



## Structural analysis of production and reproduction trends of deteriorated fabrics in Islamshahr city in order to identify key drivers of regeneration

Seyyed Mojtaba Ghazi Mirsaeed <sup>\*1</sup>, Eisa Dadrasy <sup>2</sup>, Zeynab Khedmati Shad <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Department of Urban Planning Engineering, Faculty of Art, Architecture and Urban Planning, Semnan University

<sup>2</sup> MSc in Urban Planning, Department of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University

<sup>3</sup> MSc in Urban Planning, Faculty of Fine Arts, Tehran University

Received Date: 13 October 2024 Accepted Date: 30 December 2024

### Abstract

**Background and Aim:** The exclusion of some urban fabrics from developments leads to the development of processes that over time deplete such fabrics. Islamshahr, as a city that has been a victim of injustice in urban development on the scale of Tehran, has gradually become the host of emerging deteriorated urban spots. Therefore, in recent years, urban regeneration plans have been undertaken to deal with the spread of this type of fabrics. But during this period of regeneration, the process of fabric deterioration of this city has not stopped yet and continues at the previous pace.

**Methods and Materials:** In this study, we tried to identify the key drivers of system evolution in order to regenerate by structurally interpretive analysis of production processes and reproduction of deteriorated fabrics. Based on this, through library studies and environmental scanning, 24 variables were selected as the main actors of this system. Then, using the Delphi matrix method, interactions by 25 experts in this field were introduced into MICMAC software.

**Findings and Discussion:** As a conclusion of the research, it can be stated that "rules and regulations" along with the effective variable of "financing" by the three pillars of government, urban management and residents, provide the driving force of the system and the variables "private incentive to invest", "belonging" "Residents" as well as "property" are strategic variables for the development of the system that can create a sustainable regeneration along with the desired social security and retention of indigenous inhabitants for these areas by evolving the system towards the desired situation and stopping the processes of reproduction. Key words: Land use attracting travel, Square, Traffic bottlenecks, Near-crash Events, Mehriz city Yazd Province.

**Key words:** Deteriorated fabrics, sustainable regeneration, strategic variables, MICMAC, Islamshahr.

\* Corresponding Author Email: [sm.mirsaeed@semnan.ac.ir](mailto:sm.mirsaeed@semnan.ac.ir)

**Cite this article:** Ghazi Mirsaeed, S. M. , Dadrasy, E. and Khedmati Shad, Z. (2025). Structural analysis of production and reproduction trends of deteriorated fabrics in Islamshahr city in order to identify key drivers of regeneration. Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS), 6(1), 159-182.



شاپا: ۰۷۶۴-۲۷۸۳

دوره ۶، شماره ۱، شماره پیاپی ۱۹، خرداد ۱۴۰۴

Journal Homepage <https://www.srds.ir/>  
[https://www.srds.ir/article\\_213384.html?lang=fa](https://www.srds.ir/article_213384.html?lang=fa)

## تحلیلی ساختاری از روندهای تولید و بازتولید بافت‌های فرسوده شهرستان اسلامشهر به‌منظور شناسایی پیشران‌های کلیدی بازآفرینی

سید مجتبی قاضی میرسعید<sup>\*</sup>، عیسی دادرسی<sup>۱</sup>، زینب خدمتی شاد

۱- گروه آموزشی مهندسی شهرسازی، دانشکده هنر، معماری و شهرسازی، دانشگاه سمنان، سمنان، ایران

۲- کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

۳- کارشناسی ارشد برنامه ریزی منطقه‌ای، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۷/۲۲ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۰/۱۰

### چکیده

**زمینه و هدف:** طرد شدن برخی از بافت‌های شهری از توسعه‌ها، موجب سامان یافتن روندهایی می‌شود که به‌مرورزمان این‌گونه بافت‌ها را دچار فرسودگی می‌کند. اسلامشهر به‌عنوان شهرستانی که در مقیاس شهر تهران قربانی نا عدالتی در توسعه‌های شهری بوده است، به تدریج میزبان لکه‌های نوظهور فرسوده شهری گردیده است. از این‌رو در سال‌های اخیر طرح‌های بازآفرینی شهری برای مقابله با گسترش این نوع بافت‌ها، در پیش گرفته شده، اما در طی این دوره بازآفرینی، روند فرسودگی بافت‌های این شهرستان هنوز متوقف نشده و با سرعت پیشین ادامه دارد؛

**روش بررسی:** در پژوهش حاضر سعی گردید تا با تحلیل تفسیری ساختاری روندهای تولید و بازتولید بافت‌های فرسوده، پیشران‌های کلیدی تکامل سیستم در جهت بازآفرینی مشخص شود. بر این مبنای با مطالعات کتابخانه‌ای و پویش محیطی، ۲۴ متغیر به‌عنوان بازیگران اصلی این سیستم انتخاب شدند. در ادامه با استفاده از روش دلفی، ماتریس تأثیرات متقابل توسط ۲۵ نفر از خبرگان این حوزه تشکیل و وارد نرم‌افزار میک‌مک گردید.

**یافته‌ها و نتیجه‌گیری:** به‌عنوان نتیجه‌گیری حاصل از پژوهش، می‌توان بیان نمود که «قوانین و ضوابط» در کنار متغیر تأثیرگذار «تأمین مالی» توسط سه رکن دولت، مدیریت شهری و ساکنین، نیروی محرکه سیستم را تأمین کرده و متغیرهای «انگیزه‌بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری»، «تعلق خاطر اهالی» و نیز «مالکیت»، متغیرهای استراتژیک جهت تکامل سیستم می‌باشند که می‌توانند با تکامل سیستم به سمت وضعیت مطلوب و توقف روندهای بازتولید فرسودگی، بازآفرینی پایدار را در کنار امنیت اجتماعی مطلوب و ابقای ساکنین بومی برای این مناطق، ایجاد نمایند.

**کلیدواژه‌ها:** بافت فرسوده، بازآفرینی پایدار، متغیرهای استراتژیک، MICMAC، اسلامشهر.

<sup>\*</sup> نویسنده مسئول sm.mirsaeed@semnan.ac.ir

ارجاع به این مقاله: قاضی میرسعید، سید مجتبی، دادرسی، عیسی و خدمتی شاد، زینب. (۱۴۰۴). ۱۰. تحلیلی ساختاری از روندهای تولید و بازتولید بافت‌های فرسوده شهرستان اسلامشهر به‌منظور شناسایی پیشران‌های کلیدی بازآفرینی. فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای. (۱)۶، ۱۵۹-۱۸۲.

## مقدمه و بیان مسأله

عدم تعادل در پراکنش توسعه‌های شهری موجب سامان یافتن روندهایی می‌شود که به تدریج لکه‌هایی از شهرها را دچار فرسودگی می‌کند؛ بدین نحو که شرایط به وجود آمده در اثر پایداری عوامل، وضعیتی پایا به خود گرفته و به تدریج موجب گسترش لکه‌های فرسوده‌در شهرها می‌شود (امینی، صارمی و قالیباف، ۱۳۹۷: ۲۰۶؛ حافظی فر، حبیب و ذبیحی، ۱۳۹۸: ۳۳)؛ امروزه این بافت‌ها از هر لحاظ به خصوص ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی گردیده‌اند و آن‌گونه که باید جوابگوی نیاز ساکنین خود نمی‌توانند باشند (بنی عامریان، عندلیب و جهان‌شاه لو، ۱۴۰۰: ۱۹؛ یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸: ۶۵)؛ از سوی دیگر زندگی سالم و باکیفیت شهری در آن‌ها جریان ندارد و عدم توجه به این‌گونه بافت‌ها موجب عقب افتادن آن‌ها از مسیر توسعه پایدار شده است (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱: ۲۱۸؛ ابلقی، ۱۳۸۰: ۹۵). لذا به منظور کاهش تأثیرات منفی این نوع مشکلات ناشی از مدرنیته شدن، رویکردهای مختلف و گاهی ناهم‌سو برای ساماندهی و بهبود این قسمت از شهرهای معاصر اتخاذ گردیده است؛ رویکردهایی نظیر بازسازی (دهه ۱۹۵۰)، باز زنده سازی (دهه ۱۹۶۰)، نوسازی (۱۹۷۰)، تجدید حیات شهری (دهه ۱۹۸۰) و بازآفرینی شهری که زمان آغازین به کارگیری آن دهه ۱۹۹۰ میلادی بوده است (محمدی، شفقی و نوری، ۲۰۱۴: ۱۰۸؛ بکیو و همکاران، ۲۰۱۹: ۳۹؛ حکمت نیا، موسوی، سعید پور، و رسولی، ۱۴۰۰: ۹۱). در طی تکامل این رویکردها، بازآفرینی شهری به‌عنوان یکی از جامع‌ترین رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده می‌باشد (پوراحمد، حبیبی و کشاورز، ۱۳۸۹: ۹۴؛ نوریان و آریانا، ۱۳۹۱: ۱۶).

مفهوم بازآفرینی شهری به‌عنوان اقدام یکپارچه و جامع در پی گشودن راه‌حلی برای مسائل شهری و دستیابی به بهبود دوام شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی محدوده هدف است (تالون، ۲۰۱۰: ۷۴؛ وندربورگ و روسو، ۲۰۰۸: ۴). طرح‌های بازآفرینی سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده را دارند و بنابراین سعی می‌کنند با بهره‌گیری از مشارکت گسترده عمومی با صرف کم‌ترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگردانند (عندلیب، بیات و رسولی، ۱۳۹۲: ۱۰۶).

شهرستان اسلامشهر به‌عنوان یکی از پرجمعیت‌ترین شهرستان‌های جنوبی تهران، از ابتدای پیدایش خود در دهه‌های میانی قرن اخیر، غالباً به صورت خودرو به رشد خود ادامه داده است؛ از این رو به تدریج نارسایی‌های مختلفی در قسمت‌های مختلف این محدوده با افزایش جمعیت پدیدار شده است. لکه‌های نوظهور فرسوده در برخی از بافت‌های شهرستان حاصل روندهایی می‌باشد که در طی سالیان متمادی موجب پیشروی هر چه بیشتر این بافت‌ها به سمت فرسودگی شده است (میراعلایی، سهرابی، قهرمانی و داوری، ۱۳۹۴: ۵). از این رو در سال‌های اخیر طرح‌های بازآفرینی شهری به‌عنوان روشی با پایه نظری مستحکم و جامع برای مقابله با گسترش این نوع بافت‌ها، در پیش گرفته شده است؛ اما در طی این دوره بازآفرینی، روند فرسودگی بافت‌های این شهرستان هنوز متوقف نشده و با سرعت پیشین ادامه دارد؛ بنابراین لزوم مداخله هدفمند برای تکامل سیستم به سمت مسیر بازآفرینی ضرورت می‌یابد. لذا در پژوهش حاضر سعی بر آن است تا با استفاده از نرم‌افزار میک مک<sup>۷</sup> سیستم کارکردی دخیل بر فرسودگی بافت‌های اسلامشهر مورد تحلیل تفسیری قرار گیرد تا در نهایت راهکارهای تکامل سیستم نمایان شود. بر این اساس این تحقیق باهدف ارائه تحلیلی تفسیری- سیستماتیک از سیستم کارکردی فرسودگی بافت‌های شهری اسلامشهر، به منظور شناسایی متغیرهای مهم و دخیل بر تولید و بازتولید بافت‌های فرسوده و پیشران‌های کلیدی بازآفرینی، انجام گردید. پژوهش حاضر با توجه به ماهیت موضوع و اهداف از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و داده‌های موردنیاز از طریق پیمایش محیطی، مصاحبه با کارشناسان و مطالعه اسناد با مراجعه

1. Deteriorated spots

2. Mohammadi, Shafaqi and Nouri

3. Becchio et al.

4. Urban Regeneration

5. Tallon

6. Van der Borg & Russo

7. MicMac ( Matrix of Crossed Impact Multiplications Applied to a Classification)

به سالنامه آماری استان تهران (۱۳۹۹)، طرح جامع اسلامشهر (۱۳۹۰) و سند آمایش سرزمین استان تهران (۱۳۹۷) جمع‌آوری شده است.

## مبانی نظری پژوهش

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عملکردی و یا هر دو، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار می‌باشد (مطوف و خدایی، ۱۳۸۸: ۱۳۸؛ فتحی، شفقی و بیک محمدی، ۱۴۰۰: ۹۱).

مفهوم بازآفرینی به اشکال گوناگونی در ذهن افراد تداعی می‌شود اما در تعریفی همه شمول می‌توان بیان داشت که «بازآفرینی شهری، عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری بیانجامد، به طوری که بهبودی دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی بافتی که دستخوش تغییر شده را، به وجود آورد» (کریستل و دامیداوچیوتته، ۲۰۱۶: ۷۶؛ رابرتز و سایکس، ۲۰۰۰: ۱۹). در بیانی دیگر واژه بازآفرینی به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن و از نو رشد کردن می‌باشد که به شکل گسترده‌ای در دهه ۹۰، به‌عنوان جایگزینی برای نوسازی شهری در عرصه ادبیات شهرسازی جریان یافت (بحرینی، ایزدی و مفیدی، ۱۳۹۲: ۱۸). سیاست بازآفرینی شهری دربرگیرنده نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد و توسعه شهری پایدار به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی شهری و قابلیت زیست‌پذیری شهرها است (پوراحمد و زارعی، ۱۳۹۴: ۳؛ خزایی و رضویان، ۱۳۹۸: ۱۰۴).

