

تحلیل اهمیت - عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی

بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر ذینفعان

(مطالعه موردی: شهر زنجان)

محمد رسولی*، محسن احدنژاد**، محمدتقی حیدری***

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۲/۱۱ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۸/۱۶

چکیده

بافت‌های کهن و قدیمی شهرها قلب تپنده شهرها در دوره‌های مختلف تاریخی بوده‌اند، اما امروزه با مشکلات و موانعی ساختاری و عملکردی خاصی تحت عنوان فرسودگی و ناکارآمدی مواجه هستند که رفع آنها برای پویایی بافت‌ها و پایداری هرچه بیشتر شهرها ضروری می‌باشد. در این چارچوب تحقیق حاضر با هدف تبیین اهمیت/عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهر زنجان صورت گرفته است. در این راستا بر پایه مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی ۴۰ شاخص قرار گرفته‌اند که جهت تجزیه و تحلیل از نرم‌افزار Micmac برای بررسی عملکرد شاخص‌ها و استخراج عوامل کلیدی، از نرم‌افزار Mactor برای بررسی نقش و عملکرد ذینفعان و در نهایت از مدل IPA برای بررسی اهمیت/عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی استفاده شده‌اند. لازم به ذکر است از آنجاکه تحلیل‌های تحقیق بر پایه دو جامعه خبرگان و عمومی بوده بر این اساس از نمونه ۲۰ نفر خبره و ۳۸۲ نفر عموم مردم استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان دادند که ۱۲ شاخص در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهر نقش کلیدی داشته‌اند، در این میان نهادهای مدیریت شهری به‌عنوان اصلی‌ترین بازیگر دارای بیشترین قدرت تأثیرگذاری بر مشارکت شهروندان در بازآفرینی بوده است. در نهایت نتایج حاصل IPA خواستار اولویت اول و تمرکز بر افزایش مشارکت شهروندان، جذابیت آثار تاریخی و بهبود خدمات رفاهی - اقامتی بوده است.

واژه‌های کلیدی: بازآفرینی شهری، بافت فرسوده، شهر زنجان، ذینفعان

* دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران. m626644@gmail.com

** دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران (نویسنده مسئول). ahadnejad@znu.ac.ir

*** استادیار برنامه‌ریزی شهری دانشگاه زنجان، زنجان، ایران. mt.heydari@znu.ac.ir

مقدمه

شهر مجموعه‌های مرکب و پیچیده از فضاها و پهنه‌هایی فیزیکی و اجتماعی (Jones, Marti, et al, 2019: 191؛ Isakjee, Jam, Lorne, & Warren, 2017) است که در طی زمان به تدریج شکل گرفته. (قائمی، ۱۳۹۶: ۱۵) و به‌مثابه موجودات زنده همواره در سیر تکامل خود، یک سیکل حیات را پشت سر می‌گذارند (مجیدی برده زردی، ۱۳۹۲: ۵)، ولی در دهه‌های اخیر شتاب بیشتری گرفته است (Glackin & Rita Dionisio، ۲۰۱۶: ۳۶۳). به‌طوری‌که در سال ۲۰۱۴ از کل جمعیت جهان ۵۴٪ در شهرها زندگی می‌کردند درحالی‌که این رقم برای سال ۲۰۵۰ حدود ۷۰ درصد برآورد شده است (Thomson & Newman, 2018). این روند توسعه و گسترش بی‌رویه شهرها، تنگناها، معضلات و پیچیدگی‌هایی را به همراه داشته است (سادات موسوی نژاد، ۱۳۹۵: ۲). به‌طوری‌که با ظهور فقر، بی‌سازمانی، آلودگی‌های محیطی و غیره برخی نقاط شهر را دگرگون ساخته و رنگ و بوی متفاوت از گذشته که نشانگر افول و زوال منطقه باشد بر آن نمایان ساخته است و چهره فرسودگی به آن بخشیده است (زانیانی، ۱۳۹۶: ۱). فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، افول حیات شهری واقعی (ناجی میدانی و همکاران، ۱۳۹۴: ۳۴) ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری می‌شود (نصیری هنده خاله و سالاری نیا، ۱۳۹۶: ۱۳۵). بافت فرسوده تظاهر نوعی بیماری در ساختار مجموعه زیستی و عموماً مناطق شهری محسوب می‌گردند (سرور، ۱۳۹۸: ۴) که به دلیل برخوردار نبودن از خدمات، آسیب‌پذیر شده‌اند و ارزش مکانی و اقتصادی نازلی دارند (سرور و همکاران، ۱۳۹۷: ۹۱) و عاملی جهت مردم‌گریزی (عندلیت و ابراهیمی، ۱۳۹۷: ۶۷) و عدم تمایل به تغییر و تحول گشته‌اند که به تدریج تبدیل به فضایی که متعلق به همه کس و غیرقابل سکونت برای هرکس شده‌اند (سرور، ۱۳۹۸: ۴). در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده و ناکارآمد با جمعیت بیش از هشت و نیم میلیون نفر در ۳۸۳ شهر شناسایی شده است (شاه بدائی، ۱۳۹۵: ۲). اگر با دیدی جامع به تمام ابعاد و عناصر موضوع شهر نگریسته شود و قرار باشد مهم‌ترین اولویت‌های توسعه در چارچوب مدیریت شهری را تعریف و دسته‌بندی نماییم، فرسودگی شهری و بافت‌های فرسوده در صدر اصلی‌ترین آنها قرار می‌گیرند (کرم دوست، ۱۳۹۶: ۳) که نیازمند برخورد صحیح است (اصغر زاده، ۱۳۹۴: ۱). در این میان بازآفرینی شهری یکی از رهیافت‌هایی است که از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل دهه ۸۰ میلادی به‌عنوان یکی از

