

Research Paper

Developing and Evaluating a Model of Regeneration the Worn-Out Urban Textures by method Grounded Theory and Structural Equation (Case Study: City of Saqqez)

Javad Jahangirzadeh ¹, Ali Motahari ², & Batul Torkamandi ³, Mohammad Rasoli ^{4*}

¹ Assistant Professor in Department of Sociology, Faculty of Literature and Humanities, Urmia University, Urmia, Iran.

² Assistant Professor in Department of Basic Sciences, Shahid Rajaei Pardis, Farhangian University, Urmia, Iran.

³ Department of Educational sciences, Ur. C., Islamic Azad University, Urmia, Iran.

⁴ Assistant Professor in Department of Geography, Shohadaye Make Pardis, Farhangian University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFO

Keywords:

Regeneration,
Worn-Out Textures,
Grounded Theory,
Structural Equation
Modeling,
Saqqez.

Received:

31 March 2025

Received in revised form:

12 August 2025

Accepted:

13 August 2025

pp. 173-191

ABSTRACT

Introduction: Worn-out urban textures are among the main concerns of planning systems; they are vulnerable to hazards and have benefited from less development than other urban areas. Urban regeneration reduces their vulnerability.

Purpose: To develop and evaluate a model for the regeneration of worn-out textures in the city of Saqqez.

Geographical area: The study area is the city of Saqqez, the second largest city in Kurdistan Province, located 180 kilometers from the provincial center at the junction of the Sanandaj–Bukan and Baneh roads.

Methodology: In terms of method, the research was combined and mixed; the nature of the research was exploratory, and in terms of data type, it was qualitative-quantitative. For this purpose, the qualitative grounded theory method was used to identify and extract codes and infer groups, and then structural equation modeling was used to evaluate the developed model.

Results and Discussion: A total of 308 open codes were identified; after duplicate codes were removed and the remaining codes were classified, 116 conceptual codes, 24 axial codes, and 7 selective codes were obtained. The selective codes were classified into six dimensions (causal, axial, interventional, contextual, strategic, and consequential). The evaluation of the model indicated an ideal level: an R^2 of more than 0.74, a Q^2 of more than 0.52, and a GOF of 0.75, all of which confirm the model's relationships.

Conclusion: In the developed model, primary emphasis is placed on spatial justice and regional self-sufficiency; achieving this requires foresight on the part of urban managers and planners, identification of the factors affecting the future of these textures, and preparedness for upcoming problems.

Highlights:

The Saqqez regeneration model places spatial justice and self-sufficiency at its core and regards their realization as dependent on foresight; in other words, regeneration is future-oriented and justice-centered rather than merely physical.

*Corresponding author : M626644@gmail.com

How to cite this article: Jahangirzadeh, J., Motahari, A., Torkamandi, B., & Rasoli, M. (2026). Developing and Evaluating a Model of Regeneration the Worn-Out Urban Textures by method Grounded Theory and Structural Equation (Case Study: City of Saqqez). *Journal of Geographical Engineering of Territory*, 10 (2), 173-191. <https://doi.org/10.22034/jget.2025.514622.1619>



©2026 The author(s). This is an open access article distributed under Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

English Extended Abstract

Introduction

Today, the revitalization of old and worn-out urban textures has become a fundamental issue in the planning systems of highly urbanized countries. These textures are recognized as vulnerable areas that have benefited from less development than other urban zones and have become centers of social, economic, physical, and cultural inadequacies. In Iran, they have emerged as one of the major challenges of urban planning and management. The city of Saqqez has witnessed the increasing expansion of worn-out textures across its neighborhoods, leading to small parcel sizes, inadequate access, low building quality, lack of services, instability, livelihood problems, and social anomalies—including reduced social security, weakened place attachment, and diminished participation and social trust, particularly in the northwestern and southeastern parts of the city. These areas also lack sufficient safety against natural hazards, which highlights the necessity of regenerating Saqqez's worn-out textures. Urban regeneration is one of the most effective measures for reducing their vulnerability. Accordingly, this study aimed to develop and evaluate a regeneration model for the worn-out urban textures of Saqqez.

Purpose

The purpose of this research is to develop and evaluate a model for the regeneration of worn-out textures in the city of Saqqez.

Geographical area

The geographical scope of this research is the city of Saqqez, the second largest city in Kurdistan Province, located 180 kilometers from the provincial center at the junction of the Sanandaj–Bukan and Baneh roads. The city lies between 33°44' and 35°34' north latitude and between 45°34' and 47°16' east longitude, with an average elevation of 1,476 meters and a population of approximately 165,258 (2016 census). The scattered distribution of worn-out textures has led to a disproportionate physical-functional structure, unequal access to basic welfare facilities, reduced quality of life, and social, economic, and environmental fragmentation, particularly in the northwestern and southeastern parts of the city.

Methodology (Material and Methods)

The study employed a mixed-methods approach; in nature it was exploratory, and in data type it was qualitative-quantitative. In the qualitative phase, grounded theory was used to identify and extract codes and infer categories, with the sample selected through purposive (snowball) sampling based on theoretical saturation, comprising 20 experts—mostly urban planning specialists and academics, predominantly aged 31–40, with doctoral students as the most frequent respondents. To ensure reliability, 10 forms were completed using the test-retest method and administered to 10 experts after 10 days, yielding a coefficient of 0.75. MAXQDA was used for coding and designing the paradigm model, and the questionnaire's validity was confirmed by five expert professors. In the quantitative phase, structural equation modeling (PLS) was used to evaluate the model; Cronbach's alpha, composite reliability, and convergent validity were all at a desirable level, and R^2 , Q^2 , and GOF were calculated to assess model fit.

Results and Discussion

The findings showed that 308 open codes were identified; after removing 192 duplicates and classifying the remaining codes, 116 conceptual, 24 axial, and 7 selective codes were obtained. The selective codes were classified into six dimensions: causal, axial, interventional, contextual, strategic, and consequential. Causal and interventional factors directly influenced axial factors; axial and contextual factors influenced strategies; and strategies influenced consequences. The MAXQDA analysis showed that the sample's greatest emphasis was on self-sufficiency (spatial justice code, 13 respondents), followed by trust and participation (social code, 12), foresight (political code), attachment (consequence code), and form and space (physical code) with 11 each, and event-orientation (cultural code) and security (social code) with 10 each. The model evaluation indicated an ideal level: R^2 above 0.74, Q^2 above 0.52, and GOF of 0.75, confirming the model's relationships; all fit values were at a strong and desirable level.

Conclusion

Worn-out urban textures have lagged in development and face social, cultural, physical, and economic problems, making regeneration urgent. This study developed and fitted a regeneration model for Saqqez using grounded theory and structural equation modeling. Findings yielded 308 open codes, 116 conceptual, 24 axial, and 7 selective codes across six dimensions, with self-sufficiency, trust and participation, and foresight as key factors. The Smart PLS model confirmed relationships at a significant level ($R^2 > 0.74$, Q^2

> 0.52, GOF = 0.75), prioritizing spatial justice and regional self-sufficiency through a foresight approach and residents' participation. Achieving the desired model requires local expertise, attention to historical textures for tourism, and utilizing councils' and municipalities' capacities to support renovation and crisis prevention, especially in the sixth neighborhood.

Acknowledgements

The authors would like to thank all participants of the present study.

تدوین و ارزیابی الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با بهره‌گیری از تلفیق روش گراند تئوری و معادلات ساختاری (مطالعه موردی: شهر سقز)

جواد جهانگیر زاده^۱، علی مطهری^۲، بتول ترکمندی^۳، محمد رسولی^۴*

^۱ استادیار گروه جامعه‌شناسی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران.

^۲ استادیار گروه علوم پایه، پردیس شهید رجایی، دانشگاه فرهنگیان، ارومیه، ایران.

^۳ گروه علوم تربیتی، واحد ارومیه، دانشگاه آزاد اسلامی، ارومیه، ایران.

^۴ استادیار گروه جغرافیا، پردیس شهدای مکه، دانشگاه فرهنگیان، تهران، ایران.

اطلاعات مقاله	چکیده
واژگان کلیدی:	مقدمه: بافت‌های فرسوده از مسائل اصلی برنامه‌ریزی‌اند، در برابر مخاطرات آسیب‌پذیرند و کمتر توسعه یافته‌اند. بازآفرینی شهری آسیب‌پذیری آنها را کاهش می‌دهد.
بازآفرینی، بافت‌های فرسوده، گراند تئوری، معادلات ساختاری، شهر سقز.	هدف: تدوین و ارزیابی الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز است.
	قلمرو جغرافیایی: این پژوهش، شهر سقز است؛ دومین شهر بزرگ استان کردستان که در فاصله ۱۸۰ کیلومتری از مرکز استان و بر سر سهرای سنج-بوکان و بانه واقع شده است.
	روش شناسی: از نظر روش ترکیبی و به صورت آمیخته بوده، ماهیت تحقیق به صورت اکتشافی و به لحاظ نوع داده، کیفی- کمی بوده است. بدین منظور، در تحقیق حاضر برای شناسایی و استخراج کدها و استنتاج گروه‌ها از روش کیفی گراند تئوری استفاده شد و سپس از مدل‌سازی معادلات ساختاری برای ارزیابی الگوی تدوین شده استفاده گردید.
تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۱/۱۱	نتایج و بحث: ۳۰۸ کد باز شناسایی شد که پس از حذف تکراری‌ها و طبقه‌بندی به ۱۱۶ کد مفهومی، ۲۴ کد محوری و ۷ کد انتخابی رسید. کدهای انتخابی در ۶ بعد (علی، محوری، مداخله‌گر، زمینه‌ای، راهبردی، پیامد) طبقه‌بندی شدند. ارزیابی الگو سطح ایدئال را نشان داد: R^2 بیش از ۰/۷۴، Q^2 بیش از ۰/۵۲ و GOF برابر ۰/۷۵ که رابطه مدل را تأیید می‌کند.
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۵/۲۱	نتیجه‌گیری: در الگوی تدوین‌شده، نخست بر عدالت فضایی و خودکفایی مناطق تأکید شده است؛ تحقق این امر نیازمند آینده‌نگاری مدیران و برنامه‌ریزان شهری، شناسایی عوامل مؤثر بر آینده بافتها و آمادگی برای مشکلات پیشرو است.
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲	نکات برجسته:
صص. ۱۹۱-۱۷۳	الگوی بازآفرینی سقز عدالت فضایی و خودکفایی را محور قرار داده و تحقق آن را وابسته به آینده‌نگاری می‌داند؛ یعنی بازآفرینی آینده‌نگر و عدالت‌محور است، نه صرفاً کالبدی.

