد؛ لذا شاخص انسانی بیشترین تأثیر را در تحقق بازآفرینی محله رضوی سبزوار داشته است. سپس شاخص‌های کالبدی و اجتماعی به ترتیب در اولویت‌های دوم و سوم هستند. به طوری که ازای یک واحد تغییر در شاخص انسانی ۰/۳۶۷ واحد در شاخص‌های تلفیقی ایجاد شده است. در مرتبه بعدی به ازای یک واحد تغییر در شاخص کالبدی، ۰/۳۰۱ واحد در شاخص‌های تلفیقی ایجاد خواهد شد.

جدول ۵. تحلیل Beta یا ضرایب استاندارد و غیر استاندارد

نام متغیر	ضرایب غیر استاندارد		ضرایب استاندارد		معناداری
	B	خطای B	مقدار Beta	T	
مقدار ثابت	۰/۰۷۲	۰/۰۶۸	-	۱/۱۱	۰/۲۳۵
شاخص اجتماعی	۰/۶۷۶	۰/۰۴۵	۰/۲۵۷	۲/۴۳	۰/۰۲۲
شاخص فرهنگی	۰/۶۵۴	۰/۰۳۷	۰/۱۹۱	۴/۲۳	۰/۰۴
شاخص اقتصادی	۰/۶۱۶	۰/۰۷۹	۰/۲۴۳	۲/۵۵	۰/۰۲۰
شاخص کالبدی	۰/۸۲۱	۰/۰۶۲	۰/۳۰۱	۳/۳۳	۰/۰۱
شاخص انسانی	۰/۴۲۶	۰/۰۵۹	۰/۳۶۷	۱/۶۲	۰/۰۷

یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳



شکل ۳. مدل تجربی پژوهش

## ۵-۳- تحلیل راهبردی SWOT

برای شناخت فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در محیط خارجی و شناخت قوت‌ها و ضعف‌های داخلی عوامل از ماتریس SWOT استفاده گردید. این ماتریس یکی از ابزارهای استراتژیک برای تطبیق دادن نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصت‌ها و تهدیدات برون سیستمی است. ترکیب این عوامل با هم بر مبنای فراهم کردن استراتژی‌های قوت و فرصت SO، قوت و تهدید ST، ضعف و فرصت WO، ضعف و تهدید WT، امکان‌پذیر است؛ لذا برای تهیه ماتریس عوامل داخلی و عوامل خارجی، ابتدا با کمک پرسشنامه از افراد خبره بافت فرسوده رضوی و مسئولان اطلاعات مورد نیاز جمع‌آوری و با این ماتریس تحلیل گردید.

جدول ۶. نتایج تجزیه و تحلیل عوامل داخلی (قوت‌ها و ضعف‌ها)