سیاست‌های اصلی دولت‌های اروپای غربی و آمریکای شمالی (مولایی و سلیمانی، ۱۳۹۶: ۹۹) به‌عنوان گزینه‌ای جهت برون‌رفت از افت شهری نواحی قدیمی (بهادری نژاد، ذاکر حقیقی، ۱۳۹۵: ۶) خرابی‌سازها (Peng et al, 2015: 1) و دستیابی به شبکه‌های اجتماعی موجود، بهبود وضعیت گروه‌های آسیب‌پذیر، بهبود اثرات نامطلوب در محیط زندگی (Chan and Yung, 2004) مورد توجه قرار گرفته و آخرین نسل برنامه‌های مداخله در بافت‌های شهری (Gunder, 2011؛ فنی و شیرزادی، ۱۳۹۷: ۱۸۱) است که برخلاف مدل‌های گذشته که بر تخریب و بازسازی متکی بودند، بر احیاء مجدد فضاها (Chiu et al, 2019: 2) و به اقداماتی از قبیل؛ احیاء مناطق تاریخی، بهبود شرایط زندگی، فضاهای عمومی، میدان‌ها، پارک و مبلمان شهر و غیره متکی است (Alpopi & Manole, 2013: 179). اما تنوع و تعدد بافت‌های فرسوده و مؤلفه‌های گوناگونی (Jose Rua 2019: 3)، کثرت بازیگران، عوامل دخیل مختلف و پا گذاشتن در عرصه عدم قطعیت میزان شفافیت و سهم‌خواهی هریک از عوامل در تحقق اهداف را مشکل ساخته است، بر این اساس برنامه‌ریزان همسو با افزایش بازیگران و پیچیده شدن فزاینده، به استفاده از شیوه‌های مختلفی جهت بررسی اهمیت/عملکرد مؤلفه‌های ساماندهی پرداخته‌اند. شهر زنجان به‌عنوان بزرگ‌ترین شهر استان زنجان دارای ۵۱۱,۰۵ هکتار بافت فرسوده بوده است که معادل ۸,۲۸ درصد از مساحت شهر بوده است. و در این میان ۵۵,۰۶ هکتار آن بافت تاریخی معادل ۸۹ درصد از کل مساحت شهر و ۱۰,۸ درصد از بافت فرسوده شهری بوده است (قائمی، ۱۳۹۶: ۱۰۰). این بافت‌ها کیفیت زندگی، سلامت، امنیت، دسترسی به خدمات را دستخوش تغییر قرار داده و کم‌کم به بافت‌های مسئله‌دار شهر تبدیل می‌گردند. این خود شروع گسسته شدن انسان از فضا و کشاندن افراد به محیط بی‌هویت می‌شود (نساری، ۱۳۹۵: ۴). بنابراین در گام اول نیازمند بررسی اقدامات صورت گرفته در ساماندهی بافت‌های فرسوده است تا مشخص شود که سیاست‌های بازآفرینی در چه مسیری حرکت می‌کند. بر این اساس تحقیق حاضر با هدف تحلیل اهمیت-عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری زنجان سعی داشته است، عوامل کلیدی در بازآفرینی شهر را شناسایی و بررسی کند و سپس اهمیت و عملکرد آنها را تبیین کند. در همین راستا تحقیق حاضر سعی در پاسخگویی به سؤالات زیر داشته است:

عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان کدام‌اند؟

کدام‌یک از بازیگران بازآفرینی بافت‌های فرسوده دارای قدرت رقابت بیشتری است؟

اهمیت / عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان چگونه است؟

مبانی نظری

بازآفرینی از ریشه بازسازی به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن از نو، رشد کردن است (عباسی و همکاران، ۱۳۹۹: ۳)، که برای اولین بار در نیمه اول قرن چهاردهم میلادی به کار برده شده است و در ابتدا چیزی مستقل از نوسازی شهری نبود (طالب و همکاران، ۱۳۹۵: ۳۳) و به دیدی صرفاً کالبدی آغاز شد (آقایی و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۴۹). اما از آنجاکه فرسودگی شهری صرفاً کالبدی نیست و دارای انواع گوناگونی همچون فرسودگی اقتصادی، فرسودگی اجتماعی-فرهنگی، فرسودگی کارکردی، فرسودگی بصری، فرسودگی تصویر ذهنی و مکانی است (مطیعیان، ۱۳۹۹: ۹۸)، می‌توان گفت که علل پیدایش آنها ناشی از عوامل اقتصادی (نابرابری‌های اقتصادی، نازل بودن مشاغل و پایین بودن میزان درآمد شاغلان و ساکنان و ...)، فرهنگی (افول ارزش‌های فرهنگی در میان مردم، کاهش تعلق خاطر شهروندان به محیط شهری و ...)، اجتماعی (خارج شدن ساکنان قدیمی مرفه، پراکندگی نامناسب و ناموزون جمعی، بالا بودن تراکم خانوار در واحد مسکونی و ...)، کالبدی (عدم معاصرسازی بناها، ترکیب کاربری‌های نامناسب با ساختمان‌های مسکونی، متروک شدن پاره‌ای از ساختمان‌ها و ...) و مدیریت شهری‌اند (عندلیب، ۱۳۸۵: ۲-۴؛ قانع و همکاران، ۱۳۹۸: ۳). در این راستا در جهت حل مشکلات گفته‌شده سیاست‌های مختلفی ارائه شده است؛ به‌گونه‌ای که برای بیش از ۵۰ سال، دولت‌های مختلف در تلاش بوده‌اند تا خلأیی که در اثر فروپاشی مراکز فرسوده شهرها رخ داده بود، جبران کنند (Lees et al, 2015: 245)، برای این منظور شیوه‌های مختلف مداخله را ارائه داده‌اند که اهداف و شیوه‌های اقدامات به شرح زیر داشته‌اند:

جدول ۱- اهداف و شیوه‌های اقدام در انواع مداخله در بافت‌های فرسوده شهر

شیوه اقدام	هدف	نوع مداخله
شیوه‌های اقدام (یا نوع برنامه)	هدایت و کنترل توسعه	ساماندهی
تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات) و (اقدام لازم توسط سازمان مسئول)	حفاظت مطلق	حفاظت
تهیه طرح، اسناد هدایت‌گر و برنامه سازمان‌دهی و سرمایه‌گذاری	بهبودی، بازسازی، اصلاح یا احیای فضای شهری، حفاظت فال	مداخله سازنده
تهیه طرح و برنامه (اقدام) سازمان‌دهی و سرمایه‌گذاری	نوسازی، حفاظت (فعال)، ایجاد فضا و ساختارهای نوین	مداخله بنیادی

(مآخذ: نقدی و همکاران، ۱۳۹۸)

در این چارچوب متأخرترین رهیافت در جهت مداخله در بافت‌های فرسوده، بازآفرینی شهری می‌باشد. بازآفرینی به‌طور اساسی یک شیوه برنامه‌ریزی برای معاصر سازی، ارتقاء و یکپارچه‌سازی محیط‌های تاریخی با مواد جدید، مدرن و موفق به لحاظ اقتصادی (سعید و اسماعیل، ۲۰۱۳: ۴۲۳) و در واقع پاسخگویی به مجموعه‌ای خاصی از مسائل و مشکلات است که به‌طور معمول با فقر و فقدان در ارتباط است (Dargan, 2007: 4) و با مشارکت تمام ذینفعان قابل تحقق است. اهمیت و نقش ذینفعان به‌عنوان گروه‌ها، افراد، و سازمان‌هایی که منافع دارند و پتانسیل تأثیرگذاری بر اقدامات و اهداف یک سازمان، پروژه و یا جهت سیاسی را دارند، برای مدیران، سیاست‌گذاران و محققان روشن است. لیتینن (۱۹۹۸) بر اهمیت ذینفعان تأکید داشته و اظهار می‌کند که برآوردن انتظارات ذینفعان، یک بخش جدایی‌ناپذیر از موفقیت پروژه‌های سیستم‌های اطلاعاتی است، لذا تحلیل ذینفعان در زمینه سیستم‌های اطلاعاتی بسیار مهم است. تحلیل ذینفعان دامنه‌ای از متدولوژی‌های مختلف برای تحلیل علایق و منافع ذینفعان را در بر گرفته و تعیین می‌کند کدام منافع باید در زمان تصمیم‌گیری لحاظ شود.

ذینفعان بازآفرینی شهری

ذینفعان بازآفرینی شهری عبارت‌اند از افراد، گروه‌ها یا سازمان‌هایی که هرگونه منفعتی در بازآفرینی دارند و نیز کسانی که می‌توانند روی برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و استفاده در آینده برنامه‌های بازآفرینی، تأثیر بگذارند. ذینفعان مختلف بازآفرینی شهری شامل مقامات محلی، استانی و ملی و همچنین کسانی هستند که در بخش خصوصی (نهادی و یا فردی) به دنبال سرمایه‌گذاری، کاهش خطرات، به دست آوردن سود و یا افزایش شهرت هستند. تحقق بازآفرینی شهری و فرایند اجرای آن تا حد زیادی از رابطه بین این ذینفعان مختلف، ویژگی حالت‌های مختلف مشارکت و همچنین قدرت، سازوکار و عملکرد عوامل مختلف تحت تأثیر قرار می‌گیرد. لازم به ذکر است که ذینفعان مختلف بازآفرینی از حقوق و قدرت برابر در فرایندهای نوسازی برخوردار نیستند (Zheng et al, 2014: 275-7). در این چارچوب دولت مهم‌ترین نقش را در ساختار حکمروایی بازآفرینی شهری بازی می‌کند، به طوری که بر راهبردهای برنامه بازآفرینی تأثیر مستقیم دارد (Thomson & Newman, 2010). ذینفعان بخش خصوصی نیز به فرآیند بازآفرینی کمک می‌کنند و اغلب توسعه‌دهندگان هستند که در برنامه‌های نوسازی، سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز می‌کنند، چشم‌انداز و فضای شهری را عرضه و طراحی فضای داخلی و زندگی ساکنان را تحت تأثیر قرار می‌دهند (Kriese & Scholz, 2011)، و ذینفعان بخش عمومی کسانی هستند که از پروژه اثر می‌پذیرند یا مانند مقامات بخش عمومی و محلی با نفوذ و قدرت خود در برنامه اثر می‌گذارند، در نهایت ساکنان به‌عنوان کاربران نهایی بازآفرینی یک اجتماع محلی، ذینفعان نهایی هستند (Moura & Teixeira, 2010, 291).

در این راستا بازآفرینی شهری به این نتیجه رسیده است که برای موفقیت پروژه‌های بازآفرینی به مهار قدرت و به کار بستن نیروها، منافع و ذخایر انرژی، ابتکار عمل جوامع محلی، رویکرد از پایین به بالا به‌قصد بنا نهادن سرمایه اجتماعی و مشارکت جوامع محلی به‌صورت خودیار در توسعه نیاز می‌باشد (McDonald et al, 2009).