رویکرد بازآفرینی شهری با اتکا به اصول توسعه پایدار و با در نظر گرفتن تجربیات گذشته و اعتقاد راسخ به عدم پاسخگویی رویکردهای قبلی از یکسو و با نگاه به چالش‌های آینده از سوی دیگر، چارچوب نظری و عملی هدفمندی را به‌منظور برون‌رفت کامل بافت‌های فرسوده از انواع ناکارآمدی‌ها، ارائه می‌نماید (بوسا، ۲۰۱۸: ۵۵؛ بوچانی، بهرام پوری و جهان شاهی، ۱۴۰۰: ۲۴)؛ اما در نگاهی عمیق‌تر، بازآفرینی در راستای یک فرآیند معنادار می‌گردد که این امر از حالت توسعه مجدد، با رویکردهای کالبدی و گاه صرفاً اقتصادی، به سوی نگرش‌های یکپارچه و با تأکید بر ویژگی‌های فرهنگی-اجتماعی، سرزندگی، رونق اقتصادی و ارتقاء کیفیت عرصه‌های عمومی، به تکامل می‌رسد (بحرینی، ایزدی و مفیدی، ۱۳۹۲: ۲۲؛ حاتمی نژاد، پوراحمد و الله قلی پور، ۱۳۹۸: ۱۹۰). بر این اساس، لینچ معتقد است که در جریان بازآفرینی و نوسازی شهری، می‌بایست برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان شهر انجام گیرد (صفایی پور و زارعی، ۱۳۹۶: ۱۵۳؛ طاهر لو و جلیل نژاد، ۱۴۰۰: ۱۲۶). از سوی دیگر جین جیکوبز گرزمینۀ بافت‌های فرسوده و قدیمی و در اصطلاح وی «بافت‌های مسئله‌دار مزمن» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت (اسکابرٹ، ۲۰۱۹: ۵؛ همرل و تارنو، ۲۰۱۸: ۲۷۰؛ ویسی و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۷).

در مفهومی عمیق‌تر، بازآفرینی شهری پایدار، فرآیند توسعه‌ای همه‌جانبه، در عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر است (ایزدی، ۲۰۰۶: ۴۷؛ بنی عامریان، عندلیب و جهان‌شاه لو، ۱۴۰۰: ۲۱).

۱ Christelle & Damidavičiūtė

۲ Roberts & Sykes

۳ Sustainable Development

۴ Boussaa

۵ Lynch

۶ Jane Jacobs

۷ Chronic problematic urban tissues

۸ Schubert

۹ Hämmerle & Tarnow

۱۰ Izadi et al.

تحقق بازآفرینی شهری پایدار از طریق توسعه اجتماع‌محور، شهر نگر، تقاضا محور، زمینه‌گرا در همه مرحله‌ها و اقدام‌ها با تأکید بر نقش حمایتگر و تسهیلگر دولت و با رعایت اولویت‌بندی محله‌ها و محدوده‌های هدف دنبال می‌شود (حکمت نیا، موسوی، سعید پور و رسولی، ۱۴۰۰: ۹۳؛ بوچانی، بهرام پوری و جهان شاهی، ۱۴۰۰: ۲۷). در این فرآیند از رویکردهای یک‌سویه و از پایین به بالا و مداخلاتی که منجر به ازهم‌گسیختگی بافت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محدوده‌های هدف است، پرهیز می‌گردد. همچنین این فرآیند با تأکید ویژه بر توسعه درونی و پایدار اجتماعات ساکن، تحقق حقوق شهروندی و نقش محوری مدیریت شهری را دنبال می‌کند (لطفی، ۱۳۹۰: ۴۶؛ یونسدوتیر، گونارسدوتر و یونسدوتر، ۲۰۲۱: ۱۴۲).

به‌طور خلاصه می‌توان اصول و ارزش‌های پذیرفته‌شده بازآفرینی شهری را به شرح زیر در جدول ۱ بیان نمود؛

جدول ۱. ابعاد، فرآیند و اصول بازآفرینی شهری

فرایند بازآفرینی شهری	اصول، ارزش‌ها، رویکردها و سیاست‌های پذیرفته‌شده
اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تدوین سیاست‌های مربوط به نیازهای اجتماعی</li> <li>• تشویق دخالت اجتماع محلی در امور شهری</li> <li>• تأکید بر سهیم بودن جوامع به‌عنوان بازیگران اصلی</li> <li>• شراکت بخش خصوصی، دولتی، سازمان‌های داوطلب و مردم</li> <li>• توانمندسازی اجتماعات محلی</li> <li>• ظرفیت‌سازی اجتماعات محلی و افزایش اختیار آن‌ها</li> <li>• ایجاد انتفاع عمومی</li> <li>• حفاظت از ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و محیطی</li> </ul>
ابعاد بازآفرینی شهری	<ul style="list-style-type: none"> <li>• اقتصادی</li> <li>• ایجاد درآمد، اشتغال‌زایی، توانمندسازی و کاهش فقر</li> <li>• جذب سرمایه‌گذاری</li> <li>• تأمین منابع مالی برای بازآفرینی</li> <li>• شراکت عمومی و خصوصی به‌منظور تأمین منابع مالی پروژه نوسازی</li> </ul>
محیط‌زیستی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• شهر فشرده با حفاظت از منابع طبیعی و محیطی</li> <li>• بهبود شرایط و کیفیت زندگی</li> </ul>
کالبدی	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مقاوم‌سازی ابنیه ناپایدار در برابر مخاطرات طبیعی به‌ویژه زلزله</li> <li>• تضمین سرپناه مناسب برای همگان از طریق بهبود کیفیت ساخت‌وساز</li> <li>• پذیرش و احترام به الگوهای متنوع سکونت</li> <li>• تأمین مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های مختلف</li> <li>• ارتقا خدمات و زیرساخت‌های پایه</li> <li>• بهسازی و ارتقای کیفیت محیط عمومی</li> <li>• مرمت و احیای ساختمان‌های ارزشمند</li> </ul>

منبع: (چان و یونگ، ۲۰۰۹)؛ (چن، ۲۰۲۲)؛ (رنارد و همکاران، ۲۰۱۹)؛ (موسیاریو، پیرا، ۲۰۱۹)؛ (کاراکونوس، دیمودی، زوراس، ۲۰۱۸)؛ (اسمعیل پور، سرایی و اسمعیل پور، ۱۴۰۰)؛ (بوچانی، بهرام پوری و جهان شاهی، ۱۴۰۰)؛ (حکمت نیا، موسوی، سعید پور و رسولی، ۱۴۰۰)؛ (کلانتری، پوراحمد و زارعی، ۱۳۹۴)؛ (بنی عامریان، عندلیب و جهانشاه لو، ۱۴۰۰)؛ نگارندگان.

### پیشینه پژوهش

به منظور ارائه پیشینه پژوهش، مناسبترین مقالاتی که در سالهای اخیر مرتبط با بحث بافت‌های فرسوده و نیز بازآفرینی آن بوده‌اند، مورد بررسی قرار گرفتند. از سوی دیگر، نظر به استفاده از رویکرد کمی در پژوهش حاضر، تأکید بیشتر بر مقالاتی بوده است که از روش‌های کمی در تحلیل یافته‌ها استفاده نموده‌اند و در جدول ۲ به آن‌ها اشاره شده است.

جدول ۲. پژوهش‌های پیشین حوزه بازآفرینی بافت‌های فرسوده

نگارندگان	سال انتشار	عنوان	نتایج
حقیقی، زرآبادی، بهزاد فر و رفیعیان	۱۴۰۱	ارائه الگوی ارزیابی تصمیم‌سازی در بازآفرینی شهری	❖ در این پژوهش یک روش دلفی فازی به منظور شناسایی و بومی‌سازی معیارهای مؤثر بر بازآفرینی شهری در شهر قم مورد استفاده قرار گرفته است و روش تحقیق آن، ترکیبی از روش‌های کمی و کیفی می‌باشد. مؤلفه‌های مورد بررسی ۱۲ معیار بوده که با استفاده از روش دلفی به دست آمده‌اند. نتایج حاصل از تحلیل نشان می‌دهد که مهم‌ترین معیارهای ارزیابی بازآفرینی شهری به ترتیب عبارت‌اند از اشتغال و درآمد، خدمات عمومی، حمل‌ونقل و دسترسی، مدیریت شهری، ایمنی و امنیت، مسکن و زیرساخت‌ها.
برانی، عبدالله زاده و فرامرز اصل‌والا، ارغان و کرکه آبادی	۱۴۰۱	سنجش عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت فرسوده شهر ارومیه (مورد مطالعه بافت مرکزی شهر)	❖ لزوم توجه به شاخص‌های زیست‌محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی برای انجام پروژه‌های بازآفرینی موفق در شهر ارومیه
امان زادگان و طبیبیان	۱۴۰۱	تحلیل تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی با تأکید بر ابعاد نابرابری‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی (مورد مطالعه: شهر سمنان)	❖ اثر معکوس تجدید حیات شهری و ابعاد آن بر روی فرسودگی بافت شهری سمنان
رجبی، حسین زاده دلیر و عزت پناه	۱۴۰۰	قرائتی بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی با تحلیل و ارزیابی تحقق‌پذیری معیارهای آن در محلات تاریخی بافت تاریخی شیراز	❖ وجود تفاوت معنادار میان محلات بافت تاریخی شهر شیراز از نظر شاخص‌های بازآفرینی شهری
	۱۴۰۰	شناسایی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی	❖ شناسایی کلیدی‌ترین شاخص‌های بازآفرینی در بافت تاریخی شهر تبریز که عبارت‌اند از: سرمایه‌گذاری دولتی و تزریق اعتبارات پروژه‌ها، قوانین و ضوابط شهری، جلب مشارکت شهروندان، طرح‌های توسعه شهری، قیمت زمین و مسکن، مدیریت واحد شهری، نظارت و بازرسی،

۱ Chan & Yung

۲ Chen

۳ Renard et al

۴ Mosciaro & Pereira

۵ Karakounos & Dimoudi & Zoras

اقتصاد محلی، توسعه شبکه معابر و تورم	کاربرد تکنیک FMEA و تاپسیس فازی در رتبه-بندی محلات بافت تاریخی شیراز باهدف سنجش تحقق‌پذیری سیاست‌های بازآفرینی پایدار شهری	۱۴۰۰	امان زادگان و طبیبیان
❖ قرارگیری سیاست‌ها و استراتژی‌های توسعه شهری با رویکرد احیا و بازآفرینی محلات مورد مطالعه در سطح نامناسب	بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی با رویکرد یکپارچه (مطالعه موردی: محله دروازه ری و محدوده بازار قم)	۱۴۰۰	فتاحی زاده، یزدانی، شیخ‌الاسلام و اعتماد
❖ نبود دیدگاه یکپارچه موجب تأثیرگذاری مؤلفه‌های فرسودگی و زوال شهری بر طرح‌ها و اقدامات بازآفرینی	بررسی سیر تحول و توسعه بازآفرینی شهری با تأکید بر رویکرد فرهنگی	۲۰۱۸	شرفی، جهان زمین، قنبران و جهان زمین <sup>۱</sup>
❖ خارج شدن تدریجی ساکنین از صحنه برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری	معرفی بازآفرینی فرهنگی به‌عنوان رویکرد مؤثر در میان روش‌های مداخله‌گر (حفاظتی و مرمتی)	۲۰۱۶	مهمت و زاکوپ <sup>۲</sup>
❖ تمرکز پروژه‌های بازآفرینی بر بهبود ویژگی‌های کالبدی بنا و عدم توجه به پیشینه اجتماعی-اقتصادی ساکنین	تحلیل انتقادی پروژه‌های بازآفرینی شهری در ترکیه (مطالعه موردی: جابه‌جایی اسکان رومی‌ها)	۲۰۱۵	پنیکا، سوتلانا و مورگول <sup>۳</sup>
❖ عدم وجود استراتژی برای بهبود زندگی اجتماعی ساکنین و یا آموزش مهارت‌های فنی در جهت بهبود وضعیت اقتصادی و اشتغال	تجدید حیات بناهای تاریخی به‌عنوان رویکردی برای حفظ میراث فرهنگی - تاریخی	۲۰۱۵	ویلچکویچ و ویلکوس
❖ لزوم اعطای نقش کارکردی جدید به ساختمان برای احیای ساختمان‌های مورد مطالعه	تجدید حیات - تعریف، پیدایش و مثال	۲۰۱۵	مامکارچک <sup>۴</sup>
❖ همگام‌سازی و تنظیم مجدد این ساختمان‌های تاریخی نیازمند همسوسازی با الزامات مدرن			
❖ تخریب مراکز شهری در پی عوامل چندگانه اجتماعی و اقتصادی			
❖ احیای دوباره مراکز شهری منوط به بهره‌گیری از راهکارها و استراتژی‌های سازگار			

### روش‌شناسی پژوهش

بافت‌های فرسوده و ناکارآمدی که در حال حاضر در شهرستان اسلامشهر قرار دارند، محصول نهایی سازوکاری هستند که در طول زمان و با فراهم ساختن شرایط، موجبات تولید چنین بافت‌های را فراهم ساخته‌اند؛ از این رو می‌توان در راستای تفکر سیستمی این‌گونه سازوکار حاکم را به‌عنوان یک سیستم منسجم مورد بررسی قرار داد. افزایش تدریجی بافت‌های فرسوده و نیز افزایش سرعت تولید آن‌ها در سال‌های اخیر نشان از وجود سیستمی نظام‌یافته و پایا دارد (امینی، صارمی و قالیباف، ۱۳۹۷: ۲۰۸). ویژگی نظام‌یافتگی و پایایی که برای سیستم مورد بررسی ذکر می‌شود، در راستای تداوم روند تولید بافت‌های فرسوده در مدت‌زمانی نسبتاً طولانی بوده است؛ به صورتی که بافت‌های فرسوده شهرستان اسلامشهر همواره در حال گسترش بوده و طرح‌های بازآفرینی نیز در سال‌های اخیر تنها توانسته‌اند با تولید واحدهای مسکونی جدید، سرعت گسترش این بافت‌ها را کاهش دهند (راست‌قلم، شیدایی و نوری، ۱۳۹۵: ۳۱۸). بر این اساس با توجه به عدم توانایی طرح‌های بازآفرینی در کنترل فرسودگی‌ها در کنار روند فرسودگی سریعی