استناد: رسولی، م.، جهانگیرزاده، ج.، و سعیدپور، ش. (۱۴۰۵). تدوین و ارزیابی الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با بهره‌گیری از تلفیق روش گراند تئوری و معادلات ساختاری (مطالعه موردی: شهر سقز). *مجله مهندسی جغرافیایی سرزمین*، دوره (۱۰)، شماره (۲)، ۱۹۱-۱۷۳.

<https://doi.org/10.22034/jget.2025.514622.1619>

ناشر: آبادگران شهر و روستا

© نویسنده (گان) - این مقاله با دسترسی آزاد است



مقدمه

در حال حاضر افزایش روند شهرنشینی در شهرها به‌ویژه شهرهای درحال توسعه، چالش‌ها و مسائل متعددی را در پی داشته است که خود منجر به دگرگون ساختن و زوال بسیاری از شهرها شده است به‌طوری که طی سال‌های اخیر فرسودگی بافت‌های شهری نمود بیشتری پیدا کرده است (Abdelbaseer et al, 2022: 2). بافت‌های فرسوده پهنه‌های کمتر توسعه‌یافته‌ای هستند که مسائل و پیچیدگی‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و فرهنگی خاص خود را دارند و به کانون نارسایی‌ها و مشکلات تبدیل شده‌اند (Wang et al, 2014: 46). وجود مشکلات و مسائلی مربوطه و همچنین دسترسی نامناسب به خدمات و امکانات و عدم تطابق با بافت‌های جدید و زندگی مدرن؛ خود منجر به آسیب رساندن به سایر بافت‌های شهری شده است (Deng & Ma, 2015: 92). بافت‌های فرسوده نیازمند برنامه‌ریزی، مدیریت و مداخله مناسب برای سامان یابی هستند و یکی از اقداماتی که می‌تواند در کاهش آسیب‌پذیری بافت‌های فرسوده در مقابل مسائل و مخاطرات مؤثر باشد، بازآفرینی شهرها است (Pellicelli et al, 2022: 577, Salaripour, Mehrjou & Jalilisadrabad, 2022: 5). رویکرد بازآفرینی شهری برای اولین بار در کشورهای اروپایی مطرح و در دهه ۱۹۹۰ نیز در دستور کار قرار گرفت (Cankut & Burcu, 2019: 1) و بیشتر شامل موضوعاتی بود که بر نگرانی از تغییرات شهری مانند مسکن، بهداشت، معیشت و پراکندگی استوار بود (Esmaeili, Babakhani & Zarei, 2022: 292). بازآفرینی به‌عنوان یک اصطلاح عام مرتبط با بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان‌بخشی، امکان ایجاد و احداث مسکن و همچنین امکان دسترسی به خدمات شهری را فراهم کرده (Nejad Ebrahimi & Najdaghi, 2018: 22) و به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری به کمک بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرها است (Khoshpasand, Poursheykhian, Asghari, & Hassanimehr, 2025: 88). بازآفرینی شهری؛ از نو رشد کردن، احیاء و جان دوباره بخشیدن می‌باشد (Mahdavi, Mohammadi Gojani & Nazari, 2024: 170). بازآفرینی شهری با هدف بهبود محیط، نه تنها بر بعد کالبدی تأکید دارد بلکه رفاه اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی منطقه را نیز مدنظر قرار دارد (Zhang et al, 2022: 5). عملکرد شهری را بهبود می‌بخشد و به مقابله با چالش‌های شهری مانند ترافیک، فضای عمومی ناکافی و زیرساخت‌های شهری نامناسب کمک می‌کند (Liu et al, 2023: 3). می‌توان گفت که خطرات بالقوه‌ای در بافت‌های فرسوده شهری جان ساکنین را تهدید می‌کند و اغلب خطرات موجود در بافت چه به لحاظ مالی، زیست‌محیطی، (موقعیت مکانی اطراف پروژه و مقررات کلی)، زمان، طراحی و کیفیت، فناوری مورد استفاده برای ساخت‌وساز و محیط داخلی نیازمند رویکردی نوین است که چنین ریسک‌هایی را به حداقل برساند و در جهان مدرن امروزی می‌توان با استفاده از بازآفرینی شهری در چارچوب مدیریت ریسک، ایمنی را از طریق کاهش خطر تا سطح قابل قبولی به دست آورد (Ishola et al, 2020: 1). درواقع بافت‌های فرسوده شهری و مسائل و مشکلات مبتلا به آن‌ها، طی چند دهه اخیر، به‌عنوان یکی از چالش‌های بزرگ در نظام برنامه‌ریزی و مدیریت شهرهای کشور ایران مطرح می‌باشد (Rasoli, Ahdinejad & Heydari, 2021: 150). شهر سقز نیز با وجود نابرابری و مشکلات اقتصادی، اجتماعی، فضایی - کالبدی و زیست‌محیطی، شاهد گسترش روزافزون بافت‌های فرسوده در سطح محلات بوده است که گسترش بافت‌های فرسوده خود منجر به مشکلات و مسائلی همچون ریزدانی و دسترسی نامناسب به بافت، کیفیت پایین بناها، کمبود خدمات و امکانات، ناپایداری و آسیب‌پذیری محدوده، مشکلات معیشتی و بروز ناهنجاری‌های اجتماعی همچون کاهش امنیت اجتماعی، کاهش حس تعلق مکانی، کاهش مشارکت و اعتماد اجتماعی به‌ویژه در بخش‌های شمال غربی و جنوب شرقی شهر شده است. لازم به ذکر است که بخش‌های مربوطه از امنیت کافی در برابر مخاطرات طبیعی و حوادث ناگهانی برخوردار نمی‌باشند که این امر خود لزوم بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز را مطرح ساخته است. در همین راستا تحقیق حاضر سعی داشته است، ضمن شناسایی و استخراج کدهای الگو بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز، به‌منظور تبیین و ارزیابی الگوی تدوین‌شده، از مدل‌سازی معادلات ساختاری استفاده شده است. بدین منظور تحقیق حاضر سعی در پاسخگویی به سؤالات زیر برآمده است:

- عوامل کلیدی و محوری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز کدام‌اند؟

- برآزش الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز چگونه بوده است؟

بازآفرینی اصلی‌ترین رویکرد مرمت و بهسازی و نوسازی در دوران معاصر است (Abdollahzadeh Taraf & Sarvi, 2021: 150). مداخله در این رویکرد، نخست به‌صورت بزرگ‌مقیاس بود که این پروژه‌های بزرگ با همراهی شرکت‌های خصوصی و با دیدگاه اقتصاد کلان انجام می‌گرفت. کشورهای غربی بر اساس نظام برنامه‌ریزی و ساختار سیاسی خود، پیشگام در این امر بودند و در

انگلستان نیز دولت محافظه کار انگلیس رویکرد بازآفرینی را بر اساس مستغلات و توسعه زمین با تشکیل شرکت های توسعه و عمران شروع کرد (Abdollahzadeh Taraf & Sarvi, 2021: 150) که به دنبال حل مسائل و مشکلات فرسودگی و ناکارآمدی شهری از طریق بهسازی محله های محروم و روبه زوال شهری می باشد (Rabbiosi, 2015: 197). بازآفرینی شهری، بازنمایی عملکرد، فرموله کردن اهداف سیاسی و اجرای آن از طریق برنامه های اجرایی مدنظر دارد (Christelle & Damidavičiūtė, 2016: 16) بازآفرینی از ریشه بازسازی (Abbasi, Mousavi, Ghasmi & Ahadnejad, 2020: 3) و اهداف مشابهی در راستای ارتقای محیط زیست، بهبود وضعیت اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی را در محله های مورد نیاز و آسیب پذیر برای مداخله دارد. این اهداف عمدتاً از طریق بهبود بهداشت، تعلیم و تربیت، بهبود امکانات تفریحی و ایجاد اشتغال مورد توجه قرار می گیرد (Dean & Trillo, 2019: 8). نخستین نگرش ها به بافت های قدیمی در ایران در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی، در سال ۱۳۵۰ شکل گرفت (Ghadami, Andalib & majedi, 2021: 856) و مداخله در بافت های فرسوده و ناکارآمد به طور جدی به دهه ۱۳۶۸ برمی گردد که اولین قانون پس از انقلاب به عنوان معیاری برای بهسازی و نوسازی بافت قدیمی مطرح شد. از این تاریخ تاکنون فعالیت های متعددی در زمینه بازآفرینی بافت های فرسوده و ناکارآمد صورت گرفته است (Saberifar, 2022: 99). اجرای بازآفرینی شهری بافت های فرسوده ناکارآمد شهری در ایران مبتنی بر سه رویکرد (محله محوری، مشارکت مردمی و برنامه اقدام مشترک) است که دستور اجرای آن در بهمن ماه سال ۱۳۹۶ توسط ریاست جمهوری صادر شد. این طرح محله محور بوده و با مشارکت و همیاری مردم به منظور ساماندهی محلات آسیب پذیر و ناکارآمد شهری مورد توجه قرار گرفت (Mokhtari, KarimianBostani & Hafez Rezazadeh, 2023: 165) و جدیدترین تحقیقاتی که در زمینه بازآفرینی بافت های فرسوده شهری در داخل و خارج از ایران انجام شده اند را می توان به شرح زیر بیان کرد:

موربیدوچی و وایت^۱ (۲۰۱۷) در پژوهشی از یک روش برنامه ریزی یکپارچه برای بازآفرینی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری استفاده کردند در این تحقیق یک رویکرد جهانی را برای ایجاد یک چارچوب جامع به منظور بازسازی ساختمان های موجود پیشنهاد دادند و این تحقیق یک راهنما برای اقدامات اجرایی در زمینه بازآفرینی بوده است و همچنین خلاصه ای از نتایج به دست آمده در پروژه های بازسازی ساختمان ها را ارائه کرده اند. چو^۲ و همکاران (۲۰۲۰) در پژوهشی با روش تدریجی و مشارکتی، تأثیر طرح ها و برنامه های بازآفرینی شهری را بر بافت های فرسوده اولسان کره مورد بررسی قرار دادند. نتایج نشان داد که در دسامبر ۲۰۱۵، اجرای بازآفرینی شهری در بالا بردن ارزش زمین و املاک مسکونی چه در داخل و چه در اطراف پروژه تأثیر قابل توجهی داشته و میزان این تأثیر در نواحی مختلف متفاوت بوده است و در مناطق اجرایی، حتی قبل از اجرای برنامه نهایی، تشدید قیمت رخ داده است. این امر نشان داد که مداخلات برنامه ریزی مناسب در مراحل اولیه پروژه های بازآفرینی شهری مورد نیاز بوده است. چی من هويا^۳ و همکاران (۲۰۲۱) در پژوهشی بازآفرینی شهر شیامن را با تأکید بر برنامه ریزی مشارکتی مورد بررسی قرار دادند و یافته ها نشان داد که مشارکت ساکنان محلی نقشی اساسی در برنامه ریزی و بازآفرینی شهری دارد و فرهنگ ساخت و ساز و بندر ماهیگیری می تواند کاتالیزوری در احیای نشاط جامعه محلی باشد و همچنین حضور ذینفعان مانند دانشمندان، داوطلبان محلی و گروه های اجتماعی می تواند به موفقیت کلی بازآفرینی شهر شیامن کمک کند و در این راستا برنامه ریزان باید اقدامات لازم را برای بازسازی جوامع روبه زوال چین انجام دهند. پان و کوبینا^۴ (۲۰۲۳)، در پژوهشی به ارزیابی و تدوین بازآفرینی بافت های فرسوده شهر ژوانگ پرداختند در این پژوهش ضمن مصاحبه از شهروندان، میزان حس تعلق مکانی و امنیت اجتماعی ساکنین را جویا شده و با بررسی بافت های فرسوده موجود، شاخص های مؤثر در بازآفرینی بافت های فرسوده شهر ژوانگ را مورد بررسی و تحلیل قرار دادند و نتایج نشان داد که مهاجرت ساکنین به سایر محلات اثرات مخربی بر روی ساکنین بافت خواهد داشت و بدین منظور افزایش حس تعلق مکانی در ساکنین مورد تأکید قرار گرفت. شریف جاهد (۱۳۹۹) در رساله خود به تبیین الگوی بازآفرینی بافت های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران پرداخته است. نتایج این پژوهش نشان داد که برنامه هایی با عنوان بازآفرینی منطقه ۱۲ شهرداری تهران اجرا شده اند و فقط در حد بهسازی و بازسازی و نوسازی بوده و فاقد الزامات بازآفرینی به ویژه یکپارچگی فضایی بوده است. بهادری و همکاران (۱۴۰۱) در پژوهشی بازآفرینی بافت های فرسوده محله نعمت آباد منطقه ۱۹ تهران را مورد تجزیه و تحلیل قرار دادند و یافته ها نشان داد که تداوم روند اسکان اقشار کم درآمد و عدم توجه به بازآفرینی بافت های فرسوده به ترتیب مهم ترین تهدیدهای محله نعمت آباد در تحقق

¹. Morbiducci & Vite

². Cho

³. Chi-man Huia

⁴. Pan & Cobbinah

عدالت فضایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به شمار می‌رود. حسینی و رداد (۱۴۰۲) در پژوهشی به سنجش پایداری بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله آبکوه مشهد پرداخته‌اند و نتایج نشان داد که تمامی مؤلفه‌های پایداری در شرایط ناپایدار خود قرار داشته که در این میان مؤلفه‌های اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، فعالیتی - خدماتی و زیست‌محیطی به ترتیب دارای بیشترین تا کمترین میزان ناپایداری بوده‌اند. صفایی پور و نصیری برم الوان (۱۴۰۳) در پژوهشی نقش پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر بهبهان را با رویکرد آینده‌پژوهی موردبررسی قرار دادند و نتایج حاصل از این پژوهش نشان داد که توانمندسازی ساکنین، تخصیص اعتبارات مالی در قالب وام مسکن، ترویج و بسط تاب‌آوری شهری، مشارکت دادن مردم و گروه‌های ذینفع در تصمیمات، رعایت اصول و ضوابط شهرسازی، ایجاد ظرفیت جهت افزایش درآمد ساکنین بافت، توجه به بناهای باارزش قدیمی، بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی جزو پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار بر آینده بازآفرینی بافت فرسوده شهر بهبهان بوده است.

روش شناسی (مواد و روش‌ها)

در پژوهش حاضر از روش ترکیبی و به‌صورت آمیخته استفاده شده است. ماهیت تحقیق به‌صورت اکتشافی بوده و در این پژوهش دو روش کیفی - کمی به‌کاربرده شده است، به طوری که در فرآیند مدل‌سازی از روش کیفی استفاده شده است و در بخشی دیگر از پژوهش، روش کمی به‌کاربرده شده است. در بخش کیفی، نمونه پژوهش بر اساس روش هدفمند (گلوله برفی) انتخاب شد. در این راستا، حجم نمونه بر اساس اشباع نظرات پاسخگویان بود انجام گردید. حجم نمونه تحقیق ۲۰ نفر تعیین شد. باید خاطرنشان کرد که بر اساس یافته‌های محققین، برای نمونه خبره محور محدودیتی وجود ندارد و همچنین فرمول و حد بهینه خاصی برای آن مشخص نشده است. در سایر تحقیقات مبتنی بر خبرگان مانند روش Anp و Ahp به گفته آقای ساعتی ۱۰ تا ۲۰ نفر لحاظ شده است. در این تحقیق نیز برای اطمینان بیشتر از نتایج یافته‌ها، بر اساس مقالات مذکور، نمونه‌ای بالغ بر ۲۰ نفر در نظر گرفته شده است. با توجه به نمونه خبره محور می‌توان گفت که در نمونه‌های موردنظر، بیشترین فراوانی متعلق به متخصصان برنامه‌ریزی شهری و دانشگاهیان بوده‌اند و به لحاظ گروه سنی بیشترین پاسخ‌دهنده مربوط به گروه سنی ۳۱-۴۰ سال و از نظر تحصیلات نیز دانشجویان دکتری بیشترین پاسخ‌دهنده بوده‌اند. لازم به ذکر است که برای اطمینان از پایایی تحقیق ۱۰ فرم به روش باز آزمایی تکمیل شده است و این فرم‌ها پس از ۱۰ روز، به ۱۰ نفر از کارشناسان ارائه شد و در نهایت نتایج ارزیابی در دو فرم بررسی شد؛ به‌طوری که ضریب آن ۰/۷۵ برآورد شده است.

جدول ۱. مشخصات پرسش شوندگان متخصصان امور شهری

Table 1. Characteristics of the respondents, urban affairs experts

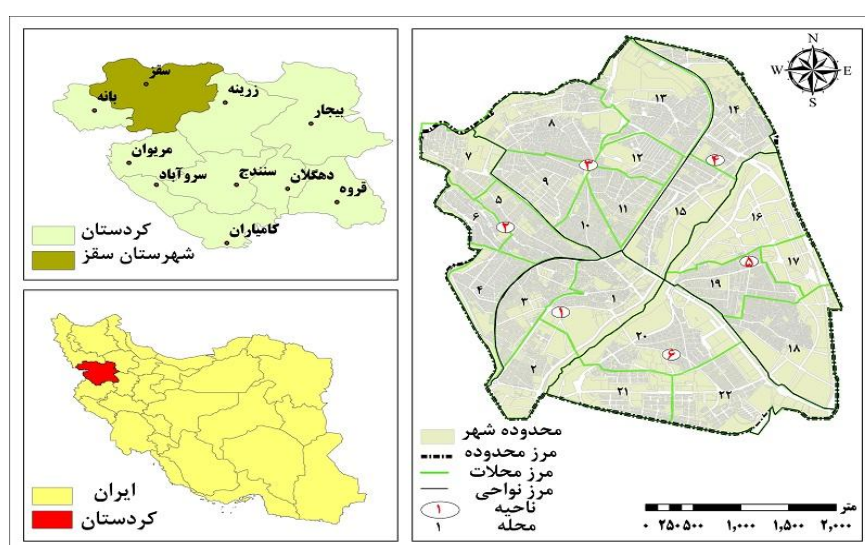
سازمان	درصد	فراوانی
شهرسازی	۴۰	۸
جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری	۳۵	۷
دانشگاهیان	۲۵	۵
جنس	فراوانی	درصد
زن	۹	۴۵
مرد	۱۱	
گروه سنی	نسبت	فراوانی
۳۰-۲۰	۳۰	۶
۴۰-۳۱	۵۰	۱۰
۵۰-۴۱	۲۰	۴
جنس	فراوانی	درصد
کارشناسی	۵	۲۵
کارشناسی ارشد	۳	۱۵
دانشجوی دکترا	۷	۳۵
دکترا	۵	۲۵

برگرفته از: یافته‌های تحقیق

پس از جمع‌آوری اطلاعات، برای کدگذاری و درنهایت طراحی مدل پارادایم از نرم‌افزار مکس کیودا استفاده شد. لازم به ذکر است برای اطمینان از روایی سنج؛ پرسشنامه برای ۵ نفر از اساتید خبره ارسال و پس از دریافت نظرات اصلاحی کارشناسان، پرسشنامه تدوین گردید. برای اطمینان از پایایی پژوهش، ۱۰ فرم با استفاده از روش باز آزمایی تکمیل گردید این فرم‌ها پس از ۱۰ روز به ۱۰ نفر از کارشناسان ارائه شد که درنهایت نتایج ارزیابی در دو فرم موردبررسی قرار گرفت، به‌طوری‌که ضریب آن ۰/۷۵ برآورد شد.

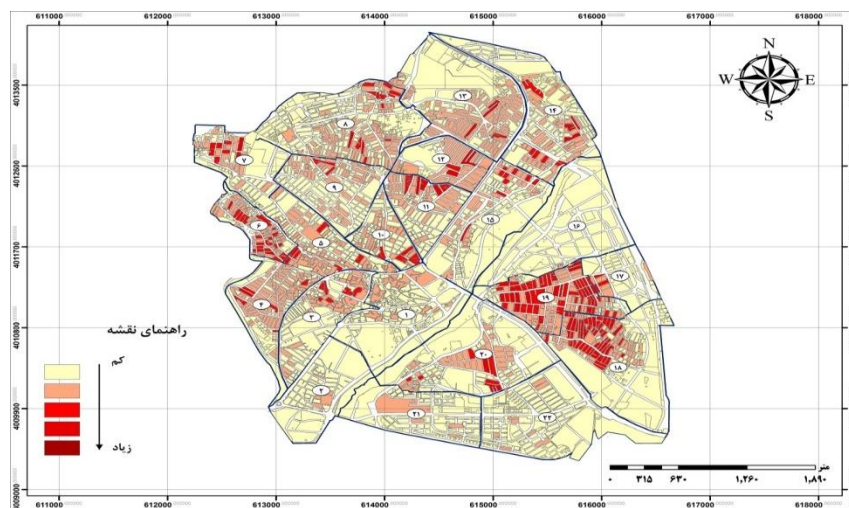
قلمرو جغرافیایی (محدوده مورد مطالعه)

شهر سقز دومین شهر بزرگ استان کردستان در فاصله ۱۸۰ کیلومتری از مرکز استان و بر سر سهراهی سنندج- بوکان و بانه واقع شده است (Karimzadeh, Lashkari, Borna & Vali Shariat Panahi, 2019: 4). این شهر به لحاظ موقعیت جغرافیایی در ۳۳ درجه و ۴۴ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه عرض شمالی و ۴۵ درجه و ۳۴ دقیقه تا ۴۷ درجه و ۱۶ دقیقه طول شرقی واقع شده است (Heydari, 2012: 28). ارتفاع متوسط شهر سقز از سطح دریا ۱۴۷۶ متر است و طبق سرشماری ۱۳۹۵ دارای جمعیتی نزدیک به ۱۶۵/۲۵۸ نفر می‌باشد؛ وجود بافت‌های فرسوده به‌صورت پراکنده در سطح محلات شهر سقز منجر به ایجاد ساختار کالبدی و عملکردی نامتناسب و غیرمنسجم، اختلاف سطح برخورداری شهروندان از امکانات اولیه رفاهی، کاهش کیفیت زندگی، گسستگی و اختلال در محدوده مورد مطالعه شده است و این گسستگی اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی به‌ویژه در بخش‌های شمال غرب و جنوب شرقی شهر بوده است. می‌توان گفت که وجود بافت‌های فرسوده در سطح محلات منجر به مشکلات عدیده‌ای شده است که این امر نیاز شهر سقز را در تدوین و ارزیابی الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز بیش‌ازپیش مطرح ساخته است.