نقش و عملکرد ذینفعان در ساماندهی بافت‌های فرسوده

بررسی‌ها نشان می‌دهد که از اواسط دهه ۱۹۸۰ میلادی، درگیر سازی ذینفعانه برای تحقق اهداف سازمانی و یافتن راهکارهایی برای مواجهه با چالش‌های مشترک، نظیر؛ کسب آگاهی راجع به یک موضوع خاص، بهبود عملکرد سازمان، همچنین تلاش برای توسعه و

استفاده از فرصت‌ها و ارزش‌های ایجادشده برای سازمان و حامیان متعدّدش از طریق فرآیندهای درگیر سازی ذینفع، بیشتر موردتوجه قرار گرفته است (توکلی، ۱۳۹۸: ۳۲). بنابراین بازآفرینی شهری پایداری، نیازمند همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است و همچنین لازم است یک اتحاد و ائتلاف راهبردی تشکیل شود و ظرفیت گروه‌های ذینفع برای مشارکت و رهبری فرایند بازآفرینی شهری توسعه یابد (Calthorpe & Fulton, 2001: 274).

در این چارچوب هدف اصلی تحلیل قدرت ذی‌نفعان استفاده از روش‌های مشارکتی جهت تحقق، تدوین و تعریف پروژه‌های است که منافع گروه‌های محروم و کم قدرت را ببیند. تحلیل ذی‌نفعان موضوع اصلی در مدیریت تعارض و حل اختلاف و بهبود مشارکت است که به قدرت آنها بستگی دارد. به طوری که قدرت دارای دو مفهوم است؛- قدرت برای، قدرت بر. اولی بر توانایی و ظرفیت انجام کار و دومی بر روابط بین مردم و اعمال قدرت است. در همین راستا تحلیل قدرت ذی‌نفعان در شش گام قابل بیان است: ۱. توصیه اهداف و رویه‌های تحلیل و فهم اولیه سیستم؛ ۲. شناسایی ذی‌نفعان کلیدی؛ ۳. شناخت علایق، مشخصه‌ها و شرایط ذی‌نفعان؛ ۴. شناسایی الگوها در زمینه‌های تعامل بین ذی‌نفعان؛ شناسایی قدرت و نقش بالقوه ذی‌نفعان؛ ۶. سنجش امکان و استفاده از دستاوردها (توکلی، ۱۳۹۸: ۳۲). بنابراین، بازآفرینی شهری به دنبال تشکیل کنسرسیوم‌هایی از همه گروه‌های ذی‌نفع است تا باعث بهبود همه‌جانبه و پایدار وضعیت اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی محل شود (فرجی ملائی، ۱۳۸۹)، که قابل تقسیم به چهار گرو هستند: کسانی که قدرت بالا و منافع بالایی دارند، ۲- کسانی که دارای قدرت بالا و منافع پایین هستند؛ ۳. کسانی که قدرت پایین و منافع بالا دارند؛ ۴. کسانی که قدرت پایین و منافع پایین دارند (توکلی، ۱۳۹۸: ۳۲)، به طوری که در اینجا می‌توان به مدیران شهری، اجتماعات محلی، نهادهای محلی و کسبه اشاره کرد.

در این راستا نظریه بازآفرینی شهری در تلاش برای ایجاد فرایندی پایدار در توسعه شهری، از یک‌سو، سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون شهری برای تأمین نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر برای احیای بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی اولویت قائل است و به دلیل ایفای نقش انعطاف‌پذیر و همسو با نیازهای مردم و بهره‌گیری گسترده از مشارکت مردمی (Bevilacqua, 2013) با صرف کمترین بودجه از بیشترین قابلیت اجرایی برخوردار است که در جدول زیر به آن اشاره شده است.

جدول ۲- عوامل اولیه مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر

مؤلفه	شاخص	شناسه	مؤلفه	شاخص	شناسه
اقتصادی	اشتغال	۱۷	اجتماعی-فرهنگی	تخلقات اجتماعی	۲۱۷
	درآمد	۲۷		تراکم جمعیت	۲۲۷
	بیکاری	۳۷		ورزش	۲۳۷
	ارزش زمین	۴۷		مشارکت (خودیار-گروهی)	۲۴۷
	قیمت مسکن	۵۷		تعلق خاطر	۲۵۷
	اجاره‌بها	۶۷		اعتماد اجتماعی	۲۶۷
	تأمین نیاز اساسی	۷۷		تعاملات اجتماعی	۲۷۷
	تمایل مردم به سرمایه‌گذاری در محله	۸۷		میزان آلودگی	۲۸۷
اجتماعی-فرهنگی	نزدیکی به مرکز شهر	۹۷	کالبدی-فضایی	سازگاری کاربری‌ها	۲۹۷
	اخذ مجوز	۱۰۷		فضای سبز	۳۰۷
	خدمات رفاهی	۱۱۷		زمین‌های خالی-بایر	۳۱۷
	امنیت توسط نیروهای انتظامی	۱۲۷		وضعیت آبراهه-آب‌های جاری	۳۲۷
	برقراری امنیت توسط مردم	۱۳۷		جذاب کردن آثار تاریخی	۳۳۷
	وجود کتابخانه عمومی	۱۴۷		پارکینگ	۳۴۷
	مرکز بهداشتی-درمانی	۱۵۷		کیفیت ابنیه	۳۵۷
	اغتشاش بصری-تبلیغات	۱۶۷		ساخت ابنیه	۳۶۷
	امکانات تفریحی	۱۷۷		تعداد طبقات	۳۷۷
	امکانات فرهنگی-آموزشی	۱۸۷		عمر ابنیه	۳۸۷
خدمات ارتباطی-حمل‌ونقل	۱۹۷	پوشش مصالح معابر	۳۹۷		
ترافیک	۲۰۷	عرض معابر	۴۰۷		