<sup>۱</sup> Sharghi, Jahanzamin, Ghanbaran & Jahanzamin

<sup>۲</sup> Mehmet & Xakup

<sup>۳</sup> Penića, Svetlana & Murgul

<sup>۴</sup> Wilczkiewicz & Wilkosz-Mamcarczyk

که در برخی لکه‌های این شهرستان حاکم است، می‌توان اذعان داشت که طرح‌ها و راهکارهای موجود نتوانسته‌اند سیستم فرساینده بافت‌های شهری را کنترل کنند (عقیلی، لحمیان و علی پور نخی، ۱۳۹۸: ۷۶۷). از سوی دیگر، عواملی چون مهاجرت افرادی با تمکن مالی پایین از نقاط مختلف شهر به این شهرستان، مهاجرت روستائیان سایر استان‌ها به دلیل هزینه‌های پایین‌تر نسبت به سایر نقاط استان تهران و همچنین افزایش طبیعی جمعیت این شهرستان در کنار طرد شدگی این لکه‌ها از اذهان شهروندان، ناشی از گفتمان حاکم، موجب شده است که سرعت فرسودگی این بافت‌ها افزایش پیدا کرده و سیستم پایدارتر از پیش، این بافت‌ها را به سمت فرسودگی سوق دهد (بنی عامریان، عنذلیب و جهان‌شاه لو، ۱۴۰۰: ۲۳). بر این مبنا می‌توان اذعان نمود که نظام یافتن چنین سیستمی در پی نا عدالتی در توزیع توسعه‌ها بوده است به نحوی که نا عدالتی موجود در توزیع توسعه‌ها شرایط موجود را ایجاد نموده و عدم تعادل در پراکنش توسعه‌ها موجب بازتولید این نا عدالتی‌ها و تشدید تضادها گردیده است (امینی، صارمی و قالیباف، ۱۳۹۷: ۲۰۹).

ابتدایی‌ترین مرحله برای تحلیل تفسیری ساختاری<sup>۲</sup> سیستم حاضر، شناخت اجزای تشکیل دهنده می‌باشد که به‌عنوان بازیگران سیستم می‌توانند کارکردهای حاکم را سامان دهند (ونگ، هو، لی و لیو،<sup>۳</sup> ۲۰۱۶: ۱۵۱۲؛ راست‌قلم، شیدایی و نوری، ۱۳۹۵: ۳۱۹). به دلیل حساسیت بالا و تأثیر بنیادی که انتخاب متغیرهای ورودی می‌تواند در نتایج پژوهش داشته باشند، با روش تکنیک پویا محیطی، مطالعات کتابخانه‌ای و پیمایشی، ۲۹ متغیر اولیه دخیل در روندهای فرسودگی محدوده مورد مطالعه شناسایی شد. در ادامه به‌منظور خلاصه نمودن این متغیرها، جلسه‌ای مشورتی با سه تن از اعضای دخیل در برنامه‌های بازآفرینی شهرداری اسلامشهر برگزار شد که متغیرها بر اساس همپوشانی‌ها و میزان اهمیت در سیستم، مورد بازبینی قرار گرفته و در نهایت ۲۴ متغیر که دارای نقش‌های بارزتری بودند، به‌عنوان مؤلفه‌های مؤثر، انتخاب شدند. در ادامه به جهت سهولت در بررسی‌های دودویی<sup>۴</sup> متغیرهای منتخب به جهت شباهت‌هایی که از نقطه نظر تأثیر دارا بودند به دسته‌های یکنواخت عملکردی تقسیم شدند که شامل دسته متغیرهای اجتماعی، اقتصادی، ساختاری مورفولوژی، خدماتی، عملکردی و مدیریتی می‌باشد. در این راستا برای اطمینان هرچه بیشتر از متغیرهای انتخاب‌شده، جدول ۳ بر اساس میزان استفاده این متغیرها در پژوهش‌های معتبر انجام‌شده در این حوزه، تشکیل گردید.

جدول ۳. مستندسازی متغیرها

ابعاد	متغیرها		مقالات										
	سنجه	متغیر	K	J	I	H	G	F	E	D	C	B	A
اجتماعی	نظارت اجتماعی، شناخت اهالی نسبت به هم، روابط همسایگی	امنیت اجتماعی		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	تعلق خاطر و حس مالکیت نسبت به محل سکونت	تعلق خاطر				X		X		X	X	X	
	اعتماد به مدیران، موافقت کسبه، مشارکت ساکنین	اعتماد	X		X		X					X	X
	تراکم جمعیتی، قشر ساکن، اختلاف طبقاتی	جمعیت		X	X	X							
	اعتیاد به مواد مخدر، خریدوفروش مواد مخدر	اعتیاد						X	X	X	X		
	خروجی افراد بومی و اسکان افراد غیربومی در محل	مهاجرت				X	X	X			X	X	
	آگاهی نسبت به حقوق خود، سواد ساکنین	آگاهی	X										X
	تکدی گری، سرقت و رفتارهای تخریب‌گرانه	بزه کاری						X	X	X	X		
	سازمان‌های مردم‌نهاد، گروه‌های همکاری محلی (گردهمایی‌های مذهبی، مناسبتی و...)	گروه‌های مردم‌نهاد			X		X		X	X		X	X
	تحولات ارزش زمین و املاک	ارزش زمین و املاک		X		X	X	X	X	X		X	

۱ Reproduction

۲ Structural interpretive analysis

۳ Wang, Hu, Li &amp; Liu

۴ Interactions

			X	X	X		X		X		سرمايه‌گذاري	انگیزه‌بخش خصوصی برای سرمايه‌گذاري
	X	X	X				X	X	X	X	توان اقتصادی	توان اقتصادی اهالی، میزان درآمد و مخارج، بیکاری، قشر فعال
			X	X			X				تسهيلات اعتباری	وام و تسهیلات اعتباری که توسط ارگان‌های دولتی تأمین می‌شود
	X										مالکیت	نوع مالکیت اراضی و املاک
	X		X	X	X	X	X		X		کیفیت قطعات	اراضی بایر، ابنیه مخروبه یا تخریبی، عمر بنا، پایداری بنا، یکپارچگی بافت
			X	X					X		کیفیت عناصر غیر کالبدی	شرایط اقلیمی، روشنایی شبانه، آسایش اقلیمی و...
					X	X	X	X	X		انزوا و جدایی گزینی	انزوا و جدایی گزینی از توسعه‌ها
		X	X				X	X			امکانات	تأسیسات، تجهیزات و امکانات شهری
	X	X	X		X	X	X	X	X	X	بهداشت	کاربری‌های دخیل بر بهداشت عمومی
		X						X	X		خدمات محلی	کاربری‌های خدمات رسان در مقیاس محلی
		X		X					X		قوانین و ضوابط	قوانین و ضوابط محدودکننده یا سرعت‌دهنده
				X	X	X	X	X	X	X	توان مالی مدیریت	میزان درآمد و کمک‌های دولتی یا سازمانی
									X		مسئولیت‌پذیری	مسئولیت‌پذیری مدیران شهری در برابر کمبودهای بافت
X			X	X	X	X	X		X	X	جذب مشارکت	سازوکار جذب مشارکت شهروندان توسط مدیریت شهری
A: امینی، صارمی و قالبیاف (۱۳۹۷)؛ B: ابوذری و زبیری (۱۳۹۸)؛ C: عقیلی، لحمیان و علی پور نخی (۱۳۹۸)؛ D: خزایی و رضویان (۱۳۹۸)؛ E: امان زادگان و طبیبیان (۱۴۰۰)؛ F: شاهینی فر، پاکیده، چاره جو و خالدیان (۱۳۹۹)؛ G: هاشم زاده، ابی زاده و صفر علیزاده (۱۳۹۹)؛ H: نصر (۱۳۹۶)؛ I: اکبری، طغیانی، عندلپ و محمدی (۱۳۹۹)؛ J: زبردست، خلیلی و دهقان (۱۳۹۲)؛ K: برانی، عبدالله زاده و فرامرزی اصل (۱۴۰۱)؛ نگارندگان												

نرم‌افزار میک مک از قدرتمندترین نرم‌افزارهای تحلیل ساختاری می‌باشد که برای بررسی تفسیری سیستم‌ها مورد استفاده قرار می‌گیرد. این نرم‌افزار با بررسی میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بازیگران سیستم، نحوه کارکرد سیستم برای رسیدن به پایایی را مشخص کرده و موجب نمایان شدن روندها و سازوکارهای پنهانی در سیستم می‌شود (رنجبرنیا، روستایی و پورمحمدی، ۱۳۹۷: ۹۰۸). درواقع شناخت روندها و سازوکارهای پنهانی برای یافتن ریشه‌های فرسودگی بافت‌ها هدف اصلی پژوهش حاضر می‌باشد. به جهت شروع بررسی‌ها ماتریسی ۲۴\*۲۴ از متغیرهای کارکردی سیستم تشکیل گردید، به نحوی که متغیرها یک‌بار در سطر و یک‌بار در ستون‌ها قرار گرفته و بدین ترتیب به صورت ماتریس تأثیرات دودویی متقابل درآمدند. بر این مبنا، میزان تأثیرگذاری متغیرهای سطر بر روی متغیرهای ستون، ملاک تکمیل ماتریس می‌باشد. به طوری که در کدگذاری موردنظر، چنانچه متغیر سطر تأثیر قوی بر روی متغیر ستون بگذارد عدد ۳، تأثیر متوسط عدد ۲، تأثیر کم عدد ۱ و چنانچه ارتباطی بین متغیرها وجود نداشته باشد عدد ۰ در ماتریس تأثیرات مستقیم منظور خواهد شد. از سوی دیگر سیر جریان اعمال تأثیرات موجب می‌شود که در نهایت مجموع عددهای موجود در سطر هر متغیر، میزان تأثیرگذاری بر سایر متغیرها و مجموع عددهای موجود در ستون هر متغیر، میزان تأثیرپذیری از سایر متغیرها را نشان دهد (رنجبرنیا، روستایی و پورمحمدی، ۱۳۹۷: ۹۰۹؛ صدیقی، سلمان ماهینی، میر کریمی، دلیری و فت، ۱۳۹۸: ۲۰۹).

استفاده از پرسشنامه‌هایی که به صورت رفت و برگشتی توزیع می‌شوند، موجب می‌گردد تا تناقضات و کاستی‌هایشان موجود برطرف شده و داده‌های قابل‌تکایی به‌منظور به کار بردن در پژوهش، در اختیار قرار گیرد. از این‌رو برای اطمینان هرچه بیشتر از داده‌های ورودی، جامعه خبرگان عموماً از میان مدیران و کارمندان شهرداری‌های اسلامشهر، مدیران و کارمندان فرمانداری، کارکنان مهندسی مشاور دخیل در بازآفرینی و اعضای هیئت‌علمی آشنا به مسائل شهرستان اسلامشهر انتخاب شدند. بدین ترتیب به ۳۰ تن از اعضای ارگان‌های نامبرده که دارای حداقل مدرک لیسانس و دانش کافی در این حوزه بودند، پیشنهاد همکاری در پژوهش داده شد که از این‌بین ۲۵ تن از اعضا تمایل به همکاری در این پژوهش را داشتند که در جدول مشخصات جامعه خبرگان، قرار داده شده است.

جدول ۴. مشخصات جامعه خبرگان

سطح تحصیلات	فراوانی	درصد فراوانی نسبی
کارشناسی	۱۱	۵۰
کارشناسی ارشد	۶	۲۷
دکتری	۵	۲۳
سابقه کار	فراوانی	درصد فراوانی نسبی
کمتر از ۵ سال	۴	۱۸
۵_۱۰ سال	۱۰	۴۶
۱۰_۱۵ سال	۴	۱۸
بالاتر از ۱۵ سال	۴	۱۸

منبع: نگارندگان (۱۴۰۳)

در ادامه پس از جلسه توجیهی که با جامعه خبرگان برگزار شد، پرسشنامه‌ها برای تکمیل در اختیار آنان قرار گرفت. پس از تکمیل تمامی آن‌ها، به‌منظور بررسی میزان پایایی و قابل‌اعتماد بودن، نتایج حاصل از پرسشنامه‌ها وارد نرم‌افزار میک مک شدند که در مرحله ابتدایی ۲۰ پرسشنامه پایایی لازم برای استفاده در پژوهش را داشتند. لازم به ذکر است منظور از پایایی پرسشنامه‌ها، پراکنش منطقی متغیرها در بخش‌های مختلف سیستم می‌باشد. از ۵ پرسشنامه‌ای که پایایی لازم را دارا نبودند ۳ پرسشنامه به دلیل داده‌های مشهود غیرمنطقی به‌طور کامل از بررسی‌ها خارج شده و دو پرسشنامه دیگر در جلسه‌ای متشکل از ۵ تن از اعضای دخیل در پژوهش، مورد بازبینی و اصلاح گرفتند و بدین ترتیب ۲۲ ماتریس تصمیم قابل‌اتکا، جمع‌آوری شد. جمع‌بندی اولیه نتایج حاصل از پرسشنامه‌ها نشان از اشباع نظری در داده‌های ورودی دارد، به‌نحوی که نتایج پرسشنامه‌ها، عموماً حالتی یکنواخت و یکسان به خود گرفته و بدین ترتیب می‌توان استنتاج نمود که تعداد ۲۲ پرسشنامه برای این پژوهش کفایت می‌کند.