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

Figure 1. Geographical location of the study area



شکل ۲. توزیع مکانی بافت‌های فرسوده در سطح محلات شهر سقز

Figure 2. Spatial distribution of deteriorated fabrics across the neighborhoods of Saqqez

یافته‌ها و بحث

بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در قیاس با سایر بافت‌های شهری از توسعه بازمانده‌اند و از منظر اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و اقتصادی دارای مشکلات و نارسایی‌هایی بوده‌اند که موجب متروکه شدن واحدهای مسکونی و از میان رفتن فعالیت‌ها و فرسودگی کالبدی، افت منزلت اجتماع، کاهش سرزندگی، زوال اقتصادی در این بافت‌ها شده‌اند. در این راستا بازآفرینی به‌عنوان جدیدترین و موردقبول‌ترین رویکرد قابل طرح است که سعی بر تطابق هم‌زمان بافت کالبدی، ساختار اجتماعی، بنیان اقتصادی و وضع زیست‌محیطی منطقه هدف دارد. بدین منظور در این بخش از تحقیق سعی شده است ضمن شناسایی انواع کدهای دخیل در ساماندهی بافت‌های فرسوده، الگوی مطلوب بازآفرینی نیز تدوین گردد. یافته‌های حاصل از بررسی در محیط مکس کیودا نشان داده است که تعداد ۳۰۸ کد باز شناسایی شده‌اند که ۱۹۲ کد تکراری بوده؛ که بعد از حذف کدهای تکراری و طبقه‌بندی سایر کدها ۱۱۶ کد مفهومی باقی‌مانده‌اند. سپس بر اساس کدهای مفهومی کدهای محوری (۲۴ کد)، انتخابی (۷ کد) و الگوی (۶ کد) استنتاج شده‌اند.

جدول ۵. کدهای مستخرج از الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز

Table 2. Codes extracted from the regeneration model of the deteriorated fabrics of Saqqez

ردیف	جامعه نمونه	شناسه کد مفهومی	کد مفهومی	مجهور	شناسه کد	کد محوری	کد انتخابی	کد الگو
۱۲	N ^۱ , n ^۲ , n ^۳ , n ^۴ , n ^۵ , n ^۶ , n ^۷ , n ^۸ , n ^۹ , n ^{۱۰} , n ^{۱۱} , n ^{۱۲} , n ^{۱۳} , n ^{۱۴} , n ^{۱۵}	Mo ^۱	مشارکت مردمی در داشتن محله‌ای بهتر	mo	اعتماد و مشارکت	اجتماعی	زمینه‌ای	
		Mo ^۲	ارتباط با همسایگان					
		Mo ^۳	ایجاد پایگاه ارتباطی بین مردم و سازمان‌ها					
		Mo ^۴	اعتماد به نهادهای عمومی					
		Mo ^۵	برنامه‌ریزی و طراحی مشارکت محور با توجه به پتانسیل‌های موجود در سطح محلات					
		Mo ^۶	اخذ تصمیم‌های مهم در امور بافت‌های تاریخی با استفاده از بحث عمومی					
		Mo ^۷	مشارکت نهادهای مدنی در ارتقاء بافت‌های فرسوده					

مجموعه	اقتصادی	محوری	am	امنیت	تفویض اختیار به مردم و سازمان‌های غیردولتی و آمادگی برای انجام کار داوطلبانه	Mo ^۸	۱۰	n1,n2,n5,n7,n8,n10,n11,n12,n14,n15
					آگاه‌سازی شهروندان و ایجاد کمپین آگاه‌سازی در سطح شهر	Mo ^۹		
					احساس امنیت در زمان تردد شبانه	Am ^۱		
					رضایت از میزان نور و روشنایی معابر در شب	Am ^۲		
					میزان نظارت ساکنین در عرصه‌های عمومی	Am ^۳		
					افزایش شناخت متقابل ساکنان از یکدیگر	Am ^۴		
					کاهش فضاهای بی‌دفاع شهری	Am ^۵		
					کاهش جرم و بزهکاری	Am ^۶		
	اقتصادی	en	en	انعطاف‌پذیری	تعدیل قراردادهای	En ^۱	۳	N ^{۱۱} ,n ^{۱۴} ,n ^{۱۵}
					تغییرات در کاربری‌های زمین در شرایط رکود اقتصادی و ناتوانی در تأمین اعتبارات	En ^۲		
		tv	tv	توان اقتصادی	افزایش قدرت خرید نیازهای روزمره زندگی ساکنین	Tv ^۱	۱۰	M ^۳ ,m ^۴ ,m ^۵ ,m ^۶ ,m ^۹ ,m ^{۱۰} ,m ^{۱۱} ,m ^{۱۲} ,m ^{۱۴} ,m ^{۱۵}
					توانایی پس‌انداز به‌منظور تأمین مایحتاج آینده	Tv ^۲		
					کاهش اجاره‌بها	Tv ^۳		
					ارزش زمین و مسکن	Tv ^۴		
		pt	pt	شناسایی	نقاط اتکا و ترغیب‌کننده مشخص گردند	Pt ^۱	۹	N ^۳ ,n ^۴ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۹ ,n ^{۱۰} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۵}
					شیوه صحیح معرفی پتانسیل‌های منطقه.	Pt ^۲		
		mn	mn	منطقه بندی فعال	ایجاد کاربری‌های تجاری در سطح منطقه برای ایجاد یک منطقه پیاده‌روی فعال	Mn ^۱	۹	N ^۳ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۷ ,n ^۹ ,n ^{۱۰} ,n ^{۱۱} ,n ^{۱۴} ,n ^{۱۵}
					اختلاط کاربری‌ها	Mn ^۲		
					تجاری‌سازی منطقه	Mn ^۳		
	سیاسی - راهبردی	er	er	اراده سیاسی	داشتن اراده سیاسی برای پیشبرد سیاست‌ها و پروژه‌ها	Er ^۱	۶	N ^۸ ,n ^{۱۰} ,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۴} ,n ^{۱۵}
					ثبات نهادی و سیاسی هنگام ایجاد تغییرات اساسی	Er ^۲		
					اجماع گسترده بین سهامداران کلیدی	Er ^۳		
					فراهم‌سازی اراده سیاسی برای تصمیم جهت اقدامات بلندمدت.	Er ^۴		
		IY	IY	آینده‌نگاری	ترسیم یک چشم‌انداز بلندمدت	IY ^۱	11	N ^۱ ,n ^۲ ,n ^۴ ,n ^۵ ,n ^۷ ,n ^۹ ,n ^{۱۰} ,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۴} ,n ^{۱۵}
					شناسایی بازیگران کلیدی بازآفرینی	IY ^۲		
					شناسایی عوامل کلیدی بازآفرینی	IY ^۳		
					دوری از قطعی فرض کردن سیاست‌ها و برنامه‌ها	IY ^۴		
					انعطاف‌پذیر در برنامه‌ها با دید آینده	IY ^۵		
					انسجام و ارتباط مناسب بین اجزاء و عناصر طرح‌ها در ابعاد مختلف	IY ^۶		
					تفکیک مداخله در انواع بافت‌های جدید- قدیمی و تاریخی.	IY ^۷		
		bar	bar	برنامه و سیاست	تأمین مالی توسط بازیگران اقتصادی محلی - خصوصی	Bar ^۱	۶	N ^{۱۰} ,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۴} ,n ^{۱۵}
					توانمندسازی اجتماعی	Bar ^۲		
		si	si	سیاست	فراهم ساختن مشوق‌های مستقیم و غیرمستقیم (فرصت‌های شغلی و تسهیلات) برای ساکنان	Si ^۱	۷	