مأخذ: نصیری هنده خاله، ۱۳۹۵؛ سرور و همکاران، ۱۳۹۷؛ پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶؛ فنی و همکاران، ۱۳۹۷؛ یوسف زاده و همکاران، ۱۳۹۹؛

پیشینه پژوهش

در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعاتی گسترده‌ای در سطح داخل و خارجی صورت گرفته‌اند که در زیر به جدیدترین آنها سعی شده است اشاره گردد؛

عباچی و همکاران (۱۳۹۷) مقاله‌ای با عنوان رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی‌سازی وابسته: تحلیل عملکرد ذینفعان کلیدی در نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر در مشهد انجام داده‌اند، که نتایج نشان داده است که تجربه اعیانی‌سازی بافت‌های فرسوده حرم رضوی، نوعی رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی‌سازی وابسته است. آریان و همکاران (۱۳۹۸) مقاله‌ای با عنوان مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری در ایران (مطالعه موردی: محله همت‌آباد اصفهان) انجام داده‌اند که نتایج نشان داده است که مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری مستلزم شناسایی ذینفعان کلیدی، شناسایی تعارض ذینفعان و ارائه راهبردهای حل تعارض مبتنی بر فرآیندهای همکاری‌ها شامل برقراری چرخه تعاملی بین سه‌گانه مشارکت و درگیری اصولی، انگیزه مشترک و ظرفیت عمل مشترک است که با بهره‌گیری از فنون حل تعارض به‌ویژه مذاکره و گفتگوی چهره به چهره، موجب رسیدن به هم‌رأیی ذینفعان در موضوع مورد تعارض می‌شود. دهقانی و همکاران (۱۴۰۰) مقاله‌ای با تحلیل ذینفعان توسعه شهری دانش‌بنیان (موردپژوهش: شهر اصفهان) انجام داده‌اند که نتایج نشان داده است که تحقق KBUD اصفهان منوط به پیگیری منافع مشترک و اجرایی اقدامات مشترک بین ذینفعان مختلف است. گودرزی و همکاران (۱۴۰۰) مقاله‌ای با عنوان طراحی الگوی کلان‌فرآیند مدیریت بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد حکمروایی انجام دادند که در نهایت بر اساس رویکرد تلفیقی مدل‌های پی.س.اف، چرخ طلایی، زنجیره ارزش پورتر و ۸ پی حکمروایی الگوی کلان‌فرآیند مدیریت بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد حکمروایی به‌دست‌آمده است.

میرزا خانی و همکارانی (۲۰۲۱) مقاله‌ای با عنوان ذینفعان کلیدی و فرآیندهای عملیاتی در بازآفرینی بافت‌های شهری تاریخی در ایران انجام دادند که یافته‌ها بر ضرورت پیاده‌سازی هم یک سیستم حقوقی جامع و هم یک سیستم مدیریت یکپارچه تأکید می‌کنند. یاناکو (۲۰۲۰) مقاله‌ای با عنوان بازآفرینی شهری به‌عنوان یک فرآیند برنامه‌ریزی دائمی: درک نقش ذینفعان در پروژه‌های بازآفرینی املاک در شهرهای یونان انجام داده است، که نتایج نشان داده است که هر یک از ذینفعان صرف‌نظر از ویژگی آن به‌عنوان گروه علاقه‌مندی متمایز عمل می‌کند که فقط روابط دوتایی با سایر ذینفعان ایجاد می‌کند.

بنابراین برنامه بازآفرینی به پروژه‌های جهت اشتراک‌گذاری هزینه و مزایای اجرای آن تبدیل می‌گردد. رادولسکو و همکاران (۲۰۱۶) مقاله‌ای با عنوان مدیریت ذینفعان در پروژه‌های بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: بایا ماره، ترانسیلوانیا) انجام داده‌اند. در این تحقیق برجستگی نقش و عملکرد ذینفعان بایاماره را بر پایه شبکه‌های اجتماعی مورد مطالعه قرار داده‌اند. که یافته‌ها مشخص کرده‌اند که تجسم و تحلیل شبکه‌های اجتماعی یک ابزار مفید در فرایند تصمیم‌گیری می‌توانند باشند.

بررسی مطالعات صورت گرفته در زمینه بازآفرینی مشخص می‌گردد، که اهمیت موضوع باعث تمرکز مطالعات گسترده در ابعاد مختلف در چند دهه اخیر شده است. اما در هیچ‌کدام به بررسی جایگاه بازیگران در بازآفرینی توجه نشده است و سطح تفاضل اقدامات صورت گرفته با وضعیت مطلوب ساماندهی بافت‌های فرسوده کمتر مورد توجه قرار گرفته است که در تحقیق حاضر مورد توجه قرار گرفته‌اند، به طوری که سعی شده است عوامل کلیدی بازآفرینی این بافت‌ها مشخص گردند، سپس این عوامل هدف‌دار و مورد ارزیابی بازیگران قرار گیرند و هم‌زمان قدرت عملکردی بازیگران به بوته آزمایش گذاشته شود، تا در نهایت سعی بر تبیین تفاضل اهمیت/عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی و تطبیق آن با عملکرد بازیگران شود.