در گام بعدی پژوهش به‌منظور تشکیل ماتریس تصمیم نهایی از شاخص «نما» استفاده شد. به صورتی که از میان امتیازات داده‌شده در هر تقاطع تأثیر، امتیازی که دارای بیشترین فراوانی بوده است، به‌عنوان «مُد» در نظر گرفته شد و در نهایت با جمع مقادیر حاصل از مُدهای به‌دست‌آمده، ماتریس نهایی تصمیم وارد نرم‌افزار میک مک گردید که مشخصات کلی این ماتریس در جدول ۴ قرار داده شده است. سهولت در انتخاب و مشهود بودن مد برای هر یک از روابط، نشان از اشباع نظری در داده‌های ورودی دارد، لذا بر این اساس، حجم نمونه استفاده‌شده منطقی می‌باشد. (صدیقی، سلمان ماهینی، میر کریمی، دلیری و فت، ۱۳۹۸: ۲۰۹).

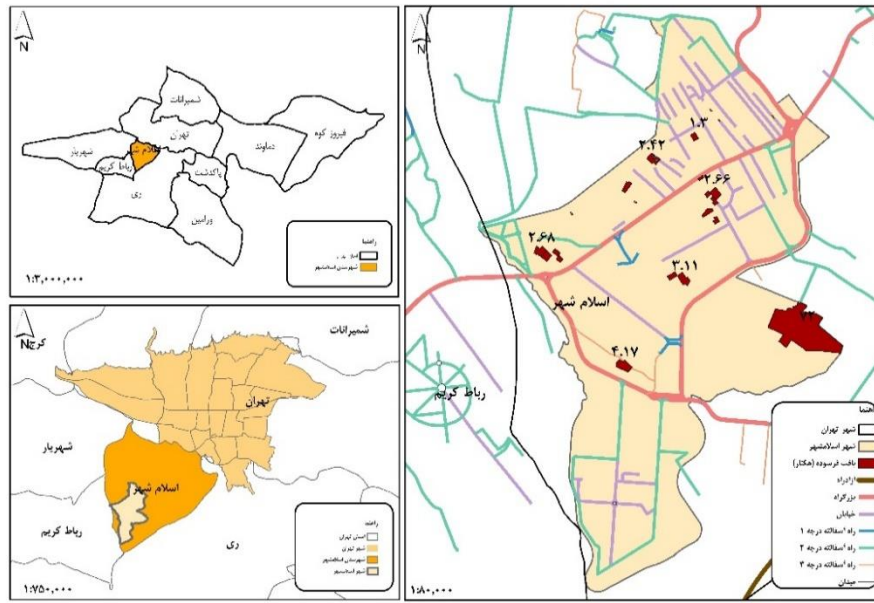
جدول ۵. مشخصات کلی ماتریس تصمیم

مقدار (value)	نشانگر (indicator)
۲۴	اندازه ماتریس (matrix size)
۴	تعداد تکرار (number of iteration)
۲۵۴	تعداد صفرها (number of zeros)
۶۴	تعداد یک‌ها (number of ones)
۱۰۹	تعداد دو ها (number of twos)
۱۴۹	تعداد سه‌ها (number of threes)
۳۲۲	جمع (total)
۵۵/۹ درصد	نرخ پرشدگی (filrate)

منبع: نگارندگان (۱۴۰۳)

### معرفی محدوده مورد مطالعه

شهرستان اسلامشهر با مساحت ۱۹۵ کیلومترمربع در جنوب غربی تهران قرار دارد و مرکز آن شهر اسلامشهر می‌باشد (طرح جامع اسلامشهر، ۱۳۹۰: ۴۵). این شهرستان بر محور جاده ارتباطی تهران-ساوه در بخشی از دشت‌های هم‌جوار جنوبی البرز مرکزی، روی رسوبات دو رودخانه کرج و کن قرار گرفته و از طریق جاده‌های قدیم و جدید تهران-ساوه و همچنین راه‌آهن تهران-جنوب با سایر شهرها و استان‌های هم‌جوار در ارتباط است. (بهمنیار، ۱۳۹۸: ۴). طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ این شهرستان ۵۴۸'۶۲۰ نفر جمعیت دارد که ۲۷۹'۲۸۲ نفر آن مرد و ۲۶۹'۳۳۸ نفر آن زن می‌باشند (سند آمایش سرزمین استان تهران، ۱۳۹۷). شهرستان اسلامشهر دومین شهرستان پرجمعیت در استان تهران بوده و به دلیل شرایط خاص در بافت‌های فرسوده نوبنیاد، از اهمیت ویژه‌ای در حوزه بازآفرینی برخوردار است (بهمنیار، ۱۳۹۸: ۴؛ سالنامه آماری استان تهران، ۱۳۹۹). در حال حاضر در شهرستان اسلامشهر شش نقطه فرسوده در بخش‌هایی از شهرهای احمدآباد، چهاردانگه و اسلامشهر شناسایی شده‌اند که نسبت به سایر نقاط دارای شرایط بحرانی‌تری هستند. بر این مبنا می‌توان اذعان داشت که مجموع بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهرستان اسلامشهر به ۱۰۴ هکتار می‌رسد (بهمنیار، ۱۳۹۸: ۵). به دلیل شرایط حاد مناطق ذکر شده و نیز حساسیت مدیران به فرسودگی این بافت‌ها، طرح بازآفرینی بافت‌های فرسوده از سال ۹۷ در اسلامشهر آغاز شده است، اما مشکلات مدیریتی و اداری موجب شد تا این طرح در سال‌های ابتدایی با موفقیت اجرا نشود (میرعلایی، سهرابی، قهرمانی و داوری، ۱۳۹۴: ۸). بدین ترتیب در طی این دوره بازآفرینی روند فرسودگی بافت‌های این شهرستان هنوز متوقف نشده و با سرعت پیشین ادامه دارد؛ لذا شناخت سیستمی که موجب بازتولید بافت‌های فرسوده در این شهرستان می‌شود، می‌تواند در کنترل و کاهش آن‌ها کمک شایانی داشته باشد. از این‌رو در پژوهش حاضر، سیستم کارکردی دخیل در فرسودگی بافت‌های شهرستان اسلامشهر مورد تحلیل و بررسی سیستماتیک قرار می‌گیرد (شکل ۱).



شکل ۱: موقعیت اسلامشهر در تهران و بافت فرسوده آن، منبع: نگارندگان (۱۴۰۳)

## تجزیه و تحلیل داده‌ها

اطمینان از پایایی سیستم ورودی، می‌تواند اطمینان از خروجی‌های پژوهش را در پی داشته باشد. بر این اساس، تحلیل خروجی‌های اولیه نرم‌افزار میک مک نشان از پایایی سیستم مورد مطالعه و صحت داده‌های ورودی به نرم‌افزار دارد. پایایی سیستم از طریق تقسیم‌بندی متغیرها در دسته نقش‌های مختلف قابل بررسی می‌باشد؛ به نحوی که اگر میزان منطقی از هر یک از متغیرها با نقش‌های مختلف و مکمل وجود داشته باشد، می‌توان اذعان نمود که سیستم پایایی لازم را دارد و مدل ایجاد شده نزدیک به واقعیت است. تحلیل ابتدایی نمودار تأثیرات مستقیم که بر اساس میزان تأثیرپذیری یا تأثیرگذاری متغیرها تنظیم شده است، نشان از پراکندگی متغیرها در هر یک از چهار ناحیه نمودار دارد؛ به نحوی که سیستم به میزان منطقی دارای متغیرهای تأثیرگذار به‌عنوان ورودی‌های سیستم، متغیرهای مستقل به‌عنوان زمینه کارکرد سیستم، متغیرهای تأثیرپذیر به‌عنوان خروجی‌های نهایی سیستم و در نهایت متغیرهای دوجوبی به‌عنوان موتورهای محرک سیستم، می‌باشد. در نتیجه به دلیل وجود نقش‌های متفاوت و مکمل متغیرها، می‌توان نتیجه گرفت مدلی که برای سیستم مورد بررسی از طریق پرسشنامه خبرگان ایجاد شده است، پایایی منطقی و قرابت بالایی با واقعیت‌های سیستم را دارا می‌باشد؛ بر این مبنا می‌توان اذعان داشت که تحلیل‌هایی که در ادامه به بررسی سیستم حاضر می‌پردازند؛ می‌توانند راه‌حلی کارا برای تغییر و تکامل در سیستم به سمت توقف فرسودگی بافت‌ها، ارائه دهند. برابری کل نیروهای محرکه سیستم با کل نیروهای وابسته سیستم نیز از دیگر بررسی‌هایی است که می‌تواند گواهی بر پایایی سیستم باشد؛ به نحوی که با چهار بار چرخش داده‌های ورودی در میک مک، این داده‌ها نسبت به یکدیگر متعادل شده و موجبات برابر شدن میزان نیروهای محرک و نیروهای وابسته، فراهم شده است. جزئیات این امر در رابطه با هر یک از نیروهای منتشر شده یا جذب شده برای هر یک از متغیرها، در جدول ۶ آمده است.

جدول ۶. میزان نیروهای محرکه وابسته

ردیف	متغیر	نیروی محرکه	نیروی وابسته	نیروی محرک خالص (تفاضل نیروی محرکه از وابسته)

-18	46	28	امنیت اجتماعی	1
-1	38	37	تعلق خاطر	2
5	19	24	اعتماد	3
-4	32	28	جمعیت	4
-1	27	26	اعتیاد	5
-11	43	32	مهاجرت	6
7	9	16	آگاهی	7
-6	34	28	بزه کاری	8
13	22	35	گروه‌های مردم‌نهاد	9
-14	41	27	ارزش زمین	۱۰
-14	53	39	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	۱۱
12	26	38	توان اقتصادی اهالی	۱۲
19	21	40	تسهیلات اعتباری	۱۳
1	32	33	مالکیت	۱۴
-9	42	33	کیفیت قطعات	۱۵
10	13	23	کیفیت عناصر	۱۶
-16	52	36	انزوا و جدایی‌گزینی	1۷
-5	38	33	امکانات	۱۸
-11	33	22	بهداشت	۱۹
-12	37	25	خدمات محلی	۲۰
41	5	46	قوانین و ضوابط	۲۱
18	14	32	توان مالی	۲۲
10	18	28	مسئولیت‌پذیری	۲۳
-14	34	20	جذب مشارکت	۲۴
0	۷۲۹	۷۲۹	مجموع	۲۵

منبع: نگارندگان (۱۴۰۳)

از سوی دیگر نمودار تأثیرات مستقیم، متغیرها را بر اساس میزان تأثیرگذاری یا تأثیرپذیری مستقیم در چهار ناحیه طبقه‌بندی می‌نماید (شکل ۲):



به‌عنوان نیروی در خلاف جهت فرسودگی عمل کرده و از فرسودگی هرچه بیشتر بافت‌ها جلوگیری نماید. پیمایشی گذرا در بافت‌های فرسوده اسلامشهر این امر را آشکار می‌سازد که عموم مالکان بناهای ناپایدار و قدیمی به دلیل سخت‌گیری‌های شهرداری انگیزه‌ای برای انتقال سرمایه به سمت نوسازی و بازسازی بناهای خود ندارند؛ این در حالی است که تسهیل در روندهای شهرداری می‌تواند انگیزه موردنیاز برای سرمایه‌گذاری جهت بهبود کیفیت بناها را داشته باشد. نکته دیگر آن است که تقریباً تمامی مناطق اسلامشهر در طی پنج دهه اخیر شاهد همکاری ساکنین برای رسیدن به اهداف مشترک بوده است؛ به‌طوری‌که تشکیلات غیررسمی در تمامی مراحل تشکیل این محلات نقش بسزایی داشته و این امر موجب تعلق خاطر اهالی نسبت به محله شده است. لذا بررسی تجربه‌های تاریخی نشان می‌دهد که چنانچه نیاز به تغییری گسترده در فرم این محلات باشد، بدون مشارکت گروه‌ها و سازوکارهای غیررسمی نمی‌تواند به اهداف خود برسد؛ از این‌روست که این میزان از تعلق خاطر اهالی نسبت به محل زندگی خود و همکاری‌های غیررسمی در میان آنان، از متغیرهای استراتژیکی می‌باشد که چنانچه مدیریت شهری موفق به همسو کردن این نیروها با خود بشود، موجب می‌گردد که روند بازآفرینی با سرعت بالاتری پیش رود. از سوی دیگر، نوع مالکیت و نحوه مالکیت بر مناطق مذکور از ویژگی خاصی برخوردار می‌باشد. عموم قطعه زمین‌هایی که در لکه‌های فرسوده قرار دارند دارای سندهای مالکیتی رسمی نمی‌باشند؛ از جهتی نیز برخی از این قطعات در مالکیت وراثت قرار گرفته و به همین دلیل بلا تکلیف باقی‌مانده‌اند؛ از این‌رو شفاف‌سازی در نحوه مالکیت موجب می‌گردد که روندهای صدور مجوز با سرعت بیشتری در پیش گرفته شود. سه متغیر «انزوا و جدایی‌گزینی بافت‌های فرسوده»، «کیفیت قطعات» و «امکانات موجود در محدوده» دیگر متغیرهایی هستند که نقش‌های کلیدی در تکامل سیستم داشته و می‌توانند تکامل را در کل سیستم منتشر کنند.