						در میان گذاشتن مسائل با تمام گروه‌های دخیل همچون	Si ^۲	N ^۸ ,n ^۹ ,n ^{۱۰} , n ^{۱۱} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۳} , ۱۴,n ^{۱۵}		
						مؤسسات ملی و شهرداری نمایندگان محله‌ها، تجار				
						محلی و همچنین افراد ساکن یا شاغل در منطقه				
						استخراج سیاست‌های کلی و تعدادی پروژه از درون این	Si ^۳			
						تبادل نظرها				
						تحدید نقش طراح تنها به‌عنوان تسهیلگر و فراهم‌کننده	Si ^۴			
						بستر فنی و مشاوره با طرفین				
فرآیند تدوین	استمرار	es				توجه به استمرار طرح و برنامه‌ها و عدم رها شدن پس از	Es ^۱	N ^۲ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۸ , ۹,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۳} , ۱۴,n ^{۱۵}	۷	
						اجراء امیدواری به نتیجه‌بخشی سیاست‌ها	Es ^۲			
	اقتدار	egh				برنامه‌ریزی دقیق چه به لحاظ نظری و عملی		N ^۲ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۸ , ۹	۴	
						هیئت‌مدیره‌ای با ظرفیت‌های فنی و حرفه‌ای متنوع و با	Egh ^۱			
	ایجاد	f				تعهد واقعی به چشم‌انداز	Egh ^۲	N ^۲ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۸ , ۹	۵	
						ایجاد ساختار سازمانی مستقل				
	دیدگاه	sis				طبقه‌بندی بر اساس فوریت اجرا	F ^۱	N ^۲ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۸ , ۹	۳	
						مدیریت و انتظارات عموم از عملکردها	F ^۲			
	شفافیت	sh				وجود دیدگاه کل‌نگر در مواجهه با مسائل پیچیده	Sis ^۱	N ^۱ ,n ^۴ ,n ^۷	۸	
						نزدیکی دیدگاه و اهداف مدیران متولی	Sis ^۲			
						وجود دیدگاه مشترک میان سازمان‌های متولی	Sis ^۳			
	فرآیند سنجی	zar				وجود گزاره‌های بین رئیس و زیردستان	Sh ^۱	N ^۲ ,n ^۴ ,n ^۵ ,n ^۶ , ۷,n ^۹ ,n ^{۱۰} ,n ^{۱۱} , ۱۲,n ^{۱۳} ,n ^{۱۴} ,n ^{۱۵}	۹	
						نظارت دقیق در رابطه با اجرای آیین‌نامه‌ها	Sh ^۲			
						ایجاد فضایی برای اظهارنظر ذی‌نفعان نسبت به عملکرد مدیریت در امور بافت‌های فرسوده.	Sh ^۳			
	فعالیت	fa				بهبود روش‌ها و اقدامات بر اساس علم روز	Zar ^۱	N ^۴ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۸ , ۹,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۳} , ۱۴,n ^{۱۵}	۸	
						مکانیزم بومی و محلی در راستای ارتقای بافت‌های تاریخی	Zar ^۲			
						شناخت هدفمند مسائل و انعطاف‌پذیری	Zar ^۳			
	همکاری	ham				اجرای سریع پروژه	Fa ^۱	N ^۲ ,n ^۳ ,n ^۴ ,n ^۵ , ۶,n ^۸ ,n ^۹ ,n ^{۱۰} , ۱۱,n ^{۱۲} ,n ^{۱۳} ,n ^{۱۴} , ۱۵	۵	
						کاهش تناقض با دیگر پروژه‌های شهر	Fa ^۲			
						انتخاب بهترین استراتژی جهت بازآفرینی	Fa ^۳			
						سازمان اجرا دقیق تعریف شود (شفافیت داشته باشد)	Fa ^۴			
						وجود یک کانون رهبری فرا سازمانی	Fa ^۵			
						هماهنگی بین مراکز اخذ تصمیم‌های کلیدی	Fa ^۶			
						تأکید بر حکمروایی یکپارچه شهری و نظام مدیریت شهری	Fa ^۷			
						تحقق دیدگاه کل‌نگرانه	Fa ^۸			
						تحقق مدیریت در مواجهه با مشکلات پیچیده	Fa ^۹			
تعلق فشار عدالت تجدید	tah					انسجام و همبستگی بین سازمان‌های متنوع	Ham ^۱	N ^۴ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۸ , ۹,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۳} , ۱۴,n ^{۱۵}	۱۱	
						همبستگی بین مدیران مسئول، متعهد بودن کارکنان.	Ham ^۲			
						حس تعلق به مکان	Tah ^۱	N ^۲ ,n ^۳ ,n ^۴ ,n ^۵ , ۶,n ^۸ ,n ^۹ ,n ^{۱۰} , ۱۱,n ^{۱۲} ,n ^{۱۳} ,n ^{۱۴} , ۱۵	۱۱	
						حس رضایت از تسهیلات و امکانات محله	Tah ^۲			

مداخله فرهنگی	خودکفایی	khod	Tah ^۳	تمایل به سکونت درازمدت در محله	n ^{۱۱} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۴} ,n ^{۱۵}	۱۳
			Tah ^۴	حفظ و تقویت پاتوق‌ها		
			Tah ^۵	پاکیزگی و بهداشت محله		
			Tah ^۶	وضع مهاجرت (درون کوچی و برون کوچی).		
			Khod ^۱	ارتقای سطح زندگی مطلوب اقتصادی		
			Khod ^۲	ایجاد فرصت شغلی		
			Khod ^۳	رضایت از درآمد (توزیع عادلانه درآمد)		
			Khod ^۴	ایجاد فرصت‌های تجاری	n ^۱ ,n ^۳ ,n ^۴ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۷ ,n ^۸	
			Khod ^۵	جذب سرمایه‌گذار	n ^۹ ,n ^{۱۰} ,n ^{۱۱}	
			Khod ^۶	تنوع در ارائه خدمات	n ^۱ ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۴} ,n ^{۱۵}	
			Khod ^۷	تأمین منابع		
			Khod ^۸	توجه به صنعت گردشگری در بافت‌های فرسوده		
			Khod ^۹	در بافت‌های تاریخی		
مداخله فرهنگی	رویدادمداری	roydad	Roydad ^۱	فراهم‌سازی امکانات مناسب فرهنگی		۱۰
			Roydad ^۲	دخالست مستقیم شهروندان در ایجاد رویدادها و فعالیت‌های فرهنگی		
			Roydad ^۳	برگزاری فعالیت‌های متنوع فرهنگی (جشنواره‌ها و رویدادها) و رویدادمداری	N ^۱ ,n ^۲ ,n ^۳ ,n ^۴ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲} ,n ^{۱۴} ,n ^{۱۵}	
			Roydad ^۴	در دسترس بودن فضاهایی مانند فضاهای سبز		
			Roydad ^۵	میدان‌ها و مکان‌هایی که مردم قادر به تماشا و یا انجام برنامه‌های فرهنگی باشند.		
	منا	mah	Mah ^۱	ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده		۸
			Mah ^۲	تغییر نگرش و ادراک ساکنین		
			Mah ^۳	ایجاد قابلیت درک و شناخت ذهنی	N ^۱ ,n ^۲ ,n ^۳ ,n ^۴ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۸ ,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲}	
			Mah ^۴	برخوردار از حس تاریخی و پیشرفت (گذشته، حال و آینده)		
			Mah ^۵	طراحی و سبک تحسین‌برانگیز		
	توسعه درونی	dorny	Dorny ^۱	توزیع عادلانه خدمات		۹
			Dorny ^۲	بهبود مبلمان شهری		
			Dorny ^۳	ایجاد کاربری‌های مختلط و سازگار		
			Dorny ^۴	در دسترس بودن خدمات (آموزشی و فرهنگی، مراکز بهداشتی و درمانی، مراکز ورزشی، پارک‌ها)، در کمترین فاصله	N ^۱ ,n ^۲ ,n ^۳ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۹ ,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲}	
			Dorny ^۵	دسترسی به شبکه معابر اصلی		
			Dorny ^۶	دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، ایجاد پارکینگ‌های عمومی.		
عوامل علی	کالبدی	form	Form ^۱	استفاده مجدد از ابنیه خالی		۱۱
			Form ^۲	سرمایه‌گذاری درونی		
			Form ^۳	افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری	N ^۱ ,n ^۲ ,n ^۳ ,n ^۵ ,n ^۶ ,n ^۷ ,n ^۸ ,n ^۹ ,n ^{۱۱} ,n ^{۱۲}	
			Form ^۴	حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید		
			Form ^۵	رعایت تناسب معماری ابنیه تاریخی – جدید و تاریخی،	n ^۲ ,n ^۴	
			Form ^۶	کاهش آلودگی		

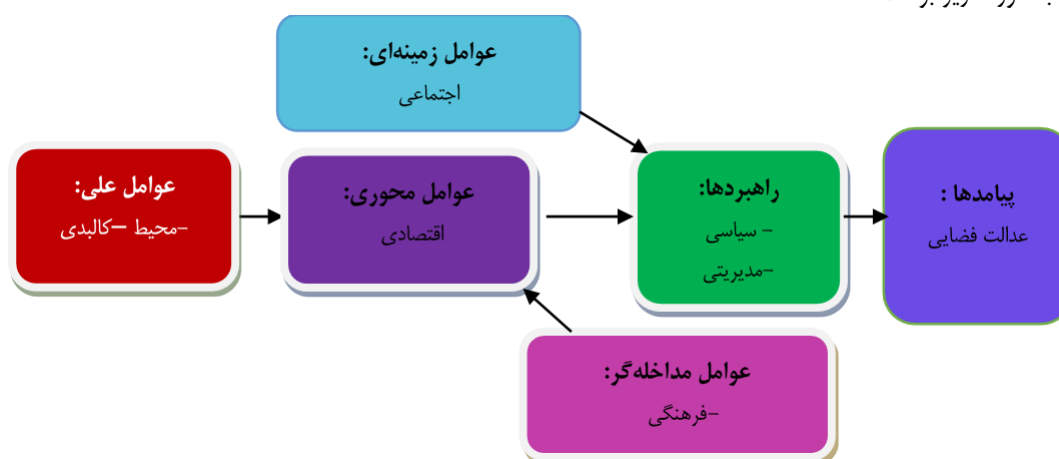
Form ^۷	گرایش به شهر فشرده
Form ^۸	پذیرش و احترام به الگوهای متنوع سکونت
Form ^۹	بهسازی و ارتقاء کیفیت محیط عمومی
Form ^{۱۰}	مرمت و احیاء ساختمان‌های ارزشمند
Form ^{۱۱}	سرانه فضای سبز و عمومی
Form ^{۱۲}	نورپردازی مناسب فضا، به‌کارگیری مصالح نوین
Form ^{۱۳}	افزایش فضای پیاده‌روها و دوچرخه

برگرفته‌از: یافته‌های تحقیق

بررسی کدهای طبقه‌بندی‌شده در محیط مکس کیودا نشان داده است که بیشترین تأکید جامعه نمونه بر خودکفایی از کد انتخابی عدالت فضایی با تأکید ۱۳ نفر بوده است، سپس اعتماد و مشارکت از زیرمجموعه کد اجتماعی با تأکید ۱۲ نفر و آینده‌نگاری از زیرمجموعه کد انتخابی سیاسی، تعلق از کد انتخابی پیامد، فرم و فضا از کد انتخابی کالبدی با ۱۱ تأکید و رویدادمداری از زیرمجموعه کد فرهنگی، امنیت از کد اجتماعی با تأکید ۱۰ نفر قرار داشته‌اند. در اهمیت موارد اشاره‌شده می‌توان عنوان داشت که امروزه بافت‌های فرسوده از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار نارسایی و کمبود شده‌اند و به مقتضی زمان، عملکرد مناسبی ندارند و نمی‌توانند پاسخگوی نیازهای ساکنین خود باشند؛ بنابراین هرگونه ساماندهی و بازآفرینی شهری بدون در نظر گرفتن عدالت فضایی تأثیر مخربی بر رفاه اجتماعی، محیط‌زیست و اکولوژی افراد خواهد داشت. به‌طوری‌که افراد مرفه و دارای حسی تعلق به مکان از این مکان به دلیل عدم وجود خدمات خارج و افراد کم‌درآمد با سطح اقتصادی-اجتماعی پایین جایگزین می‌شوند. بر همین اساس می‌توان عنوان داشت که بی‌عدالتی فضایی ریشه در زیرساخت‌های اجتماعی-فضایی دارد (Bahadori, Rajaei & Hataminejad, 2022: 26) که طی چندین دهه مبتنی بر روند توسعه ناموزون شکل می‌گیرد. در این راستا بازآفرینی با تأکید بر عدالت فضایی که از عدالت اجتماعی گرفته، به این معنی است که باید با شهروندان در هرجایی که زندگی می‌کنند، به‌طور برابر رفتار شود و توزیع فضایی امکانات و منابع به‌صورت عادلانه و در دسترس در حد خودکفایی مناطق، برای اقشار مختلف جامعه قابل‌دسترسی باشد (Bassett, 2013). از نظر میزان خودکفایی ساکنان بافت‌های فرسوده شهر سقز به‌ویژه محلات ۶، ۱۸ و ۱۹ که در قسمت شمال غربی و جنوب شرقی شهر قرار گرفته‌اند، نیازمند بهبود فضای کسب‌وکار برای رضایت و ارتقای درآمد افراد کم‌درآمد و توزیع مناسب درآمدها می‌باشند. در این محلات با توجه به ناپایداری بیشتر در ابعاد اشتغال و درآمد، میزان خسارت وارده به خانوارها در هنگام بلایا و حوادث نیز بیشتر خواهد شد که با حمایت‌های مالی می‌توان موجب افزایش بهره‌وری و کارایی در سطح این محلات شد و همچنین می‌توان با توجه به صنعت گردشگری به‌ویژه در محله ۱ و مرکز شهر شرایط را برای جذب سرمایه‌گذار فراهم کرده و امکان بازآفرینی بافت‌های فرسوده و رسیدن به خودکفایی در این بافت‌ها را فراهم کرد.