روش

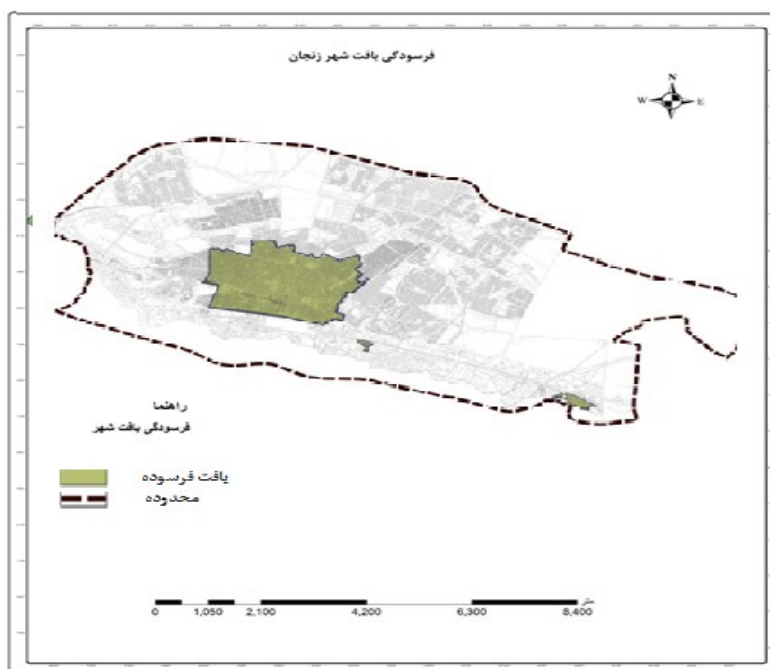
نوع تحقیق حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر گردآوری داده توصیفی-تحلیلی بوده است. جمع‌آوری اطلاعات به دو صورت اسنادی- کتابخانه‌ای و میدانی صورت گرفته است. در این تحقیق ۴۰ شاخص در قالب سه عامل (اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، کالبدی-فضایی) در محیط MICMAC با توجه به نظرات کارشناسان تحلیل شده‌اند تا در نهایت کلیدی‌ترین عوامل استخراج شوند، برای این منظور ارزیابی کارشناسان در یک سطح ۰ تا ۴ انجام شده است، مقدار صفر نشانگر ارتباط صفر و عدم ارتباط، یک نشانگر ارتباط ضعیف، دو ارتباط متوسط، سه ارتباط قوی و چهار ارتباط خیلی قوی را نشان می‌دهند. سپس اقدام به تحلیل قدرت رقابتی بازیگران بازآفرینی در محیط نرم‌افزار Mactor شده است. در نهایت اقدام به تحلیل تفاضل اهمیت- عملکرد اهداف عوامل کلیدی بازآفرینی شهر زنجان با استفاده از مدل IAP شده است (در مدل IPA سنجش شاخص‌ها می‌تواند در مقیاس ۵، ۷ یا ۹ درجه‌ای صورت گیرد، داده‌های مربوط به میزان اهمیت و سطح عملکرد هر یک از آنها، با

استفاده از پرسش‌نامه جمع‌آوری می‌شود. ربع اول (تمرکز کنید): در این ناحیه اهمیت فرآیند بسیار بالا، ولی عملکرد فرآیند ضعیف می‌باشد. بنابراین فرآیندهای این بخش آسیب‌پذیرند و باید در اولویت بهبود قرار گیرند. در واقع این ربع ضعف سازمان یا شرکت را نشان می‌دهد، بنابراین باید در اولویت اول قرار گیرد. ربع دوم (کار خوب را ادامه دهید): این ناحیه به‌عنوان قوت اصلی سازمان در نظر گرفته می‌شود، بنابراین این بخش به‌عنوان مزایای رقابتی، نگهداری و مورد توجه بیشتری قرار می‌گیرند. ربع سوم (اولویت پایین)، در این ربع عوامل مشخص شده از اهمیت پایینی برخوردار بوده و سازمان نیز عملکرد ضعیفی دارد. از طرفی چون اهمیت چندانی ندارد نباید در این بخش تمرکز زیادی شود. ربع چهارم (اتلاف منابع): در این ربع معیارها دارای اهمیت پایینی هستند، اما عملکرد شرکت در این بخش زیاد است. لذا فرآیندهای این بخش موجب اسراف در سازمان هستند. لازم به ذکر است با توجه به روش مورد استفاده برای تجزیه و تحلیل و ارائه راهبردها پیشنهادی، نمونه انتخابی برای تجزیه و تحلیل به دو صورت خبره محور و عمومی بوده است. برای نمونه خبرگان با استفاده از روش گلوله برفی ۲۰ نفر به‌عنوان نمونه انتخاب شده‌اند. همچنین برای نمونه عمومی، از آنجاکه ساکنان بافت‌های فرسوده شهر بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن ۱۳۹۵ برابر با جمعیت ۱۱۶۳۳۵ نفر بوده است نمونه مورد نظر بر اساس فرمول کوکران با سطح خطای ۰,۰۵ درصد برابر با ۱۳۸۳ نفر بوده است. لازم به ذکر است که برای اطمینان از روایی سنج، پرسشنامه برای ۵ تن از اساتید متخصص ارسال و پس از دریافت نظرات اصلاحی خبرگان، پرسشنامه تدوین شده است و جهت اطمینان از پایایی داده‌های کمی پژوهش، ضریب آلفای کرونباخ محاسبه شده است، که مقدار آن بالای ۷۰ درصد گزارش شد. در این تحقیق برای تحلیل اهمیت- عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی شهری زنجان از شاخص‌ها جدول (۲) استفاده شده است.