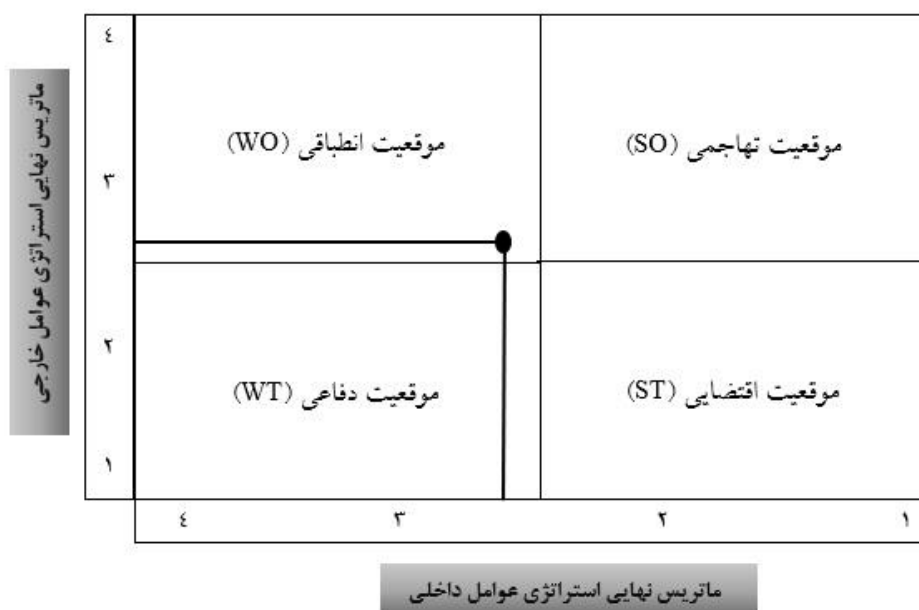
امتیاز	رتبه	وزن	عوامل داخلی	نقاط قوت (S)	نقاط ضعف (W)
۰/۵۲	۴	۰/۱۳	S <sub>1</sub> مرکزیت داد و ستد و تبادلات کالاهای شهری و روستایی		
۰/۳۳	۳	۰/۱۱	S <sub>2</sub> وجود بناهای با هویت محله مثل پیرحاجات و بنای حوض هشت پایه		
۰/۴۸	۴	۰/۱۲	S <sub>3</sub> ارزان بودن املاک داخل بافت		
۰/۲۴	۳	۰/۰۸	S <sub>4</sub> حس محله محوری ساکنان		
۰/۱۶	۲	۰/۰۸	W <sub>1</sub> وجود معابر صعب‌العبور و مشکل دسترسی‌ها		
۰/۱۶	۲	۰/۰۸	W <sub>2</sub> وجود آب‌های سطحی و آب‌گرفتگی معابر		
۰/۰۹	۱	۰/۰۹	W <sub>3</sub> سطح پایین سواد در خانوارها		
۰/۲	۲	۰/۱۰	W <sub>4</sub> کمبود فضاهای سبز و ورزشی		
۰/۲۴	۲	۰/۱۲	W <sub>5</sub> استحکام پایین منازل مسکونی در مقابل حوادث		
۰/۱۸	۲	۰/۰۹	W <sub>6</sub> درآمد پایین ساکنان		
۲/۶	-	۱	جمع		

جدول ۷. نتایج تجزیه و تحلیل عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها)

امتیاز	رتبه	وزن	عوامل خارجی	فرصت‌ها (O)	تهدیدها (T)
۰/۵۶	۴	۰/۱۴	O <sub>1</sub> وجود فرصت‌های شغلی به لحاظ موقعیت تجاری مانند میوه فروشی		
۰/۵۶	۴	۰/۱۴	O <sub>2</sub> همجواری با امام‌زاده شعیب		
۰/۳۹	۳	۰/۱۳	O <sub>3</sub> میدان اسرار، چهارراه رضوی، فلکه سبزیز به عنوان قطر تجاری		
۰/۲۸	۲	۰/۱۴	T <sub>1</sub> گره ترافیکی خیابان رضوی و اسرار جنوبی		
۰/۲۲	۲	۰/۱۱	T <sub>2</sub> عدم توان و تمایل به مشارکت اقتصادی بین ساکنان		
۰/۲۲	۲	۰/۱۱	T <sub>3</sub> رها شدن واحدهای تخریب شده در سطح محله		
۰/۲۴	۲	۰/۱۲	T <sub>4</sub> وجود افراد معتاد (ناهنجاری‌های اجتماعی)		
۰/۱۱	۱	۰/۱۱	T <sub>5</sub> وجود منازل مجردی در سطح محله		
۲/۵۸	-	۱	جمع		

جدول ۸. ماتریس نهایی عوامل خارجی و داخلی

نمره نهایی	رتبه	وزن	ماتریس مجموع نهایی نقاط خارجی
۲/۵۸	-	۱	عوامل خارجی
۲/۶	-	۱	عوامل داخلی