همچنین با ورود به عرصه عدم قطعیت و کثرت بازیگران، عوامل دخیل مختلف و میزان شفافیت و سهم‌خواهی هریک از عوامل در تحقق هر پدیده‌ای را بیش‌ازپیش مشکل ساخته است و جنبه‌های از زندگی ما را هرروز پیچیده‌تر می‌کنند. بهبود مشارکت و اعتماد اجتماعی به‌منظور کاهش آسیب‌های بارز حاصل از بافت‌های فرسوده شهر سقز در اولویت نخست قرار دارند و لازم به ذکر است که کمترین میزان مشارکت اجتماعی و اعتماد اجتماعی نیز در محلات ۱۷، ۱۸، ۱۹ و ۶ شهر است. از نظر تعلق نیز می‌توان گفت که بافت‌های فرسوده شهر سقز درجه پایین‌تری نسبت به سایر بافت‌ها قرار دارند. در بافت‌های فرسوده به علت عدم برنامه‌ریزی منسجم و عدم همکاری لازم از سوی دستگاه‌های متولی توفیق چندانی در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده نشده است و همین امر منجر به کاهش کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده و به‌ویژه محلات شمال غربی و جنوب شرقی شهر سقز شده است و بازآفرینی این بافت‌ها در سلامت روحی و روانی ساکنین بسیار مؤثر است. از نظر فرم و فضا نیز محلات واقع در مرکز، شرق و جنوب شرقی نیز در وضعیت نامناسبی به لحاظ کیفیت ابنیه، نورپردازی، تناسب معماری، دسترسی به فضای سبز، فضای پیاده‌رو و دوچرخه، سرمایه‌گذاری قرار داشته و افت کیفیت کالبدی محدوده نیز خود منجر به جمعیت‌گریزی مالکان شده است و می‌توان گفت که باید تمام جوانب و ابعاد فرسودگی و ناکارآمدی بافت را لحاظ و در نظر گرفت تا بتوان بافت‌های فرسوده شهر سقز را در وضعیت موجود موردبررسی قرار داده و برای مقابله با آن اقدامات لازم را انجام داد که بر این اساس برنامه‌ریزان از شیوه‌های مختلفی برای کاهش بافت‌های فرسوده

شهر سقز استفاده نموده‌اند. ازجمله آینده‌نگاری، آینده‌نگاری فرا پارادایمی است که در حال تغییر نگرش به برنامه‌ریزی و پشت-سرگذاشتن پارادایم‌های مبتنی بر عقل علمی صرف استوار و بن‌مایه رؤیا پردازانه و افزایش جسارت و انگیزه‌ها در برنامه‌ریزان، گردش آزاد فکر و اطلاعات و گستردگی حوزه‌های برنامه‌ریزی بوده و زمینه دگرگونی عرصه‌های مختلف دانش و زیست بشری را فراهم آورده است. این بخش در پی تصویر فرایندی است که برنامه‌ریزی در شکل عمومی و علمی آن طی دوره‌های گذشته پشت سر گذاشته و به مرحله کنونی رسیده است؛ بنابراین با کمک این روند به جای پیش‌بینی روندها و کلان‌روندها تأکید بر یافتن تکیه‌گاه‌های مناسب در جهان آینده و در نظر گرفتن قدرت تأثیرگذاری تحولات علمی و تکنولوژی برای رفع چالش‌ها و مسائل مبتلابه جامعه امروزی چون بازآفرینی بافت‌های فرسوده است و جدا از ارزیابی تأثیرات ادامه روندهای موجود، بر تأثیرات شروع روندهای ناپیوسته که احتمالاً در زمان آینده آغاز خواهد شد نیز تأکید دارد درنهایت الگوی که جهت بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز تدوین شده است به صورت زیر بوده است.



شکل ۳. الگوی پارادایمی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز

Figure 3. Paradigmatic model of the regeneration of the deteriorated fabrics of Saqqez

روایی و پایایی الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده سقز در محیط SMART PLS

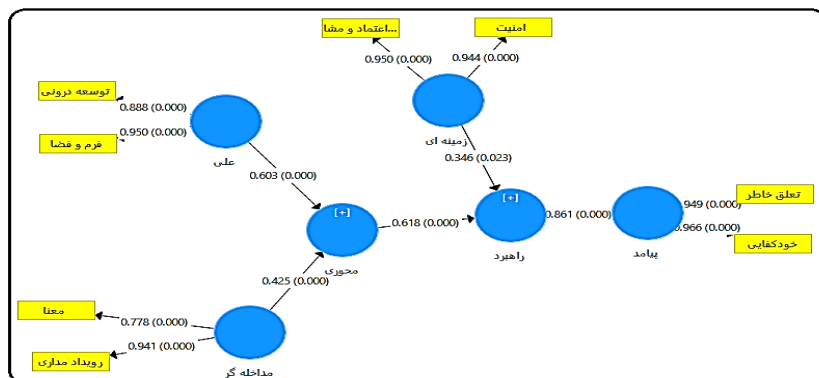
در جدول زیر خروجی مربوط به آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی نشان داده می‌شود. همان‌طور که جوزف و همکاران (۲۰۱۷) عنوان کردند که آلفای کرونباخ باید برای هر سازه بالاتر از مقدار ۰/۷ باشد، البته آن‌ها اشاره کردند که اگر آلفا کرونباخ یک سازه در بازه موردنظر قرار نگرفته است، مشروط به اینکه پایایی ترکیب بررسی شده بیشتر از مقدار حداقلی ۰/۷ باشد، آلفای کرونباخ نیز نیاز به حذف نیست و قابل قبول است. همان‌طور که در تحقیق حاضر نیز مشاهده می‌شود، مقادیر آلفای کرونباخ برای همه به‌جز مداخله‌گر بیش از ۰/۷ است، اما برای مداخله‌گر ۰/۶۸ برآورده شده است، در همین ارتباط مشروط به پایایی ترکیبی محاسبه شده که مقادیر آن بیش از ۰/۷ درصد می‌باشد، مقدار ۰/۶۸ نیز برای سازه مداخله‌گر، قابل قبول و موردپذیرش قرار می‌گیرد. همچنین روایی همگرایی محاسبه شده بنا بر مطالعات هیر و همکاران (۲۰۱۷) باید از مقدار ۰/۵ بالاتر باشد، همان‌طور که مشاهده می‌گردد، برای تحقیق حاضر بالاتر از ۰/۶ گزارش شده است و در سطح مطلوبی قرار گرفته است.

جدول ۳. روایی و پایایی الگوی تدوین شده بازآفرینی بافت‌های فرسوده سقز

Table 3. Validity and reliability of the developed regeneration model of the deteriorated fabrics of Saqqez

عوامل	آلفای کرونباخ	پایایی ترکیبی	روایی همگرا	سطح
علی	۰/۸۲	۰/۹۱	۰/۸۴	مطلوب
محوری	۰/۹۷	۰/۹۸	۰/۹۳	مطلوب
مداخله‌گر	۰/۶۸	۰/۸۵	۰/۷۴	مطلوب
پیامد	۰/۹۱	۰/۹۵	۰/۹۱	مطلوب
راهنمایی	۰/۸۸	۰/۹۳	۰/۶۳	مطلوب
زمینه‌ای	۰/۸۴	۰/۹۴	۰/۸۹	مطلوب

برگرفته از: یافته‌های تحقیق



شکل ۴. ضرایب مسیر و سطح معنی‌داری

Figure 4. Path coefficients and significance level

برازش الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده سقز

R^2 = چه مقدار از واریانس متغیرهای وابسته توسط متغیر مستقل قابل تبیین بوده‌اند

در این بخش مقدار قابل‌سنجش برازش از صفر تا یک می‌باشد. هرچه مقدار نزدیک به یک باشد بیانگر قدرت بالای تبیین متغیر مستقل می‌باشد و برعکس هرچه مقدار به صفر نزدیک شود قدرت تبیین کاهش می‌یابد.



Q^2 = میزان موفقیت متغیر مستقل در تبیین متغیر وابسته

مقدار ارزیابی برای این برازش هم شامل مقادیر منفی و هم مثبت می‌باشد، به‌طوری‌که هرچه مقدار آن از صفر بیشتر باشد بیانگر میزان موفقیت متغیر مستقل در تبیین است و برعکس.



GOF (نیکوی برازش)

مدل کلی شامل دو بخش مدل اندازه‌گیری و ساختاری می‌باشد و با تأیید برازش آن بررسی برازش دریک مدل کامل می‌شود. با توجه به اینکه این شاخص تا حدودی به متوسط اشتراکی^۱ وابسته است، پس‌ازاین شاخص نیز به لحاظ مفهومی، زمانی می‌توان استفاده نمود که مدل اندازه‌گیری از نوع انعکاسی باشد؛ لازم به ذکر است که این معیار توسط تنهاوس و همکاران ابداع و طبق فرمول زیر محاسبه می‌گردد (Attari, Zakariaei, Hosseini, 2021: 126).

$$GOF = \sqrt{Com \times R^2}$$

مقادیر آن صفر و بیشتر می‌باشد، به‌طوری‌که هرچه از صفر بیشتر باشد بیانگر دانش قوی برای مدل است.



جدول ۴. برازش الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز

Table 4. Fit of the regeneration model of the deteriorated fabrics of Saqqez

گروه	$R^{(2)}$	$Q^{(2)}$	GOF
محوری	۰/۹۱	۰/۸۰	۰/۷۵
راهبردی	۰/۹۰	۰/۵۲	
پیامد	۰/۷۴	۰/۶۴	

برگرفته‌از: یافته‌های تحقیق

¹. communality

مقادیر برازش قدرت تبیین (R^2)، قدرت پیش‌بینی (Q^2)، نیکوی برازش (GOF) الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز در سطح قوی و مطلوبی قرار داشته‌اند.