محدوده مورد مطالعه

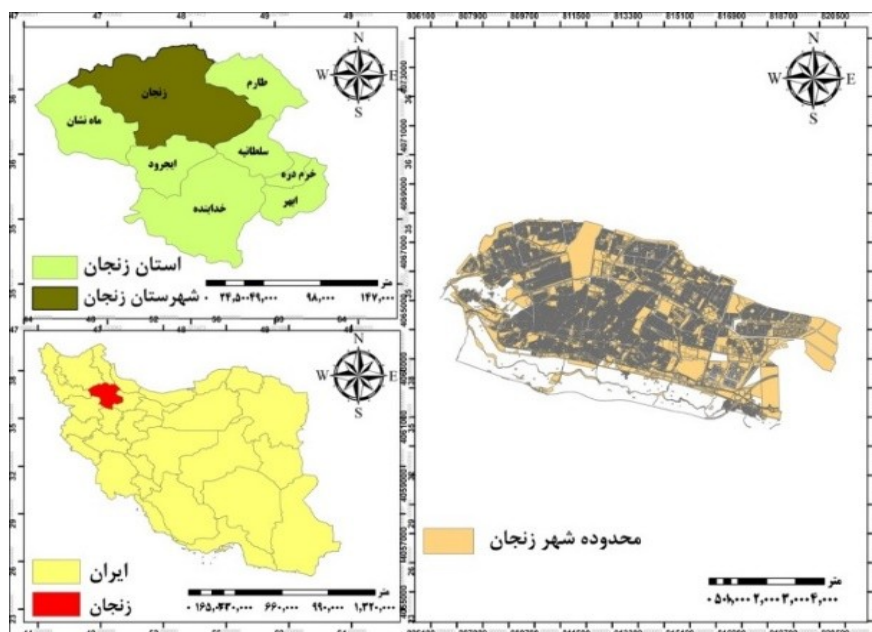
شهر زنجان به‌عنوان اولین و بزرگ‌ترین نقطه شهری استان و به‌عنوان یکی از شهرهای میانه اندام بزرگ کشور در رده جمعیتی ۲۵۰-۵۰۰ هزار نفری و مرکز سیاسی-اداری استان زنجان محسوب می‌شود. این شهر با سابقه بیش از ۱۴۰۰ سال، از جمله شهرهایی است که دوره‌های مختلف اوج و حوض در پویش شهرنشینی را پشت سر نهاده و امروزه با این حال به لحاظ بررسی‌های تاریخی کمتر مورد توجه محققان و مورخان قرار گرفته است (حسین زاده

دلیر و حیدری، ۱۳۹۲) به طوری که، امروزه بیشتر از ۳۰ درصد بافت ناکارآمد شهر زنجان نیاز به بازآفرینی دارد. در حال حاضر، با خیابان‌کشی‌های جدید، ساختار سنتی بازار دچار آسیب‌هایی شده و با تغییر الگوی فعالیت در سطح شهر، ساختار آن و نواحی اطرافش نیز تغییراتی یافته است. بافت مسکونی اطراف بازار، محل استقرار کاربری‌های پشتیبان بازار، از جمله انبار و کارگاه شده و این وضعیت، افت کیفیت حیات شهری در این نواحی را به همراه داشته است (شماعی و همکاران، ۱۳۹۵). بر اساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر ۴۳۰۸۷۱ نفر برآورد شده است، بنابراین با احتساب این مورد که ۲۷ درصد جمعیت شهر زنجان در بافت فرسوده زندگی می‌کنند، باید عنوان داشت که ۱۱۶۳۳۵ نفر در بافت‌های فرسوده زندگی می‌کنند (سرشماری نفوس و مسکن، ۱۳۹۵).



شکل ۱- وضعیت فرسودگی بافت شهر زنجان

(مأخذ: حیدری، ۱۳۹۵)



شکل ۲- محدوده شهر زنجان

(مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹)

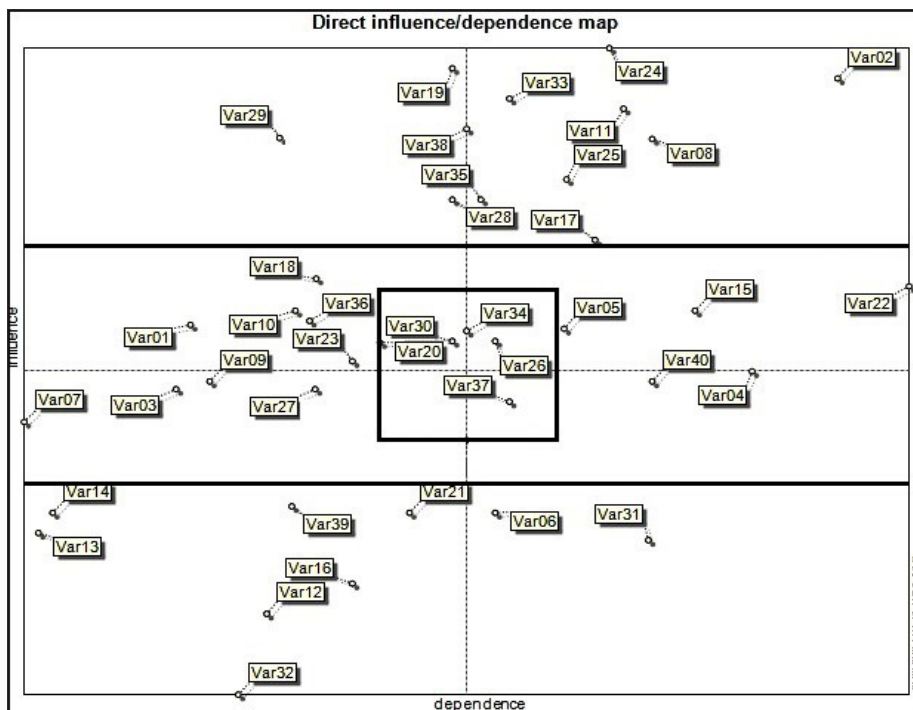
یافته‌ها

بررسی شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر زنجان

از آنجاکه دینفعان گروه‌های مختلف سنی-جنسی، در طیف‌های مختلف شغلی می‌باشند، سهم کردن این گروه در برنامه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده، تأثیر مهمی بر بهبود کیفیت زندگی شهری بخصوص در بافت‌های فرسوده دارد، چرا که ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی را در چارچوب سیستم شهری در نظر می‌گیرد. برای این منظور تعداد ۴۰ شاخص (در حوزه‌های اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و کالبدی- فضایی) به تفصیل مندرج در جدول (۲)، استخراج شدند که جهت تحلیل وارد نرم‌افزار Micmac شده‌اند. در این نرم‌افزار نحوه توزیع و پراکنش متغیرها در صفحه پراکنندگی، حاکی از میزان پایداری و ناپایداری سیستم است. در سیستم‌های پایدار جایگاه و نقش هرکدام از عوامل مشخص است و توزیع به صورت L انگلیسی می‌باشد؛ اما در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده بوده و متغیرها حالت میانی از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری را نشان می‌دهند و توزیع