شکل ۳. موقعیت استراتژی به دست آمده از ماتریس عوامل داخلی و خارجی

با توجه به ماتریس SWOT و بررسی عوامل داخلی و خارجی در محله رضوی مشخص است، وضعیت محله رضوی در بافت فرسوده از میان چهار موقعیت: تهاجمی (استفاده از توانمندی‌های موجود برای استفاده از فرصت‌ها)، رقابتی (بهبود سیستم‌های درونی با استفاده از فرصت‌های بیرونی)، انطباقی (بهبود شرایط محیطی با استفاده از توانمندی‌ها) و تدافعی (کاهش نقاط ضعف و پرهیز از تهدیدات) در موقعیت انطباقی قرار گرفته. بنابراین کل امتیاز وزنی ماتریس در عوامل داخلی (۲/۶) و در عوامل خارجی (۲/۵۸)، برای محله رضوی به دست آمده است. در ادامه جدول (۹) استراتژی‌های به دست آمده از ماتریس را نشان می‌دهد.

جدول ۹. استراتژی‌های ماتریس (SWOT)

فرصت‌ها (Opportunities)	استراتژی SO (تهاجمی)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ارتقاء محله به مرکز مبادلات تجاری منطقه جنوب شهر و فراهم کردن فرصت اشتغال‌زایی</li> <li>- استفاده از فضاهای تاریخی و مذهبی بافت در حفظ هویت تاریخی شهر و هماهنگ‌سازی با فضاهای امروزی.</li> <li>- فراهم کردن امکانات زیرساختی و فعالیت‌های زیر بنایی، تفریحی و رفاهی جهت جذب بیشتر جمعیت</li> <li>- بهره‌گیری از افزایش تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در این محله.</li> <li>- اجرای برنامه باز زنده‌سازی (بهسازی، نوسازی و بازسازی) بافت قدیم.</li> </ul>
تهدیدها (Threats)	استراتژی ST (رقابتی)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بازنگری دولت جهت تسهیلات بیشتر برای بازآفرینی بافت.</li> <li>- گسترش شبکه دسترسی سواره و پیاده و پارکینگ‌ها جهت رفت و آمد در بافت.</li> <li>- توسعه فضاهای سبز جهت ایجاد وضعیت کالبدی مناسب و ارتقای بهداشت محیط زیست و زیباسازی منظر.</li> <li>- فراهم کردن رفاه و آسایش مردم محل جهت ارتقای امنیت محله و جلوگیری از توجه صرف به بعد اقتصادی.</li> <li>- توجه به توزیع خدمات فرهنگی و اقتصادی در سطح شهر و تمرکز در یک بخش.</li> </ul>
	استراتژی WO (محافظه‌کارانه)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بهبود تصویر ذهنی مردم در راستای نوسازی بافت و مشارکت مردم و نهادها و در نظر گرفتن انتظارات مردم.</li> <li>- تنوع‌بخشی و توسعه فضاهای اشتغال برای جلوگیری از راکد ماندن فضاهای محله.</li> <li>- بهبود تراکم کالبدی توجه به ابعاد خیابان‌ها و جلوگیری از فرسودگی کالبد محله.</li> <li>- تنوع بخشیدن به فعالیت‌های مختلف و امکانات خدمات تفریحی و رفاهی در بافت.</li> <li>- تعادل بین انواع فعالیت‌های به وسیله باززنده‌سازی محله و حمایت بیشتر دولت از بافت قدیم</li> </ul>

استراتژی WT (تدافعی)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- اهمیت دادن بیشتر به بازآفرینی بافت در برنامه‌های کلان و ناحیه‌ای دولت.</li> <li>- به حداقل رساندن خروج ساکنین اصلی بافت و جلوگیری از افزایش حاشیه‌نشینی.</li> <li>- تقویت مدیریت بافت قدیم به منظور تعادل بخشی فعالیت‌های مختلف و خدمات بازآفرینی.</li> <li>- مشارکت مردم در طرح‌ها و جلوگیری از ایجاد تصویر ذهنی منفی از مسئولان اجرایی در فرایند بازآفرینی.</li> <li>- توجه به آثار تاریخی بافت و حفظ اصالت آن‌ها و در معرض دید قراردادن این آثار.</li> <li>- توجه به زیرساخت‌ها و زهکشی‌ها برای جلوگیری از آسیب رساندن به کالبد و بهداشت بافت.</li> </ul>

پس از بررسی استراتژی‌ها ماتریس SWOT کلیه استراتژی‌های ۴ گانه و ارتباط آن‌ها با یکدیگر، بر اساس اولویت مورد بررسی قرار گرفت تا در نهایت از درون آن‌ها استراتژی‌های ترکیبی به شرح ذیل به دست آمد.