نتیجه‌گیری

بافت‌های فرسوده شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در قیاس با سایر بافت‌های شهری از توسعه بازمانده‌اند و از منظر اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، اقتصادی دارای مشکلات و نارسایی‌هایی بوده‌اند. فرسودگی بافت‌های شهری پدیده‌ای پیچیده است که در شکل‌گیری آن عوامل گوناگون اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فرهنگی و کالبدی به‌صورت نظام‌مند بر یکدیگر تأثیر گذاشته و باعث آن شده‌اند. در همین ارتباط به دلیل رشد سریع جمعیت شهرها و ناتوانی بافت‌های فرسوده در برآورده سازی نیاز و خواست ساکنین، مسئله بافت‌های فرسوده به یک موضوع فوری و پیچیده تبدیل شده‌اند. بدین منظور نیز سعی بر اجرای راه‌حل‌های کاربردی و مؤثر جهت ساماندهی این بافت‌ها شده است. در این راستا بازآفرینی بافت‌های فرسوده متأخرترین و موردقبول‌ترین آن‌ها عنوان شده است. می‌توان گفت که بازآفرینی ابعاد مختلفی همچون کالبدی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و زیست‌محیطی را مورد تحلیل و بررسی قرار می‌دهد که در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی انجام شده و مشتمل بر اصولی چون؛ تغییر و تحولات اجتماعی- فرهنگی، تغییر و تحولات اقتصادی، تغییر و تحولات کالبدی و تغییر و تحولات زیست‌محیطی است. تحقیق حاضر با هدف تدوین الگوی بازآفرینی و برازش آن سعی بر استخراج کدهای مؤثر در بازآفرینی شهر سقز داشته است؛ بنابراین یافته‌های تحقیق نشان داده است که ۳۰۸ کد باز از بررسی نمونه تحقیق به روش داده‌بنیاد (گراند تئوری در محیط مکس کیودا) شناسایی و بعد از حذف کدهای تکراری و طبقه‌بندی آن‌ها ۱۱۶ کد مفهومی، ۲۴ کد محوری و ۷ کد انتخابی حاصل شده‌اند. نتایج نشانگر الگوی بازآفرینی در سقز بعد از طبقه‌بندی کدهای انتخابی در ۶ بعد (علی، محوری، مداخله‌گر، زمینه‌ای، راهبردی، پیامد) بوده است. در این میان عوامل علی و مداخله‌گر بر عوامل محوری؛ عوامل محوری و زمینه‌ای بر راهبردها و راهبردها بر پیامدها تأثیر مستقیم داشته‌اند. در این راستا در پاسخ به سؤال پژوهش مبنی بر اینکه عوامل کلیدی و محوری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز کدام‌اند؟ می‌توان گفت که بیشترین تأکید جامعه نمونه به ترتیب بر خودکفایی از کد انتخابی عدالت فضایی؛ اعتماد و مشارکت از زیرمجموعه کد اجتماعی؛ آینده‌نگاری از زیرمجموعه کد انتخابی سیاسی، تعلق از کد انتخابی پیامد، فرم و فضا از کد انتخابی کالبدی؛ و رویدادمداری از زیرمجموعه کد فرهنگی، امنیت از کد اجتماعی بوده است و در پاسخ به سؤال برازش الگوی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز چگونه بوده است؟ نیز می‌توان گفت که الگوی برازش شده در محیط Smart PLS تأیید کننده نوع رابطه در سطح معنی‌داری بوده است. همان‌طور که مقدار برازش مربوط به ضریب تعیین R^2 برای متغیرهای وابسته در سطح مطلوب و بیش از ۰/۷۴ درصد بوده‌اند و برازش پیش‌بینی (Q^2) نیز بیش از ۰/۵۲ درصد و سطح ایده‌آل گزارش شده است، درنهایت مقدار برازش کلی GOF مدل نیز با مقدار ۰/۷۵ تأیید کننده سطح رابطه مدل بوده است. در این راستا در الگوی تدوین شده در مرتبه اول بر عدالت فضایی و در نظر گرفتن خودکفایی مناطق توجه شده است، در این راستا جهت تحقق این مهم نیازمند توجه و در نظر گرفتن رویکرد آینده‌نگاری می‌باشیم. چراکه این رویکرد با شناسایی عوامل مؤثر در آینده بافت‌های فرسوده، آمادگی لازم در جهت رویارویی با مسائل و مشکلات احتمالی پیشرو را فراهم می‌کند؛ بنابراین به‌منظور برطرف سازی کاستی‌های موجود در بافت‌های فرسوده، نیازمند برنامه‌ریزی علمی و عملی که در آینده پاسخگو باشد، داریم. بنابراین آینده‌نگاری از این جهات که سعی در جمع کردن گروه‌های متفاوت در کنار یکدیگر، تمرکز بر زمان‌های بلند، در نظر گرفتن بازیگران متفاوت با نقش‌آفرینی متفاوت، ایجاد چشم‌انداز مشترک از آینده، تعهد انجام کار توسط بازیگران و هماهنگی بین گروه‌ها، نهادها، ذینفعان و ساکنین می‌تواند نقش اساسی داشته باشد و در کنار استفاده از داده‌های مرکز آمار، مطالعات میدانی، بررسی طرح‌های جامع و تفصیلی، استفاده از نظر مدیران، کارشناسان، متخصصان و استفاده از دانش و تجربیات ساکنین منطقه ضروری است. لذا در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر سقز جدا از بخش‌های دولتی و خصوصی، لزوم توجه به سازمان‌های غیردولتی، تشکلهای مردمی و جوامع محلی مطرح است و باید روند جریان و استراتژی از بالا به پایین تغییر یافته و توجه و مشارکت ساکنین در عرصه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌ها ضروری است. افزایش نقش ساکنین به‌ویژه ساکنین محلات ۶، ۱۸ و ۱۹ در امور محلات خود و توجه به این امر در ایجاد تعادل و هماهنگی می‌تواند نقش ارزنده‌ای را ایفا نماید و مشارکت آن‌ها باعث افزایش تعلق مکانی، افزایش تعامل اجتماعی و افزایش تجربه و مهارت‌های مشارکت‌کنندگان می‌گردد و همچنین مشارکت ساکنین

می‌تواند باعث شکوفایی فعالیت‌های گردشگری در سطح این محلات شود. در همین ارتباط می‌توان بازخوردهایی چون ایجاد فرصت‌های شغلی، افزایش درآمد و منابع مالی، ایجاد انگیزه جهت سرمایه‌گذاری، افزایش تعلق‌خاطر و متعاقباً بهسازی بهینه محیط را در پی داشته باشد.

همسو با نتایج این پژوهش، پژوهش‌های دیگری نیز صورت گرفته است؛ که خود بیانگر گستردگی مطالعات صورت گرفته درباره بازآفرینی بافت‌های فرسوده می‌باشد. بهادری و همکاران (۱۴۰۱)، به‌منظور بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله نعمت‌آباد منطقه ۱۹ تهران از روش تحلیل عاملی برای شناسایی عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری با تأکید بر عدالت فضایی استفاده نموده و همچنین برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و ارائه راهبردها به‌منظور تحقق عدالت فضایی در بازآفرینی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد از ماتریس تحلیلی SWOT استفاده نمودند. صفایی‌پور و نصیری برم‌الوان (۱۴۰۳)، از نرم‌افزار MicMac برای شناسایی متغیرهای اولیه و کلیدی مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر بهبهان استفاده نمودند. می‌توان گفت در اکثر تحقیقات صورت گرفته‌شده مطالعه بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در سطح کلی و یا در سطح منطقه یا ناحیه‌ای خاص بوده است. در صورتی‌که باید بافت‌های فرسوده شهری در سطح محلات شهری مورد مطالعه و بررسی قرار گیرد. در پژوهش انجام‌شده به‌منظور شناسایی و استخراج شاخص‌های کلیدی بازآفرینی از روش متفاوت گراند تئوری استفاده شد و همچنین می‌توان گفت که در اکثر مطالعات شده انجام‌شده، شاخص‌های بازآفرینی مورد توجه بوده و تبیین و ارزیابی الگوی تدوین‌شده کمتر مورد توجه بوده است.

پیشنهادهای کاربردی منطبق با نظریه راهبرد مهندسی جغرافیایی فضا

توجه و تأکید بر رویکرد آینده‌نگاری (در این راستا لازم و ضروری است که جهت دستیابی به نتایج مطلوب از متخصصان و کارشناسان ساکن بافت‌های فرسوده به‌عنوان نمونه تحقیق در راستای درک درست پتانسیل‌ها و کاستی بافت شهر استفاده شود؛ تا ضمن بهره‌گیری از بازیگران مختلف از سطح برنامه تا عمل؛ ضمن تحقق عدالت فضایی، در نهایت در راستای بازآفرینی بافت‌های فرسوده گام اساسی برداشته شود).

توجه و تأکید بر گنجینه نهان بافت‌های فرسوده (چون بافت‌های تاریخی) در راستای توسعه و رونق گردشگری (در این راستا ضمن بهبود جریان سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده، باعث تقویت و توسعه رویدادمداری می‌گردد)

استفاده از توان و اختیارات شوراها و شهرداری در حمایت و همکاری برای تسریع در روند نوسازی مسکن، حمایت و پیگیری اجرای مشوق‌های لازم به‌منظور تسریع ساخت‌وسازهای عمومی در محلات فرسوده سقر و لزوم برنامه‌ریزی برای پیشگیری از حوادث و بحران در مناطق فرسوده از طریق اقدامات اجرایی مناسب در جهت بازآفرینی محله‌ها به‌ویژه برای محله ۶