**ناحیه دوم:** در بخش شمال غربی نمودار، گروهی از متغیرها حضور دارند که متغیرهای تأثیرگذار<sup>۱</sup> یا تعیین‌کننده خوانده می‌شوند. در واقع دلیل این نام‌گذاری، تأثیرگذاری بالای این متغیرها بر روی دیگر متغیرها می‌باشد؛ به‌نحوی که نیروی محرکه تحرک و پویایی سیستم را تأمین کرده و از این‌روست که این متغیرها ورودی‌های سیستم نیز محسوب می‌شوند (رنجبرنیا، روستایی و پورمحمدی، ۱۳۹۷: ۹۰۹). متغیرهای حاضر در این ناحیه دارای میزان متفاوتی از تأثیرگذاری می‌باشند که دودسته متغیرهای «حکومتی و اقلیمی» عموماً جایگاه قابل‌توجهی در این سیستم‌ها دارند. متغیرهای حکومتی یا حکمروایی عموماً در قسمت منتهی علیه این ناحیه قرار می‌گیرند. این متغیرها عموماً در تحقیق‌های مختلف از پیشنهادها کنار گذاشته می‌شوند، زیرا امکان مداخله و تغییر در این متغیرها بسیار محدود است. در واقع این متغیرها به‌عنوان پل ارتباطی سیستم حاضر با سیستم‌های فرادست محسوب می‌شوند و می‌توان اذعان نمود که زائده‌های سیستم فرادست در راستای کنترل حکمروایی بر تغییرات شهری می‌باشند (رهنمایی و کشاورز، ۲۰۱۰: ۲۵). متغیر «قوانین و ضوابط» به‌عنوان قدرتمندترین متغیر، نقش اساسی در روندهای سیستم را دارا می‌باشد، زیرا بسیاری از روندهایی که مانع از بازآفرینی شده و به روند فرسودگی سرعت می‌بخشد به وسیله قوانین و ضوابط فرادستی تغذیه می‌شود و این متغیر به دلیل این‌که نماینده سیستم فرادست در سیستم حاضر است، در نتیجه نمی‌توان در مقیاس پژوهش حاضر تغییری در آن به وجود آورد؛ اما طرح‌های بازآفرینی که دارای ضوابط مخصوص برای محدوده می‌باشند می‌توانند تا حدودی روندهای فرسودگی تغذیه‌شده به وسیله این قوانین را خنثی کنند. متغیرهای اقلیمی نیز که عموماً در بخش جنوبی این ناحیه قرار می‌گیرند، در پژوهش حاضر، به‌عنوان متغیر تأثیرگذار مدنظر قرار نمی‌گیرند؛ زیرا سیستم موردبررسی یک سیستم تخصصی در مقیاس پایین می‌باشد و به همین دلیل متغیرهای اقلیمی نمی‌توانند در چنین سیستم خردی حضور داشته باشند. دیگر متغیرهای تأثیرگذار شامل «تسهیلات اعتباری»، «توان اقتصادی اهالی»، «توان مالی مدیریت شهری» و «گروه‌های مردم‌نهاد» هستند. تا این مرحله نیز پیداست که اساسی‌ترین متغیرهای بازآفرینی بافت‌ها عموماً متغیرهای اقتصادی می‌باشند، به‌نحوی که بایستی هر سه بخش دولت، مدیریت شهری و شهروندان هزینه‌های پیشروی بافت‌ها به سمت بازآفرینی را تأمین کنند؛ اما تسهیلات اعتباری از طرف بانک‌ها و دولت، تأثیرگذارتر از سایر متغیرهاست، زیرا شهروندانی که عموماً در این نقاط سکونت دارند تمکن مالی

<sup>۱</sup> Influential variables

<sup>۲</sup> Rahnamaei & keshavarz

پایینی دارند؛ به همین دلیل چنانچه طرحی برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده در پیش گرفته شود نمی‌تواند به اهداف خود برسد، زیرا اکثریت شهروندان ساکن در لکه‌های فرسوده، توانایی مالی برای همراهی با این طرح‌ها را نخواهند داشت؛ از این رو تسهیلات اعتباری می‌توانند شهروندان را برای همراهی در طرح‌ها ترغیب کرده و موجب شوند تا قشرهای ضعیف اقتصادی به تدریج با هزینه‌های مالی این طرح‌ها روبه‌رو گردند. توان اقتصادی اهالی، میزان درآمد و مخارج در کنار میزان اشتغال نیز تأثیر مهمی در همراهی کردن شهروندان با طرح‌ها دارد. در میان ساکنین این نواحی، تنها قشرهایی که وضعیت اقتصادی مطلوبی دارند توانایی تأمین هزینه‌های بازآفرینی را خواهند داشت و عموم ساکنین به دلایلی چون بیکاری یا درآمد پایین، تنها در صورت اعطای تسهیلات بانکی می‌توانند توان اقتصادی لازم را به دست آورند. توضیحات پیشین که در رابطه با توان اقتصادی شهروندان بود تنها می‌تواند بخش‌هایی که دارای مالکیت خصوصی می‌باشند را تحت تأثیر قرار دهند و هزینه‌های بخش‌های عمومی تنها بر عهده مدیریت شهری و بخش‌های دیگر دولتی خواهد بود. با در نظر گرفتن این موضوع که شهرداری‌های نواحی جنوبی شهر تهران از نظر میزان درآمد دارای وضعیت مطلوبی نیستند، در نتیجه کمک‌های دولتی برای پیشبرد اهداف مدیریت شهری الزامی است و در نهایت سه عضو مثلث یعنی دولت، مدیریت شهری و شهروندان تنها می‌توانند با حمایت‌های متقابل، برنامه‌های بازآفرینی را پیش ببرند. از سوی دیگر، گروه‌های مردم‌نهاد نیز دیگر موتور محرک پیشروی سیستم، به سمت بازآفرینی محله‌های اسلالم شهر می‌باشند. بررسی وضعیت اجتماعی شهرستان اسلالم شهر نشان از همراهی شهروندان با یکدیگر در مواجهه با مشکلات مشترک دارد، به نحوی که در دوره‌های اولیه شکل‌گیری اسلالم شهر (دهه‌های ۵۰ و ۶۰) چنانچه مشکلی عمومی برای محله‌های آن پیش می‌آمد، تشکلهای داوطلبانه و غیررسمی سهم قابل توجهی به منظور مواجهه با مسائل پیش‌آمده را داشتند و بر این اساس گروه‌های غیررسمی، تشکلهای مذهبی یا NGO های حاضر در این محله‌ها، می‌توانند نیروی قدرتمند مردمی را برای همراهی با طرح‌های بازآفرینی، سامان بخشند.

**ناحیه سوم:** متغیرهایی که در قسمت جنوب شرقی نمودار جای دارند؛ متغیرهای وابسته یا تأثیرپذیر نامیده می‌شوند. نسبت تأثیرپذیری به تأثیرگذاری این متغیرها بالا بوده و عمده نیروی محرکه تولید شده در سیستم، در نهایت به این متغیرها ختم می‌شود؛ به همین جهت می‌توان اذعان نمود که این متغیرها خروجی نهایی سیستم می‌باشند و می‌توان اهداف نهایی سیستم را در این ناحیه جست‌وجو نمود و انتظار داشت که هرگونه تغییر یا تکامل در بدنه سیستم در نهایت به تغییر در این متغیرها ختم می‌گردد (صدیقی، سلمان ماهینی، میر کریمی، دلیری و فث، ۱۳۹۸: ۲۱۲). از این جهت به دلیل نتیجه بودن این متغیرها، سرمایه‌گذاری مستقیم برای ایجاد تغییر و بهبود نمی‌تواند به صرفه باشد زیرا هرگونه سرمایه‌گذاری بر روی این متغیرها تنها موجب بهبود موقتی همان متغیر خواهد شد و نمی‌تواند موتور محرکی برای انتشار تأثیر در بدنه سیستم باشد. در نهایت تأثیرگذاری غیرمستقیم به وسیله سایر متغیرهای کلیدی و استراتژیک می‌تواند متغیرهای خروجی سیستم را به سمت بهبودی پایدار سوق دهد. این متغیرها شامل «امنیت اجتماعی»، «بزه‌کاری»، «ارزش زمین»، «جمعیت»، «خدمات محله‌ای»، «بهداشت» و «جذب مشارکت شهروندان» می‌باشند. امروزه امنیت اجتماعی و بزه‌کاری‌هایی که در نواحی فرسوده رخ می‌دهد، از جمله بارزترین ویژگی‌های اجتماعی محلات فرسوده محسوب می‌شوند. بررسی حاضر نشان می‌دهد که متغیرهای مربوط به ناهنجاری‌های اجتماعی عموماً از خروجی‌ها و نتایج نهایی سیستم هستند. راهکار جاری، بهبود وضعیت اجتماعی این محله‌ها به صورت مقابله مستقیم با این ناهنجاری‌ها توسط نیروهای نظم‌دهنده شهر است؛ این در حالی است که چنین اقداماتی تنها موجب بهبودی موقت این متغیرها می‌شود و بهبودی پایدار تنها زمانی حاصل می‌شود که سیستم به سمت بهبود ناهنجاری‌های اجتماعی، تکامل یافته و از تولید و بازتولید این ناهنجاری‌ها جلوگیری نماید. ارزش زمین نیز من جمله مهم‌ترین متغیرهای خروجی سیستم می‌باشد، زیرا در طی جریان فرسودگی که در بافت‌ها رخ داده است سود معاملات زمین و ساخت‌وساز نسبت به مناطق دیگر شهر از رشد کمتری برخوردار بوده و در نهایت به این دلیل که زمین در ایران یک کالای سرمایه‌است، در نتیجه این کاهش سود، بازار زمین و نگاه منفعت‌طلبانه ساکنین، موجب کاهش انگیزه بخش خصوصی برای انتقال سرمایه به بازسازی و نوسازی بناهای این مناطق شده است.

**ناحیه چهارم:** در بخش جنوب غربی نمودار، متغیرهای مستقل<sup>۱</sup> یا قابل چشم‌پوشی قرار دارند که شامل متغیرهای «اعتیاد»، «مسئولیت‌پذیری مدیران شهری»، «کیفیت عناصر غیر کالبدی»، «اعتماد به مسئولان» و «آگاهی شهروندان» می‌شوند. این متغیرها به این دلیل که نیروی محرکه و نیروی وابسته قابل توجهی تولید نمی‌کنند، دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی در سیستم می‌باشند. از این رو در بررسی‌های حاضر می‌توانند به دلیل نقش‌های کم‌اهمیت، این متغیرها را نادیده گرفت و از چرخه تحلیل‌ها کنار گذاشت؛ اما این بدان معنا نیست که می‌توان این متغیرها را از سیستم حذف نمود، بلکه صرفاً در مقیاس پژوهش حاضر برای سهولت در بررسی‌ها، می‌توان نقش این متغیرها را نادیده گرفت و باید توجه داشت که حضور این متغیرها برای پایداری سیستم ضروری است. از سوی دیگر اهمیت تمامی نقش‌های این متغیرها یکسان نیست و متغیرهای «گسسته»، «اهرمی ثانوی» و «تنظیمی» نیز در میان متغیرهای مستقل قرار دارند ولی در مقیاس پژوهش حاضر این متغیرها به‌وضوح نمایان نشده‌اند و نمی‌تواند از این سه دسته ذکر شده برای تحلیل‌ها بهره جست.

**شناسایی پیش‌رسان‌های کلیدی:** شناخت متغیرهای استراتژیک و کلیدی اولین مرحله برای تکامل سیستم می‌باشد، زیرا این متغیرها به دلیل جایگاه خاصی که در بدنه سیستم دارند به‌صرفه‌ترین متغیرها برای ایجاد تغییر و تکامل سیستم به سمت توقف روند فرسودگی می‌باشند؛ بدین معنا که این متغیرها با شبکه‌سازی گسترده‌ای که با متغیرهای بالادست و پایین‌دست برقرار می‌کنند می‌توانند با انتشار تأثیرات در بدنه سیستم، روندهای تولید و بازتولید بافت‌های فرسوده را متوقف کنند. متغیرهایی که استراتژیک خوانده می‌شوند باید دو ویژگی را در جهت تکامل سیستم دارا باشند. اول آنکه باید متغیرهای استراتژیک قابل دست‌کاری و کنترل باشند، بدین معنا که در مقیاس پژوهش حاضر امکان مداخله و تغییر در آنها مهیا باشد و دوم، باید در پویایی سیستم نقشی اساسی داشته باشند؛ به‌نحوی که با داشتن شبکه‌سازی‌های گسترده بین متغیرها، تغییرات اعمال شده را به‌سرعت در کل سیستم انتشار دهند (جمالی، شمس‌الدینی و پیوسته گر، ۱۳۹۹: ۹۷).

در ادامه متغیرهای هر یک از چهار ناحیه نام‌برده بر اساس ویژگی‌های ذکر شده مورد بررسی قرار می‌گیرند.