- استفاده مناسب از امتیازات ویژه محله از جمله مجاورت با امامزاده شعیب (ع) و خیابان‌های اصلی و پیرامون آن.
- بازسازی آثار تاریخی در محله جهت ارتقاء هویت فرهنگی و جذب گردشگر.
- تسریع در اجرای پروژه‌ها و دسترسی به کمربندی جنوب شهر به منظور بهره‌مندی محله از مزایای مسافر و گردشگر.
- بهره‌گیری از فرصت ارزان و رهاشدگی املاک مسکونی محله جهت جذب سرمایه‌گذاری و منابع مالی بخش خصوصی.
- آموزش به ساکنین و مالکین باقی مانده در محله جهت جلب مشارکت آن‌ها در بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی.
- تعریف و اجرا پروژه‌های محرک توسعه و قلمروهای عمومی برای محله در جهت افزایش امیدواری ساکنین و ایجاد تعلق.
- بهره‌گیری از ظرفیت قانونی و اجرایی رویکرد بازآفرینی شهری پایدار جهت بسیج امکانات دولتی، عمومی، نهادی و مردمی

## ۶- بحث و نتیجه‌گیری

نتایج آزمون‌های توصیفی و استنباطی نشان داد که ۵ شاخص مورد بررسی در بافت مورد مطالعه از وضعیت مناسبی جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری برخوردار هستند. نتایج آزمون T تست در شاخص‌های مدنظر محله با استفاده از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت نشان داد، شاخص اجتماعی با میانگین ۳/۵۶ دارای بالاترین امتیاز برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی شهری محسوب می‌شود و شاخص‌های اقتصادی و کالبدی به دلیل وضعیت درآمدی نامناسب ساکنان و بافت فرسوده به میانگین لازم نرسیده‌اند که تقویت این دو شاخص باید در اولویت باشد. همچنین نتایج تحلیل رگرسیون چند متغیره نیز نشان داد، شاخص انسانی با ۰/۳۶۷ بیشترین تأثیر را در تحقق برنامه‌های بازآفرینی محله رضوی سبزواری داشته است و بعد از آن شاخص کالبدی با ۰/۳۰۱ در اولویت دوم و شاخص اقتصادی با ۰/۲۴۳ کمترین اولویت و تأثیر را در این امر داشته است.

نتایج حاصل از تحلیل مدل swot نشان داد که استراتژی مناسب برای تحقق رویکرد بازآفرینی شهری راهبرد انطباقی است که باید با بهره‌مندی از شرایط موجود و توان‌های محله نقاط ضعف را کاهش داد و با آموزش ساکنان و نشان دادن نقاط ضعف آن‌ها و توانمندی‌های موجود در محله می‌توان به اهداف رویکرد بازآفرینی شهری نزدیک گردید.

در مجموع جهت اجرایی شدن رویکرد بازآفرینی شهری در محله رضوی پیشنهادات زیر ارائه می‌گردد:

- اعتمادسازی جهت جلب مشارکت مردم در طرح‌ها و پروژه‌های شهری و محله‌ای مخصوصاً بهسازی و نوسازی مسکن و بافت فرسوده.

- ایجاد امنیت اجتماعی بیشتر ساکنان در داخل بافت فرسوده با به‌کارگیری از روش نظارت قانونی، مانند افزایش گشت انتظامی در محله

- بودجه‌گذاری جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی محله و اهمیت دادن به نیازهای شهروندان.

- برگزاری دوره‌های آموزشی ویژه پرسنل امور مدیریتی بهسازی و نوسازی شهر و نحوه مداخله آن‌ها در بافت‌های فرسوده

- محله و تشویق مردم در مشارکت برای ساماندهی محله.