Reference

- Esmaili, F., Babakhani, M. & Zarei, M. (2022). Sustainable Regeneration of Inefficient Urban Textures with Emphasis on Catalyst Strategy (Case Study: Panbehrih Neighborhood of Qazvin). *Geographical Engineering of Territory*, 6(2), 289–308. [In Persian] doi: [10.1001.1.25381490.1401.6.12.7.6](https://doi.org/10.1001.1.25381490.1401.6.12.7.6)
- Nejad Ebrahimi, A. and Najdaghi, N. (2018). Defining the Conceptual Framework of Community-Led Urban Regeneration Based on Training in the Historic Zones. *Urban Planning Knowledge*, 2(3), 21–34. [In Persian] doi: [10.22124/upk.2019.11245.1126](https://doi.org/10.22124/upk.2019.11245.1126)
- Khoshpasand, P., Poursheykhian, A., Asghari, H. & Hassanimehr, S. (2025). Identifying and prioritizing urban management strategies in order to recreate the Urban decay of the central area of Rasht city. *Geographical Engineering of Territory*, 8(4), 87–96. [In Persian] doi: [10.22034/jget.2023.385079.1475](https://doi.org/10.22034/jget.2023.385079.1475)
- Mahdavi, D., Mohammadi Gojani, A. and Nazari, W. (2024). Analyzing Worn-Out Texture Regeneration from Urban Branding Perspective Using Structural Equation Modeling (SEM) (Case Study: Worn-Out Texture of Shahr-e-Kord). *Spatial Planning*, 14(2), 163–186. [In Persian] doi: [10.22108/sppl.2024.139781.1758](https://doi.org/10.22108/sppl.2024.139781.1758)
- Salaripour, A., Mehrjou, M., & Jalilisadrabad, S. (2022). Evaluation of urban neighborhood regeneration based on urban liveability criteria case study: Kolapa Neighborhood, Hamedan City. *International journal of architectural engineering & urban planning*, 32(2), 1–17. doi: [10.22068/ijaup.573](https://doi.org/10.22068/ijaup.573)

- Rasoli, M., Ahdinejad, M. & Heydari, M. (2021). Significance Analysis - The performance of key success factors in regenerating worn-out urban (Case study: Zanjan city). *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 6(16), 149-178. [In Persian] doi: [10.22054/urdp.2021.59442.1301](https://doi.org/10.22054/urdp.2021.59442.1301)
- Abdollahzadeh Taraf, A., and Sarvi, S. (2021). Regenerating Spatial Structure of Traditional Neighborhoods Based on Their Spine Revival Approach, Case Study: Hokm Abad Neighborhood of Tabriz. *Journal of Geography and Planning*, 25(77), 149-170. [In Persian] doi: [10.22034/gp.2021.40443.2640](https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640)
- Abbasi, G., mousavi, Y., Ghasmi, I. & Ahadnejad, M. (2020). Analysis of Regeneration Sustainability of the City Central Texture Case study: Central Texture of Zanjan City. *Sustainable city*, 3(2), 1-16. [In Persian] doi: [10.22034/jsc.2020.212770.1173](https://doi.org/10.22034/jsc.2020.212770.1173)
- Ghadami, M. J., Andalib, A. & majedi, H. (2021). Identification and analysis of key promoters affecting dysfunctional tissue regeneration Based on Future Research Approach Case Study: District 12 of Tehran metropolis. *Geography and Regional Planning*, 11(42), 851-870. [In Persian] dor: [20.1001.1.22286462.1400.11.2.45.5](https://doi.org/20.1001.1.22286462.1400.11.2.45.5)
- Saberifar, R. (2022). Investigating the Factors Affecting Public Participation in Urban Old Texture Regeneration, Case Study of Mashhad City. *Journal of Urban Ecology Researches*, 13(3), 97-114. [In Persian] doi: [10.30473/grup.2020.46261.2346](https://doi.org/10.30473/grup.2020.46261.2346)
- Mokhtari, A., KarimianBostani, M., & Hafez Rezazadeh, M. (2023). An Analysis of Urban Regeneration in the Deteriorated Fabric with an Emphasis on a Neighborhood-centered Approach (A Case of the Districts 4 and 5 of Zahedan). *Environment preparation*, 16(60), 163-180. [In Persian] dor: [20.1001.1.2676783.1402.16.60.8.2](https://doi.org/20.1001.1.2676783.1402.16.60.8.2)
- Karimzadeh, S., Lashkari, H., Borna, R., & Vali Shariat Panahi, M. (2019). Analysis and calculation of the most suitable building orientation from a climatic perspective using the law of cosines method in the city of Saqqez. *New Perspectives in Human Geography*, 12(3), 1-16. [In Persian] dor: [20.1001.1.66972251.1399.12.3.1.7](https://doi.org/20.1001.1.66972251.1399.12.3.1.7)
- Heydari, A. (2012). Spatial-physical analysis of the future development of Saqqez city with emphasis on smart urban growth indicators using Shannon entropy model. *Journal of Geography and Urban Development*, 2, 68-94. [In Persian] URL: <https://www.sid.ir/paper/503712/fa>
- Attari, R., Zakariaei, M., Hosseini, S. V. (2021). providing a model for the development of organizational citizenship behavior of managers in the education organization. *Educational Leadership & administration*, 15(3), 103-136. [In Persian] dor: [20.1001.1.27171329.1400.15.3.5.4](https://doi.org/20.1001.1.27171329.1400.15.3.5.4)
- Safaeepour, M. and nasiri, E. (2024). The Role of Key Drivers Affecting the Regeneration of Worn-out Tissues in Behbahan City with a Future-Research Approach. *Physical Social Planning*, 11(1), 71-86. [In Persian] doi: [10.30473/psp.2024.69946.2705](https://doi.org/10.30473/psp.2024.69946.2705)
- Sharif Jahed, Shahrzad. (2019). Explaining the pattern of recreating worn-out urban textures in Tehran with a spatial integration approach. Case study: District 12 of Tehran Municipality. PhD thesis, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, International Campus of Kharazmi University, Tehran. [In Persian] URL: <https://ganj.irandoc.ac.ir/#/articles/c673b0a02caff3e77e038a4f86f0213e>
- Bahadori, B., Rajaei, S. & Hataminejad, H. (2022). Analyzing the regeneration of old urban fabrics with the approach of spatial justice (Case Study: Nemat-Abad neighborhood, District 19, Tehran). *Geography*, 20(74), 21-49. [In Persian] dor: [20.1001.1.27833739.1401.20.74.2.2](https://doi.org/20.1001.1.27833739.1401.20.74.2.2)
- Hosseini, S. B. & Radad, M. A. (2024). Regeneration assessment of urban deteriorated fabrics (Case study: Abkooh neighborhood in Mashhad). *Journal of Greater Khorasan*, 14(53), 105-123. [In Persian] doi: [10.22034/jgk.2024.331060.1033](https://doi.org/10.22034/jgk.2024.331060.1033)
- Abdelbaseer, M., Ubarevičienė, R., & Ham, M. (2022). Morphological evaluation and regeneration of informal settlements: An experience-based urban design approach. *Cities*, 1-19. doi: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103798>
- Bassett, S. R. (2013). *The role of spatial justice in the regeneration of urban spaces, Gronin the Netherlands*. fulfillment of the requirements of the Network of European-United States Regional. URL: <http://hdl.handle.net/2142/45124>
- Cankut, D. I., & Burcu, A. (2019). Monitoring the effects of land sizes on private property transformation in an urban regeneration project by regression analysis: Erenler Cedit case study; Kocaeli. *Sustainable Cities and Society*, 50, 1-11. doi: [10.1016/j.scs.2019.101632](https://doi.org/10.1016/j.scs.2019.101632)

- Chi-man Huia, E., Chen, T., Lang, W., & Ou, Y. (2021). Urban community regeneration and community vitality revitalization through participatory planning in China, *Cities*, 110(1), 1-20. doi: [10.1016/j.cities.2020.103072](https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.103072)
- Cho, G.H., Hong Kim, J., & Lee, G. (2020). Announcement effects of urban regeneration plans on residential property values: Evidence from Ulsan, Korea. *Cities*, 97, 1-10. doi: [10.1016/j.cities.2019.102570](https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102570)
- Christelle, B., & Damidavičiūtė, A. (2016). *Urban Regeneration in Rio de Janeiro Favelas during the Olympic games of 2016*. Master Thesis in Development & International Relations, Supervisor: Malayna Raftopoulos. URL: https://projekter.aau.dk/projekter/files/239530970/Master_Thesis_final.pdf
- Dean, K., & Trillo, C. (2019). Assessing sustainability in housing led urban regeneration: Insights from a housing association in Northern England. *Architecture_MPS*, 15(2), 1-18. doi: [10.14324/111.444.amps.2019v15i2.001](https://doi.org/10.14324/111.444.amps.2019v15i2.001)
- Deng, CH., & Ma, J. (2015). Viewing urban decay from the sky: A multi-scale analysis of residential Vacancy in a Shrinking U.S. city. *Landscape and Urban Planning*, 141, 88-99. doi: [10.1016/j.landurbplan.2015.05.002](https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2015.05.002)
- Ishola, F., Oladokun, V., Petinrin, O., Olatunji, O., & Akinlabi, S. (2020). A mathematical model and application for fire risk management in commercial complexes in South Africa. *Results in Engineering*, 7, 1-14. doi: [10.1016/j.rineng.2020.100145](https://doi.org/10.1016/j.rineng.2020.100145)
- Liu, Y., Shen, L., Ren, Y., & Zhou, T. (2023). Regeneration towards suitability: A decision-making framework for determining urban regeneration mode and strategies. *Habitat International*, 138, 1-20. doi: [10.1016/j.habitatint.2023.102870](https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102870)
- Morbiducci, R., & Vite, C. (2017). Applications of an Integrated Design Methodology for Regenerative Process of the Existing Buildings. *Energy Procedia*, 140, 303-313. doi: [10.1016/j.egypro.2017.11.144](https://doi.org/10.1016/j.egypro.2017.11.144)
- Pan, Y., & Cobbinah, P. (2023). Embedding place attachment: Residents' lived experiences of urban regeneration in Zhuanghe, China. *Habitat International*, 135, 1-10. doi: [10.1016/j.habitatint.2023.102796](https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102796)
- Pellicelli, G., Rossetti, S., Caselli, B., & Zazzi, M. (2022). Urban regeneration as an opportunity to redesign Sustainable Mobility, Experiences from the Emilia-Romagna Regional Call. *Transportation Research Procedia*, 60, 576-583. doi: [10.1016/j.trpro.2021.12.074](https://doi.org/10.1016/j.trpro.2021.12.074)
- Peng, Y., Lai, Y., Li, X., Zhang, X. (2015). An alternative model for measuring the sustainability of urban regeneration: the way forward. *Journal of Cleaner Production*, 109, 76-83. doi: [10.1016/j.jclepro.2015.06.143](https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2015.06.143)
- Rabbiosi, C. (2015). Renewing a Historical Legacy: Tourism, Leisure Shopping and Urban Branding in Paris. *Cities*, 4(1), 195-203. doi: [10.1016/j.cities.2014.07.001](https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.07.001)
- Wang, H., Shen, Q., Tang, B.S., Lu, C., Peng, Y., & Tang, L. (2014). A framework of decision-making factors and supporting information for facilitating sustainable site planning in urban renewal projects. *Cities*, 40, 44-55. doi: [10.1016/j.cities.2014.04.005](https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.04.005)
- Zhang, H., Cong, C., & Chakraborty, A. (2022). Exploring the institutional dilemma and governance transformation in China's urban regeneration: Based the case of Shanghai Old Town. *Cities*, 131, 1-17. doi: [10.1016/j.cities.2022.103915](https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103915)