**متغیرهای کلیدی دووجهی:** متغیرهای دووجهی با ایجاد ارتباط بین متغیرهای بالادست (خروجی) و متغیرهای پایین‌دست (خروجی)، شبکه ارتباطی گسترده‌ای را برای انتشار تغییرات در سیستم به وجود می‌آورند؛ بر این اساس، چنانچه تغییری در این متغیرها اعمال شود به صورت روابط مستقیم و غیرمستقیم در کل سیستم منتشر می‌شود. به‌بیان‌دیگر این متغیرها به‌صرفه‌ترین متغیرها برای سرمایه‌گذاری جهت تکامل سیستم می‌باشند و به همین جهت ظرفیت بالایی برای تبدیل شدن به متغیرهای استراتژیک دارند. میزان استراتژیک بودن متغیرها نسبت به موقعیتی که دارند متفاوت می‌باشد، بدین صورت که هر چه در قطر نمودار به سمت بالا و در جهت راست پیش رفته می‌شود، بر استراتژیک بودن این متغیرها افزوده می‌گردد؛ بر این مبنای متغیرهای «سرمایه‌گذاری بخش خصوصی»، «تعلق خاطر اهالی» و «مالکیت زمین»، متغیرهای استراتژیک برای تکامل سیستم در نظر گرفته می‌شوند. انگیزه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی شرط اساسی برای جلوگیری از تولید بافت‌های فرسوده به‌ویژه در حوزه‌های مالکیت خصوصی می‌باشد. عدم انگیزه برای سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها موجب شده است تا ابنیه در طول زمان بازسازی و نوسازی نشده و بناهای ناپایدار به‌مرورزمان در این محلات انباشت شود؛ درواقع همین انباشت بناهای مخروبه یا مرمتی موجب بازتولید شرایط فوق شده و از انگیزه‌ی بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها کاسته است؛ درنتیجه چنانچه طرح‌های بازآفرینی بتواند انگیزه‌بخش خصوصی و مالکین را برای سرمایه‌گذاری فراهم کند، می‌تواند روند بازتولیدی عکسی را به وجود آورد. بدین صورت که با شروع ساخت‌وسازها در این مناطق، انگیزه سایر ساکنین نیز بالاتر رفته و موجب می‌شود که شرایط موجود بازتولید شده و

۱ Independent variables

۲ Discrete variables

۳ Secondary lever variables

۴ Regulatory variables

۵ Key drivers

ساخت و ساز بناهای مخروبه و مرمتی در این مناطق رونق گیرد. از این رو جذب انگیزه سرمایه‌گذاران همچون موتور محرکی بازآفرینی را بازتولید کرده و روندی پایدار برای بازآفرینی این مناطق از طرف بخش خصوصی در پی خواهد داشت. تعلق خاطر اهالی این مناطق در طول دوره‌های گذشته در شکل‌گیری آن‌ها، نقش پررنگی داشته است، اما در هیچ‌یک از طرح‌ها سعی بر آن نبوده است که از این سرمایه در جهت بهبود شرایط بهره گرفته شود؛ این در حالی است که تعلق خاطر اهالی نسبت به این سکونتگاه‌ها در کنار روابط غیررسمی و منفعلانه می‌تواند موج همکاری ساکنین، برای همراهی در پروژه‌های بازآفرینی راه، در پی داشته باشد. سیستم مالکیتی حاکم نیز به دلیل سازوکارهای اداری ناکارآمد، تأثیری سو بر روندهای بازآفرینی داشته است؛ این در صورتی است که چنانچه سندهای مالکیتی ساکنین رسمی شود، روندهای صدور جواز برای ساخت و ساز و یا انتقال به سرمایه‌گذاران فراهم خواهد شد؛ زیرا سیستم قولنامه‌ای حاکم بر زمین‌های این مناطق، مشکلات اداری متعددی را پیش روی سرمایه‌گذاران قرار داده است. از این رو برطرف کردن مشکلات مالکیتی عرصه‌های خصوصی، می‌تواند بازآفرینی عرصه‌های خصوصی در کنار بازآفرینی عرصه‌های عمومی را موجب شود.

**متغیرهای کلیدی تأثیرگذار:** متغیرهای تأثیرگذار از نظر تأثیرگذاری بر پویایی سیستم، دارای نقش‌های پراهمیتی هستند، زیرا عمده نیروی محرکه سیستم توسط این متغیرها تأمین می‌شود؛ اما این متغیرها زمانی می‌توانند استراتژیک خوانده شوند که قابل کنترل و دست‌کاری باشند. متغیر «قوانین و ضوابط» که بیشترین نیروی محرکه را در بین متغیرها تولید می‌کند به دلیل قابل دست‌کاری و کنترل نبودن، نمی‌تواند متغیر استراتژیک خوانده شود. از این جهت که این متغیر متعلق به سیستم‌های فرادست می‌باشد، در نتیجه نمی‌توان انتظار داشت که در مقیاس فعلی بتوان با ایجاد تغییر در این متغیر، موجب تکامل سیستم شد. این در حالی است که طرح‌های شهری که برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده تهیه می‌شوند، می‌توانند تا حدودی در تنظیم ضوابط منعطف‌تر باشند، در نتیجه می‌توان انتظار داشت که مهندسين مشاورى که ضوابط خاص محل را برای اجرای طرح تدوین می‌کنند، با بهره‌گیری از ویژگی انعطاف‌پذیری، آن ضوابط را به سمت خنثی‌سازی قوانینی سوق دهند که نقش منفی در بازآفرینی این محلات دارند. از سوی دیگر، «تسهیلات اعتباری» ارائه شده از طرف دولت و سیستم بانکی به دلیل آنکه لازمه حرکت مالکان به سمت بازسازی و نوسازی قطعات می‌باشند، می‌توانند نقش حیاتی در بازآفرینی حوزه‌های خصوصی در راستای حوزه‌های عمومی داشته باشند. انعطاف‌پذیری قابل توجه این تسهیلات می‌تواند برگ برنده‌ای برای بازآفرینی حوزه‌های خصوصی باشد، اما این متغیر نیز به‌مانند متغیر پیشین در راستای سیاست‌های کلان اقتصادی جهت‌گیری می‌کند، از رو نمی‌توان انتظار تغییرات اساسی در این تسهیلات را داشت. از جهتی نیز به دلیل سکونت قشرهای با تمکن مالی پایین در این مناطق و نگاه منفعت‌طلبانه بانک‌ها به اعطای تسهیلات، در نهایت نمی‌توان این متغیر را استراتژیک در نظر گرفت. با توجه به «توان اقتصادی اهالی» و نیز «توان مالی مدیریت شهری» در شرایط اقتصادی حاکم بر این مناطق، نمی‌توان انتظار حمایت‌های گسترده را داشت و در نهایت می‌توان اذعان نمود که سه وجه مثلث تأمین‌کننده مالی این تغییرات یعنی دولت، مدیریت شهری و شهروندان تنها در صورتی می‌توانند بر این مشکلات مالی فائق بیایند که سازوکاری پایدار را برای تأمین مالی این طرح‌ها به وجود آورند و تا حد امکان از نا عدالتی موجود در سطح منطقه بکاهند. بر این اساس «گروه‌های مردمی نهاد و نیز تشکل‌های غیررسمی» بیشترین انعطاف را برای تکامل سیستم دارند، زیرا شهروندان این مناطق همواره در طی سالیان، روابط منفعلانه و غیررسمی سازنده‌ای با یکدیگر برای رسیدن به اهداف مشترک داشته‌اند و از این رو فعال‌سازی چنین ارتباطاتی و بهره‌گیری از نیروی جمعی ساکنین، می‌تواند موتور محرکی برای رسیدن به تغییری پایا و فراگیر را فراهم کند.

**متغیرهای کلیدی تأثیرپذیر:** متغیرهای تأثیرپذیر یا وابسته عموماً نیروی محرکه‌ای که در سیستم تولید می‌شود را مصرف می‌کنند، از این رو چنانچه تغییر یا تکاملی در بدنه سیستم رخ دهد، در نهایت موجب ایجاد تغییر در متغیرهای وابسته می‌شود. همچنین به دلیل نقش خاص این متغیرها در سیستم، هرگونه سرمایه‌گذاری در این نوع متغیرها نیز صرفاً مَسْکِنی برای کاستی‌ها بوده و فقط بهبودی موقت در خود متغیر ایجاد خواهد کرد. «امنیت اجتماعی»، «بزه‌کاری‌ها» و دیگر ناهنجاری‌های رخ داده در این مناطق، محصول نهایی سازوکار تولید شده سیستم می‌باشد؛ بر این مبنا اقداماتی که توسط ارگان‌های نظم شهری برای کاهش

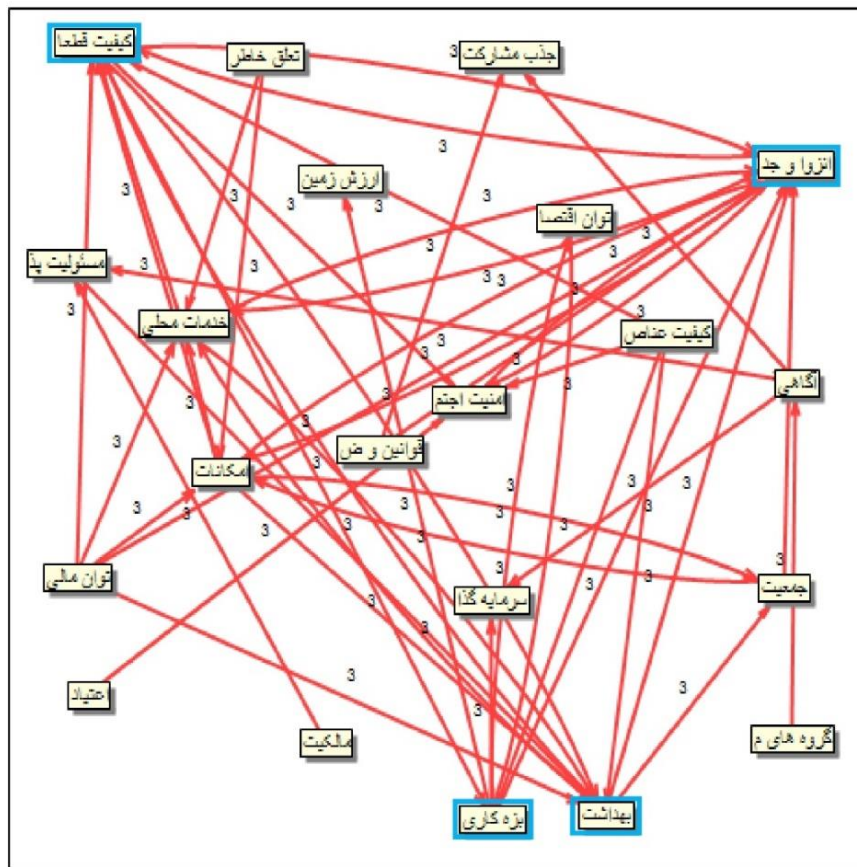
ناهنجاری‌های اجتماعی در این مناطق اتخاذ می‌شود صرفاً راهکارهای موقتی و تسکینی برای شرایط موجود بوده و نمی‌تواند جلوی تولید چنین شرایطی را به‌وسیله سیستم بگیرد و تنها با تکامل سیستم به سمت کاهش این ناهنجاری‌ها می‌توان بهبودی پایدار را متصور شد.

**متغیرهای کلیدی مستقل:** از متغیرهای مستقل به دلیل نشان نقش‌های اساسی در سیستم، نمی‌توان انتظار داشت که به‌عنوان متغیرهای کلیدی استفاده شوند. از این‌رو هرگونه سرمایه‌گذاری بر روی این متغیرها، نمی‌تواند تغییرات را در بدنه سیستم منتشر کند؛ زیرا شبکه سازی چندانی با دیگر متغیرها ندارند و تنها می‌توانند همان متغیرها را به صورت موقت به بهبودی رسانند. عموماً در بررسی‌های سیستمی بخشی از متغیرهای مستقلاً که در قسمت‌های میانی نمودار قرار دارند، به‌عنوان متغیرهای «تنظیمی» شناخته شده و به‌عنوان متغیرهای با پتانسیل تبدیل به متغیرهای کلیدی در تغییرات مورد استفاده قرار می‌گیرند؛ اما در پژوهش حاضر به دلیل مقیاس این سیستم و نیز تمایز آشکار در نقش متغیرها، سیستم فاقد متغیرهای تنظیمی می‌باشد و به همین جهت امکان ارتقاء و انتقال متغیرهای مستقل به دیگر دسته‌ها فراهم نمی‌باشد.

در ادامه پژوهش به‌منظور روشن‌تر شدن نحوه انتشار نیروهای محرکه و چگونگی جذب نیروهای محرکه به‌وسیله کانال‌های ارتباطی در جهت تکامل سیستم، نمودارهای تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم مورد واکاوی قرار می‌گیرند تا روندهای پنهانی و آشکار حرکت سیستم به سمت تکامل نمایان شوند.

**نمودار روابط مستقیم:** نمودار روابط مستقیم که از ماتریس تأثیرات مستقیم نشئت می‌گیرد، نشان‌دهنده نیروهای محرکه وابسته‌ای می‌باشد که بدون واسطه بین متغیرها، تبادل می‌شوند. در پژوهش حاضر به دلیل کثرت کانال‌های ارتباطی انتقال نیروها و پیچیدگی بالای این روابط، ۱۵٪ از مهم‌ترین و اساسی‌ترین روابط بین متغیرها مورد بررسی قرار گرفته تا بدین ترتیب مهم‌ترین و اساسی‌ترین کانال‌های انتقال تأثیر و همچنین متغیرهای اساسی جذب یا تولیدکننده نیروها، نمایان گردد. با توجه به شکل ۳ متغیرهای «کیفیت قطعات»، «انزوا و جدایی‌گزینی»، «بهداشت» و «بزه‌کاری» از اهمیت بالایی برخوردار هستند. به‌نحوی که متغیرهای بهداشت و بزه‌کاری جزء متغیرهای وابسته یا به‌نحوی خروجی‌های سیستم محسوب می‌شوند؛ اما این دو متغیر با این‌که از نظر جذب نیرو دارای وضعیت یکسانی هستند، از نظر انتشار نیرو وضعیت یکسانی را ندارند؛ به‌نحوی که متغیر بزه‌کاری‌های اجتماعی به‌مراتب تأثیرگذاری بالاتری بر روی سایر متغیرها داشته است و تا حدودی نقش دووجهی در ارتباط با سایر متغیرها دارد.