## ۷- فهرست منابع

- Amini, M., Saremi, H. R., & Ghalibaf, M. B. (2018). The role of urban governance in the regeneration process of deteriorated urban fabric in District 12 of Tehran. *Geographical Research Quarterly*, 30(3), 203–217. **[In Persian]**
- Amini, Sh., & Ansari-Mahyari, S. (2021). Urban branding as a driver for urban revitalization and regeneration. *Proceedings of the 3rd National Conference on Knowledge-Based Urban Planning and Architecture*, 1–12. **[In Persian]**
- Arienne MAK, Paul STOUTEN (2014). URBAN REGENERATION IN ROTTERDAM: ECONOMIC AND SOCIAL VALUES, *EUROPEAN SPATIAL POLICY*, 101-122.
- Douglas R. Appler, (2017), changing the scale of analysis for urban renewal research: small cities, the state of kentucky, and the 1974 urban renewal directory, *journal of history*, 16(3), 200-221.
- Ebrahimi Seraji, S. (2018). An analysis of the urban regeneration approach in improving the performance of urban renewal in the deteriorated fabric: A case study of District 12 of Tehran Municipality (Master's thesis, Islamic Azad University, Central Tehran Branch). **[In Persian]**
- Ebrahimnejad, M. R., Sheikh-al-Eslami, A., & Malek Hosseini, A. (2021). A model for evaluating development-stimulating projects in the regeneration of deteriorated urban areas. *Geographical Research Quarterly*, 36(3), 254–261. **[In Persian]**
- Fuland, R, Petruccioli, A, Majaor, M, D., Zaina, S, Al Saeed, M., & Saleh, D (2018) The urban regeneration of West-bay, Business district of Dohe (State of Qatar): A transit-oriented development enhancing livability. *Journal of urban Management*.
- Ghaffari, A., & Saberi, H. (2017). Strategies for regenerating deteriorated urban fabric: A case study of Sheikh Soleiman neighborhood, Shahr-daran. **[In Persian]**
- Hakim Sabzevari University. (2019). Study, research, and preparation of the urban regeneration plan for Razavi neighborhood, Sabzevar City (Vol. 1). **[In Persian]**
- Hashemi, E., Masoud, —, & Elmardani, —. (2020). Examining the dimensions of a conservation-oriented urban regeneration framework in Iran's historical urban fabrics. *Shebak Specialized Scientific Journal*, 6(2), 32–44. **[In Persian]**
- Hoseinzadeh, N., Nezafati-Namin, F., Tavakoli-Yarki, A., Ahmadi, H., & Ghaffari, Y. (2020). Spatial-physical structure analysis of deteriorated urban fabric using the SWOT-AHP strategic-hierarchical method. *Geography and Human Relations*, 2(4), 252–274. **[In Persian]**
- Ibrahim, H, Salama, A., Wiedmann, F., Aboukalloub, B., & Awwaad. R. (2020) Investigating land use dynamics in emerging cities: the case of downtown neighborhood in Doha. *Journal of urban design*, Vol25, No3, pp 384-411.
- Kamanroudi Kajuri, M., Soleimani Mehrnejani, M., Zanganeh, A., & Sharif-Jahed, Sh. (2022). Spatial integration in the regeneration of deteriorated urban fabric in Tehran. *Journal of Spatial Geographical Planning*, 12(2), 1–16. **[In Persian]**
- Khoshpasand Pishkhani, P., Pourshikhian, A., Asghari, H., & Hassimehr, S. S. (2021). The role of urban management in the regeneration of deteriorated urban fabric around the central bazaar of Rasht. *Journal of Human Settlements Planning Studies*, 18(63), 163–171. **[In Persian]**
- Liu, Y.(2016) Cultural Event and Urban Regeneration: Lessons from Liverpool as the 2008 European Capital of Culture. *European Review*, 24 (1), pp 159-176.
- Mandani, A. (2021). Factors influencing citizens' mental image of deteriorated urban fabric and strategies for its improvement: The deteriorated fabric around the Jame Mosque of Qom. *Environmental Sciences and Geography*, 1(2), 126–143. **[In Persian]**
- Mirzabaki, M., Rahnama, M. R., & Ajza Shokouhi, M. (2020). An analysis of the influential cultural-social capacities of worn out tissues on endogenous development (Case study: Tabriz metropolitan). *Journal of Urban Social Geography*, 7(2), 77-96.
- Naji Meydani, A. A., Haroutianian, H., & Farhadian, A. (2015). Modeling relationships between indicators of deteriorated urban fabric and sustainable development indicators around the Holy Shrine of Imam Reza (A.S.). *Urban and Regional Geography and Spatial Planning*, (15), 33–48. **[In Persian]**
- Namatollahi, M., Anvari, M. R., & Karimianbastani, M. (2021). The Role of Urban Management in Improvement of Worn-out Urban Tissues (Case: Saravan City). *Geography (Regional Planning)*.
- Ne'matollahi, Z., Farajollahi, A. H., & colleagues. (2013). Analysis of factors affecting social capital among students of Imam Ali (A.S.) Military University. *Military Management Quarterly*, 13(50), 175–202. **[In Persian]**

- Pour-Mahdi Amiri, M. (2021). Feasibility of urban regeneration in improving quality of life based on citizens' participation: A case analysis of deteriorated urban fabric. *Geography and Human Relations*, 4(4), 457–474. **[In Persian]**
- Rasouli, M., Hajizadeh-Anari, H., Saeidpour, Sh., Houshang, M. M., & Ghobadi, Sh. (2023). Strategies for regeneration of deteriorated urban areas based on an approach-oriented model in the city of Sanandaj. *Urban Sustainable Development Quarterly*, 4(11), 51–70. **[In Persian]**
- Salimi-Yekta, P., Daryabari, S. J., & Seyed-Alipour, S. Kh. (2018). An analysis of rehabilitation and renovation of deteriorated urban fabric in District 12 of Tehran with an emphasis on the urban regeneration approach. *New Perspectives in Human Geography*, 11(22), 149–161. **[In Persian]**
- Shams al-Dini, A., Zare', A. A., & Mashk-Saz, P. (2023). Evaluation of integrated urban management performance in the regeneration of deteriorated urban fabric: The case of Fakhrcabad neighborhood, Shiraz metropolis. *Urban Futures Studies Quarterly*, 3(1), 46–70. **[In Persian]**
- Shefa'ati, A., Valizadeh, R., Rahimi, A., & Panahi, A. (2022). An analysis of the role of smart urban development in infill development of deteriorated urban areas in District 8 of Tabriz. *Geography and Environmental Planning*, 33(1), 113–132. **[In Persian]**
- Statistical Center of Iran. (2019). Population of cities in Razavi Khorasan Province. **[In Persian]**
- Strippoli, V (2020) Project role for climate change in the urban regeneration. *Reinventing cities Winning project in Milan and Rome. TeMA-Journal of Land Use, Mobility and Environment*, Vol 13, No3, pp375-388.
- Veisi, F., Moradi, E., & Divani, A. (2019). A comparative study of sustainable urban regeneration capacities in deteriorated and informal urban neighborhoods in Marivan. *Urban Planning Geographical Studies*, 8(1), 45–71. **[In Persian]**
- Yaqoubi, M., & Shams, M. (2019). Regeneration of deteriorated urban fabric with a sustainable development approach. *Sustainable City Quarterly*, 2(1), 63–77. **[In Persian]**
- Yi, X, & Zhai, F (2022) Events as a means to foster Knowledge-driven urban development: Experience from the new district development in Nanjing, *Frontiers of Architectural Research*. 11, pp815-829.
- Zangi-Abadi, A., & Moeidfard, S. (2011). An urban regeneration approach in deteriorated urban fabrics: The case of the Six Badgiri Quarter of Yazd. *Arman-Shahr Journal of Architecture and Urban Planning*, (9), 297–314. **[In Persian]**
- Ziyari, P., & Yousof-Ali, A. (2019). Explaining rehabilitation and renovation policies for deteriorated urban fabric in District 12 of Tehran. *New Perspectives in Human Geography*, 11(4), 491–510. **[In Persian]**