متغیرهای کیفیت قطعات و انزوا نقشی دووجهی را دارا می‌باشند و تراکم بالای کانال‌های ارتباطی نیز نشان از تبادل نیروی بالا بین این متغیرها و متغیرهای دیگر دارد. در واقع این دو متغیر در وضعیتی قرار گرفته‌اند که با بازتولید شرایط، دور تسلسلی برای وخیم‌تر شدن وضعیت ایجاد کرده‌اند. همچنین این وضعیت بر انزوا و طردشدگی این نواحی دامن می‌زند؛ زیرا طردشدگی در اذهان شهروندان موجب می‌شود که سرمایه‌گذاران بومی یا خارج از محله و نیز نظام مدیریت شهری، دیگر انگیزه‌ای برای توسعه محله نداشته باشند که این امر دور تسلسل باطلی برای بازتولید شرایط ایجاد می‌نماید و موجب انزوای هرچه بیشتر این مناطق می‌گردد.



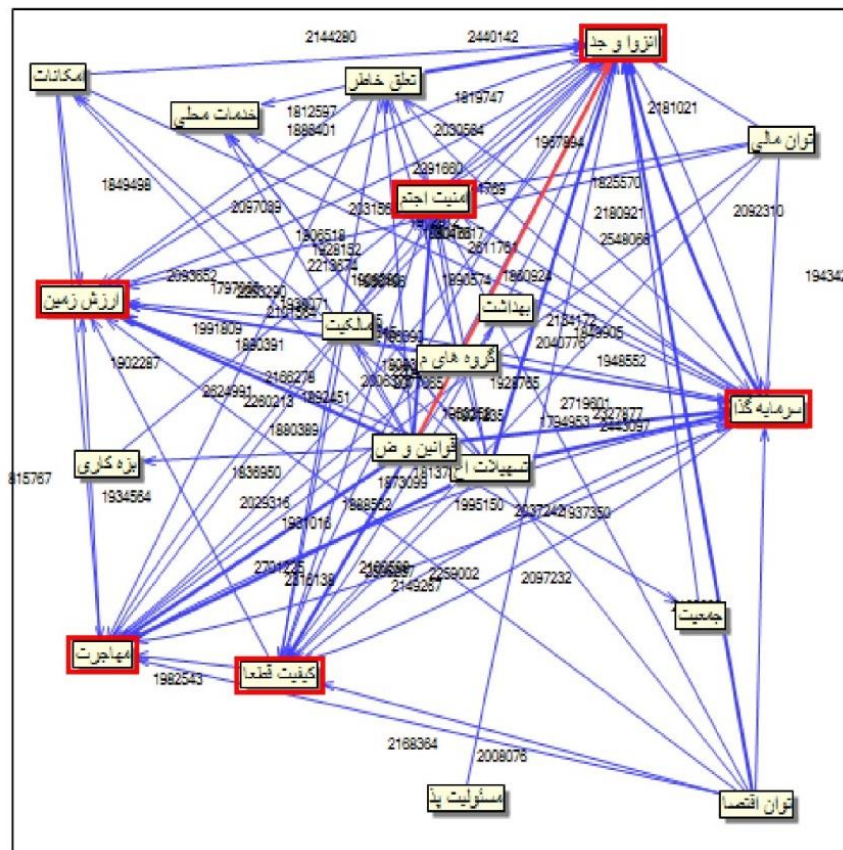
شکل ۳: نمودار روابط مستقیم، منبع: نگارندگان (۱۴۰۳)

**نمودار روابط غیرمستقیم:** نمودار روابط غیرمستقیم ارتباطاتی را نمایان می سازد که به صورت غیرمستقیم در بین متغیرها در جریان است. بدین معنا که در این نمودار نیروهایی مدنظر قرار گرفته اند که با واسطه سایر متغیرها، آنتشار یافته اند. در این نمودار به دلیل آن که متغیرهای ابتدایی (تولیدکننده نیرو محرکه) و انتهایی (جذب کننده انتهای نیرو وابسته) مدنظر هستند، نیروها در نهایت به این متغیرهای خروجی سیستم ختم می گردند. در واقع وظیفه اصلی این نمودار نمایان کردن ارتباطات پنهانی است که در بررسی های سطحی نمایان نمی شوند. با توجه به شکل ۴، بررسی ۱۵٪ از مهم ترین تأثیرات غیرمستقیم، نشان از اهمیت بالای متغیرهای «انزوا و جدایی گزینی»، «سرمایه گذاری»، «کیفیت قطعات»، «امنیت»، «ارزش زمین» و «مهاجرت» دارد.

مقایسه نتایج این نمودار با نمودار روابط مستقیم، تفاوت بارزی را بین ارتباطات سطحی و ارتباطات پنهانی نمایان می کند، به نحوی که تنها دو متغیر «انزوا و جدایی گزینی» و «کیفیت قطعات» بین این دو نمودار مشترک می باشند. متغیر «انگیزه بخش خصوصی برای سرمایه گذاری» همان طور که در بخش های پیشین نیز گفته شد، استراتژیک ترین متغیر برای تکامل سیستم است. تراکم خطوط در نمودار نیز این نتیجه را تحکیم می بخشد، زیرا تراکم خطوط ارتباطی غیرمستقیم، نشان از شبکه سازی گسترده ای این متغیر برای انتشار تأثیرات در بدنه سیستم، دارد. همچنین سه متغیر «امنیت اجتماعی»، «ارزش زمین» و «مهاجرت»، به صورت غیرمستقیم، بیشترین تأثیرات را از سیستم می پذیرند، به نحوی که هر تکاملی در سیستم موجب تغییرات پایدار و قوی در این متغیرها می شود. بر این اساس می توان به این نتیجه دست یافت که تکامل سیستم به وسیله متغیرهای استراتژیک و تأثیرگذار، در نهایت به صورت غیرمستقیم، موجب افزایش امنیت اجتماعی و افزایش ارزش افزوده ساخت و ساز برای جذب سرمایه گذاری می گردد که در

<sup>1</sup>. Indirect Influence graph

پی آن با جلوگیری از جایگزینی افراد بومی محله با افراد با تمکن مالی پایین یا اتباع خارجی، موجب تثبیت ساکنین فعلی و تداوم یافتن ارتباطات محله‌ای، می‌شود.



شکل ۴: نمودار روابط غیرمستقیم، منبع: نگارندگان (۱۴۰۳)

## نتیجه‌گیری و پیشنهادها

عدم توجه به بافت‌های در حال فرسودگی و نیز کنار گذاشته شدن این مناطق از توسعه‌ها، موجب انباشت تدریجی بافت‌های ناکارآمد در برخی از بخش‌های شهرستان اسلامشهر گردیده است. در طی سال‌های اخیر طرح‌های بازآفرینی برای مقابله با افزایش بافت‌های فرسوده در پیش گرفته شده است، اما این طرح‌ها نتوانسته‌اند روند فرسودگی و بازتولید شرایط فرسودگی را متوقف کنند. لذا انجام یک تحلیل تفسیری ساختاری از این سیستم می‌تواند متغیرهای کلیدی و روندهای اساسی را برای مقابله با گسترش بافت‌های فرسوده ارائه نماید. به‌عنوان نتیجه‌گیری از پژوهش حاضر می‌توان بیان نمود که با توجه به نمودار تأثیرات مستقیم، «قوانین و ضوابطی» که از سیستم‌های فرادست دیکته می‌شوند از مهم‌ترین دلایل چینش چنین سیستمی می‌باشند؛ اما عدم انعطاف‌پذیری این متغیر موجب شده است تا در مقیاس پژوهش حاضر نتوان از تغییرات قوانین و ضوابط برای توقف روند فرسودگی بهره جست. دیگر متغیرهای تأثیرگذار بر سیستم عموماً جنبه اقتصادی داشته و زمانی روندهای این سیستم می‌توانند مسیر بازآفرینی را در پیش گیرند که سه رکن دولت، مدیریت شهری و ساکنین بتوانند با «تأمین مالی»، این تغییرات را پشتیبانی کنند؛ اما سکونت‌قشرهای با تمکن مالی پایین و نیز درآمدهای پایین مدیریت شهری در این مناطق موجب شده است تا مدیریت شهری و شهروندان نتوانند با طرح‌های بازآفرینی همگام باشند. لذا تسهیلات اعتباری از سمت دولت و سیستم بانکی تنها راه‌حلی می‌باشد که موجب روبروایی تدریجی این قشر و مدیریت شهری با هزینه‌های مالی این طرح‌ها می‌شود. «انگیزه‌بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری»، «تعلق خاطر اهالی» و نیز «مالکیت»، متغیرهای استراتژیک جهت تکامل سیستم می‌باشند به صورتی که حمایت‌های مالی از مالکین در کنار

اجرای طرح‌های بازآفرینی در حوزه‌های عمومی موجب می‌شود که انگیزه سرمایه‌گذاران بیشتر شده و حوزه‌های خصوصی نیز همگام با حوزه‌های عمومی، مسیر بازآفرینی را در پیش گیرند. همچنین به رسمیت شناخته شدن نوع مالکیت اهالی در کنار حس تعلق بالای آنان به محل زندگی خود، موجب می‌شود که با اندک سرمایه‌گذاری بر روی این متغیرها، به دلیل شبکه‌سازی بالا، تکامل گسترده‌ای در کل بدنه سیستم به جریان افتد و حرکتی در جهت بازآفرینی پایدار در سیستم شکل گیرد. بررسی روندهای پنهانی خروجی از نمودار تأثیرات غیرمستقیم، نمایان می‌کند که «امنیت اجتماعی»، «ارزش زمین» و «مهاجرت» متغیرهایی هستند که نیروی محرکه نهایی سیستم را جذب می‌کنند. از این رو راهکارهای مستقیم برای افزایش امنیت اجتماعی، تعدیل ارزش زمین و کاهش مهاجرت اهالی تنها می‌تواند دستاوردهایی موقتی در پی داشته باشد و در نهایت تنها با بهره‌گیری از متغیرهای استراتژیک، تکامل یافتن سیستم به سمت بازآفرینی پایدار و توقف روندهای بازتولید فرسودگی، می‌توان به بازآفرینی پایدار محله‌ها در کنار امنیت اجتماعی مطلوب و ابقای ساکنین، دست یافت.

## منابع و مأخذ

- ابلقی، علیرضا. (۱۳۸۰). بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی و نوسازی، فصلنامه هفت شهر، ۲ (۴)، ۱۱۰ - ۹۳.
- ابوذری، پانته‌آ؛ زیاری، یوسفعلی. (پاییز ۱۳۹۸). تبیین اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی منطقه ۱۲ شهر تهران)، فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۱۱ (۴)، ۵۱۰-۴۹۱.
- اسمعیل پور، فاطمه؛ سرایی، محمدحسین؛ اسمعیل پور، نجما. (۱۴۰۰). تبیین نقش منزلت اجتماعی محله در گرایش به بازآفرینی آن با کاربرد مدل معادلات ساختاری (نمونه مورد مطالعه: بافت میانی شهر اراک)، مطالعات شهری، ۱۰ (۳۸)، ۳۰-۱۷.
- اکبری، نیوشا؛ طغیانی، شیرین؛ عندلیب، علیرضا؛ محمدی، محمود. (تابستان ۱۳۹۹)، سنجش اولویت ابعاد تاب‌آوری در قوانین بازآفرینی بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه محله سیروس تهران)، فصلنامه علوم محیطی، ۱۸ (۲)، ۱۳۰-۱۱۱.
- امان زادگان، الهام؛ طیبیان، منوچهر. (۱۴۰۰). قرائتی بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی با تحلیل و ارزیابی تحقق‌پذیری معیارهای آن در محلات بافت تاریخی شیراز. برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۲ (۸)، ۲۸-۱۱.
- امان زادگان، الهام؛ طیبیان، منوچهر. (۱۴۰۰). کاربرد تکنیک FMEA و تاپسیس فازی در رتبه‌بندی محلات بافت تاریخی شیراز با هدف سنجش تحقق‌پذیری سیاست‌های بازآفرینی پایدار شهری. دانش شهرسازی، ۱۱ (۵)، ۱۶۹-۱۴۹.
- امینی، مینا؛ صارمی، حمیدرضا؛ قالیباف، محمدباقر. (پاییز ۱۳۹۷). جایگاه حکمروایی شهری در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی منطقه ۱۲ شهر تهران)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ۳۳ (۳)، ۲۱۷-۲۰۲.
- بحرینی، حسین؛ ایزدی، محمد سعید؛ مفیدی، مهراوش. (۱۳۹۲). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار، فصلنامه مطالعات شهری، ۳ (۹)، ۳۰-۱۷.
- برانی، مریم؛ عبدالله زاده طرف، اکبر؛ فرامرزی اصلی، مهسا. (۱۴۰۱). سنجش عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت فرسوده شهر ارومیه (مورد مطالعه بافت مرکزی شهر)، نشریه پایداری توسعه و محیط‌زیست، ۳ (۲)، ۴۶-۲۵.
- بنی عامریان، حامد؛ عندلیب، علیرضا؛ جهان‌شاه لو، لعل. (۱۴۰۰). تبیین مدل نظری عوامل مؤثر بر بازآفرینی مراکز تاریخی از منظر محرک‌های توسعه شهری، مطالعات مدیریت شهری، ۱۳ (۴۷)، ۲۹-۱۵.
- بوچانی، محمدحسین؛ بهرام پوری، آذین؛ جهان شاهی، سجاد. (۱۴۰۰). بازآفرینی بافت تاریخی مبتنی بر توسعه‌ی میان افزا؛ راهکاری در پایداری اجتماعی-اقتصادی شهر، اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری، ۲ (۱)، ۲۷-۱۹.
- بهمنیار، مسعود. (۱۳۹۸). ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد مشارکتی (مورد مطالعه: منطقه ۱۱ اسلام شهر)، ششمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری و پنجمین نمایشگاه تخصصی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان استان تهران، تهران.

- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعاتی شهرهای ایرانی اسلامی، (۱)، ۹۲-۷۳.
- پوراحمد، احمد؛ زارعی، جواد. (۱۳۹۴). سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۹ شهر تهران)، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ششم، (۲۱)، ۱۸-۱.
- جمالی، رحیم؛ شمس‌الدینی، علی؛ پیوسته گر، یعقوب. (۱۳۹۹). شناسایی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر روند شکل‌گیری و توسعه کالبدی شهرهای جنوبی استان بوشهر (مطالعه موردی: شهر کنگان)، مطالعات محیطی هفت حصار (هفت حصار)، (۳۳)، ۹۳-۱۰۸.
- حاتمی نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ الله قلی پور، سارا. (۱۳۹۸). تحلیل شاخص‌های پایداری سکونت در بافت‌های فرسوده شهری، مطالعه موردی: ناحیه ۱، منطقه ۹ تهران. فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، (۲۰)، ۱۹۸-۱۸۵.
- حافظی فر، مریم؛ حبیب، فرح؛ ذبیحی، حسین. (۱۳۹۸). تحلیل تفسیری ساختاری معیارها و شاخص‌های پایداری اجتماعی در محلات شهری (مورد مطالعه: محلات شهر اردبیل)، جغرافیا و توسعه، (۵۷)، ۴۸-۳۱.
- حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری، چاپ اول.
- حقیقی، جلال؛ زرآبادی، زهرا؛ بهزاد فر، مصطفی؛ و رفیعیان، مجتبی. (۱۴۰۲). ارائه الگوی ارزیابی تصمیم‌سازی در بازآفرینی شهری. فصلنامه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، (۲۳)، ۶۹-۱۹.
- حکمت‌نیا، حسن؛ موسوی، میر نجف؛ سعید پور، شراره؛ رسولی، محمد. (۱۴۰۰). بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد مدیریت بحران زلزله (مطالعه موردی: شهر سقز)، مخاطرات محیط طبیعی، (۲۹)، ۱۰۶-۸۷.
- خزایی، مصطفی؛ رضویان، محمدتقی. (پاییز ۱۳۹۸). بافت فرسوده فرصت یا تهدید مدیریت شهری (نمونه موردی بافت فرسوده شهر نهاوند)، فصلنامه آمایش محیط، (۴۶)، ۱۲-۱۰۱.
- راست‌قلم، مهدی؛ صیدایی، اسکندر؛ نوری، هدایت‌الله. (۱۳۹۵). تعیین پیشران‌های کلیدی رهیافت روستای خلاق با استفاده از نرم‌افزار میک‌مک، پژوهش‌های روستایی، (۷)، ۳۲۹-۳۱۶.
- رجبی، اسماعیل؛ حسین زاده دلیر، کریم؛ عزت‌پناه، بختیار. (۱۴۰۰). شناسایی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر تبریز با رویکرد آینده‌پژوهی. فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی، (۲)، ۲۳۷-۲۱۱.
- رنجبرنیا، بهزاد؛ روستایی، شهریور؛ پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۹۷). تحلیل عوامل مؤثر بر توسعه پایدار شهری با تأکید بر شکاف دیجیتالی، به روش میک‌مک فازی (مطالعه موردی: تبریز)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)، (۴)، ۸۹۱-۹۰۵.
- زبردست، اسفندیار؛ خلیلی، احمد؛ دهقانی، مصطفی. (تابستان ۱۳۹۲). کاربرد روش تحلیل عاملی در شناسایی بافت‌های فرسوده شهری، نشریه هنرهای زیبا-معماری و شهرسازی، (۲)، ۲۷-۲.
- سالنامه آماری استان تهران. (۱۳۹۹). سایت سازمان آمار، فصل سوم.
- سند آمایش سرزمین استان تهران. (۱۳۹۷). سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران، جلد اول.
- شاهینی فر، مصطفی؛ پاکیده، اقبال؛ چاره‌جو، فرزین؛ خالدیان، ژیلدا. (بهار ۱۳۹۹). سنجش میزان مشارکت‌های مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی بافت قدیم شهر کرمانشاه)، فصلنامه آمایش محیط، (۴۸)، ۱۷۲-۱۵۳.
- صدیقی، الهام؛ سلمان ماهینی، عبدالر سول؛ میر کریمی، حامد؛ دلیری، حسن؛ فث، برایان. (۱۳۹۸). شناسایی و تحلیل پیشران‌های کلیدی آمایش منطقه‌ای بر اساس آینده‌پژوهی در شهرستان گرگان، آمایش سرزمین، (۲)، ۲۳۳-۲۰۵.
- صفایی پور، مسعود؛ زارعی، جواد. (۱۳۹۶). برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی، نمونه موردی: محله جولان شهر همدان، مجله آمایش جغرافیایی فضا، (۲۳)، ۱۵۰-۱۳۶.

- طاهر لو، طاهر؛ جلیل نژاد، اکبر. (۱۴۰۰). بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و نقش شهرداری در احیای آن‌ها؛ مورد مطالعه: شهرستان خوی، محله خاماچیلار، شباک، ۷(۵۸)، ۱۴۲-۱۲۵.
- طرح جامع شهر اسلامشهر (۱۳۹۰). شرکت مهندسی مشاور پارس بوم، شهرداری اسلامشهر، جلد اول.
- عقیلی، مریم؛ لحمیان، رضا؛ علی پور نخعی، عباس. (زمستان ۱۳۹۸). نقش نوسازی و بازسازی بافت فرسوده بر کیفیت زندگی شهری (نمونه موردی محله شاهزاده قاسم شهرستان گرگان)، فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۱۲(۱)، ۷۶۵-۷۸۵.
- عندلیب، علیرضا؛ بیات، اشکان؛ رسولی، لیلا. (۱۳۹۲). مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا)، فصلنامه آمایش محیط، ۶(۲۳)، ۱۰۴-۷۹.
- فتاحی زاده، فهیمه؛ یزدانی، سعید؛ شیخ‌الاسلامی، علیرضا؛ اعتماد، گیتی. (۱۴۰۰). بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی با رویکرد یکپارچه (مطالعه موردی: محله دروازه ری و محدوده بازار قم). فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، ۳۶(۴)، ۴۴۶-۴۳۷.
- فتحی، رقیه؛ شفقی، سیروس؛ بیک محمدی، حسن. (۱۴۰۰). تحلیل ساختار کالبدی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر آمل)، آمایش محیط، ۱۴(۵۲)، ۱۰۰-۸۳.
- کلانتری، محسن، پوراحمد، احمد، ابدالی، یعقوب. (۱۳۹۸). تحلیل فضایی بزهکاری در بافت‌های ناکارآمد شهری، مطالعه موردی: محله هرندی منطقه ۱۲ تهران، فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۱۰(۱۹)، ۶۰-۴۹.
- لطفی، سهند. (۱۳۹۰). مقدمه‌ای بر ضرورت بازآفرینی فرهنگ مبنا و حفاظت محور، نشریه هفت شهر، ۳(۳۲)، ۵۳-۴۳.
- مطوف، شریف؛ خدایی، زهرا. (۱۳۸۸). الگوهای رونق بخشی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، مطالعات مدیریت شهری، ۱(۳)، ۱۴۸-۱۲۷.
- میرعلایی، زهرا؛ سهرابی، علیرضا؛ قهرمانی، سلیمان؛ داوری، غلامرضا. (۱۳۹۴). بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، با تأکید بر برنامه‌ریزی مشارکتی (مطالعه موردی: میان‌آباد اسلامشهر)، دومین همایش بین‌المللی و پنجمین همایش ملی گردشگری، جغرافیا و محیط‌زیست پایدار، همدان.
- نژاد ابراهیمی، احد؛ نژاداغی، نسترن. (۱۳۹۷). تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری اجتماع‌محور مبتنی بر آموزش در بافت‌های تاریخی. فصلنامه دانش شهرسازی، ۲(۳)، ۳۴-۲۱.
- نصر، طاهره. (پاییز ۱۳۹۶). جستاری در ارزیابی اقدامات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ایران (در قیاس با تجارب نوسازی جهانی) در راستای توجه به اهداف توسعه پایدار، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال هفتم، شماره ۲۷، ۱۸۱-۱۹۸.
- نوریان، فرشاد؛ آریانا، اندیشه. (۱۳۹۱). تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان، نشریه هنرهای زیبا معماری و شهرسازی، ۱۷(۲)، ۲۷-۱۵.
- والا، امیر بهنام؛ ارغان، عباس؛ کرکه آبادی، زینب. (۱۴۰۱). تحلیل تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی با تأکید بر ابعاد نابرابری‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی (مورد مطالعه: شهر سمنان). فصلنامه علمی - پژوهشی اقتصادی و مدیریت شهری، ۱۰(۳۸)، ۷۰-۵۳.
- ویسی، فرزاد؛ مرادی، اسکندر؛ دیوانی، آرمان. (بهار ۱۳۹۹). مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه موردی شهر مریوان)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۸(۱)، ۷۱-۴۵.
- هاشم زاده قلعه جوق، فرشید؛ ابی زاده، سامان؛ صفر علیزاده، اسماعیل. (بهار ۱۳۹۹). شناسایی و اولویت‌بندی مهم‌ترین عوامل مؤثر در پیشبرد برنامه‌های مدیریت شهری در حوزه بافت فرسوده (مطالعه موردی شهر ماکو)، فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال یازدهم، شماره ۴۰، ۱۵۴-۱۳۷.
- یعقوبی، مهدی؛ شمس، مجید. (۱۳۹۸). بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: شهر ایلام)، فصلنامه شهر پایدار، ۲(۱)، ۷۷-۶۳.

- Becchio, C. Bottero, M. C. Corgnati, S. P. Dell’Anna, F. Pederiva, G. & Vergerio, G. (2019, December). Proposal for an Integrated Approach to Support Urban Sustainability: The COSIMA Method Applied to Eco-Districts. In International conference on Smart and Sustainable Planning for Cities and Regions (pp. 37-47). Springer, Cham.
- Boussaa, D. (2018). Urban regeneration and the search for identity in historic cities. *Sustainability*, 10(1), 48.
- Chan E.H. & Yung E.H.K. (2004), Is the development control legal framework conducive to a sustainable dense urban development in Hong Kong? *Habitat International*, 28, 409-426.
- Chen, Yawei. (2022). Financialising urban redevelopment: Transforming Shanghai’s waterfront, *Land Use Policy*, 112, 105-126.
- 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.
- Hämmerle, C. H. & Tarnow, D. (2018). The etiology of hard-and soft-tissue deficiencies at dental implants: A narrative review. *Journal of clinical periodontology*, 45, S267-S277.
- Izadi, M.S(2006). A study on city center Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to the revitalization of historic city centers in Iran. Newcastle University Cowan.
- Jónsdóttir, Á. Gunnarsdóttir, E. & Jónsdóttir, G. L. (2021). Stories from the Sea: Working with the SDGs in a Community-Based Art Workshop. In *Arts, Sustainability and Education* (pp. 131-155). Springer, Singapore.
- Karakounos, Ioannis; Dimoudi, Argyro; Zoras, Stamatis. (2018). The influence of bioclimatic urban redevelopment on outdoor thermal comfort, *Energy and Buildings*, 158, 1266-1274.
- Korkmaz, C. & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95, 102081.
- Mehmet, M. & Xakup, E. (2016). A Critical Analysis of Urban Regeneration Projects in Turkey: Displacement of Romani Settlement Case, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, pp. 269-278.
- Mohammadi, J. Shafaghi, S. and M. Nouri, (2014): Analysis of spatial–physical structure - old texture of urban space in order to improve and repair (Case study: Dogonbadan old texture). *Journal of Spatial Planning*, 4(2), pp: 105-128.
- Mosciaro, Mayra; Pereira, Alvaro. (2019). Reinforcing uneven development: The financialisation of Brazilian urban redevelopment projects, *Urban Studies*, 56(10), 2160-2178.
- Penića, M., Svetlana, G., & Murgul, V. (2015). Revitalization of historic buildings as an approach to preserve cultural and historical heritage. *Procedia engineering*, 117, 883-890.
- Rahnamaei, M.T. & Keshavarz, M. (2010). A study of the pattern of good governance and the role of the government in managing the city affairs in Iran. *Urban Ecology Research*, 1(1), 23-55. (In Persian)
- Renard, Florent; Alonso, Lucille; Fitts, Yasmin; Hadjiosif, Adeline; Comby, Jacques. (2019). Evaluation of the effect of urban redevelopment on surface urban heat islands, *Remote Sensing*, 11(3), 299.
- Roberts, p. & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*, London. Sage Publications.

- Schubert, D. (2019). Jane Jacobs, cities, urban planning, ethics and value systems. *Cities*, 91, 4-9.
- Sharghi, A., Jahanzamin, Y., Ghanbaran, A., & Jahanzamin, S. (2018). A study on evolution and development of urban regeneration with emphasis on the cultural approach. *Turk. Online J. Des. ART Commun*, 271-284.
- Tallon, Andrew (2010). *Urban Regeneration in The UK*. London and New York: Tylor & Francis e-Library.
- Van der Borg, J. Russo, A.P. (2008). Area Regeneration and Tourism Development: Evidence from Three European cities. *Social Science Research Network*, 21, 1-25.
- Wang, A., Hu, Y., Li, L., & Liu, B. (2016). Group decision making model of urban renewal based on sustainable development: public participation perspective. *Procedia Engineering*, 145, 1509-1517.
- Wilczkiewicz, M., & Wilkosz-Mamcarczyk, M. (2015). Revitalization–definition, genesis, examples. *Geomatics, Landmanagement and Landscape*.