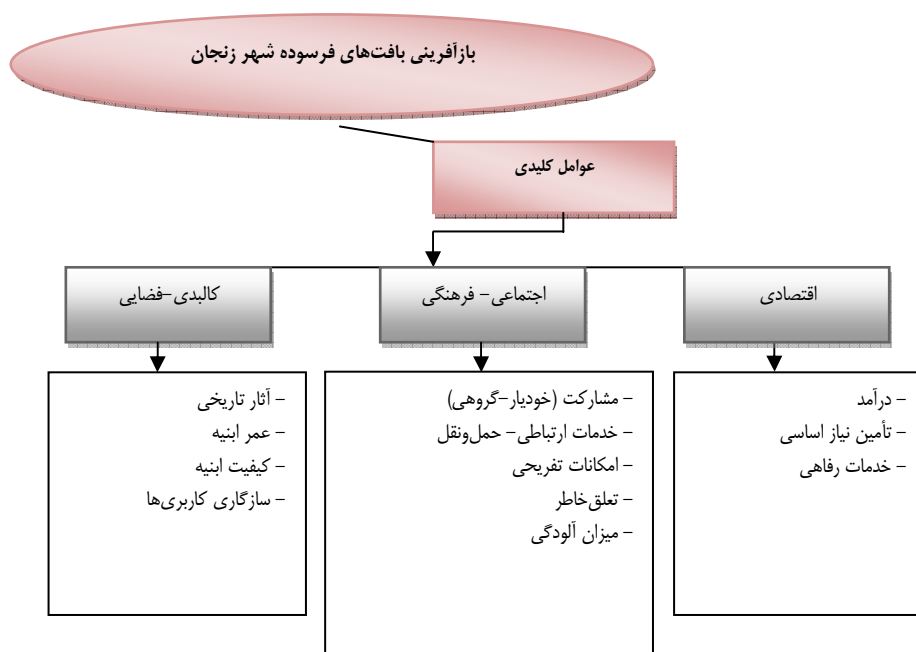
به‌صورت قطری می‌باشد که شناسایی آن‌ها را کمی با مشکل مواجه می‌سازد. با مشاهده صفحه پراکنش متغیرها بر روند بازآفرینی (شکل ۲)، می‌توان دریافت که اکثر متغیرها حول محور قطری صفحه پراکنندگی هستند (لازم به توضیح است که الگوی ایجادشده در نتیجه تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم شاخص برهم دیگر ایجادشده‌اند)؛ بنابراین سیستم دارای وضعیت ناپایدار است. بدین منظور می‌توان ۵ دسته از متغیرها را شناسایی کرد که (۱) اولین متغیر شامل متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار می‌باشد؛ این متغیرها به‌عنوان متغیرهای ورودی، اصلی‌ترین متغیرهای تأثیرگذارند که در ناحیه شمال غرب صفحه پراکنندگی قرار دارند و پایداری سیستم نیز به‌شدت به آن‌ها وابسته است. ۴ عامل از این عوامل در این ناحیه قرار گرفته‌اند و همان‌طور که در جدول (۲) نشان داده‌شده است این عوامل به ترتیب میزان اثرگذاری شامل خدمات ارتباطی-حمل‌ونقل، میزان آلودگی، سازگاری کاربری‌ها و عمر ابنیه بوده‌اند. (۲) در متغیرهای دوجبهی میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالا وجود دارد و هر عملی بر روی این متغیرها واکنش سایر متغیرها را ایجاد خواهد کرد. از مجموع ۴۰ عامل اولیه تأثیرگذار بر روند آینده بافت‌های فرسوده شهر زنجان، تعداد ۸ عامل در گروه‌های اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی و کالبدی-فضایی جزء متغیرهای دوجبهی محسوب می‌شوند (این گروه از متغیرها در قسمت راست بالای دیاگرام قابل‌تشخیص هستند). (۳) متغیرهای تنظیمی در اطراف مرکز ثقل (شکل ۲) قرار دارند این متغیرها قابل ارتقا به متغیرهای تأثیرگذار و یا دوجبهی هستند در تحقیق حاضر تعداد ۵ شاخص در گروه‌های اجتماعی-فرهنگی و کالبدی-فضایی جزء متغیرهای تنظیمی محسوب می‌شوند (لازم به توضیح است که این گروه از متغیر در ارتباط نزدیک بین شاخص‌های دیگر قرار گرفته‌اند و با تغییر جزئی در سیاست و برنامه‌های بازآفرینی امکان تغییر نقش این گروه از شاخص‌ها خواهیم بود). (۴) متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه در جنوب شرقی پلان تأثیرگذاری-تأثیرپذیری می‌باشد. این متغیرها دارای تأثیرگذاری بسیار پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا هستند. تعداد این متغیرها ۲ شاخص در ابعاد اقتصادی و کالبدی-فضایی بوده‌اند. (۵) متغیرهای مستقل، این متغیرها دارای میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی هستند که در قسمت جنوب غرب صفحه پراکنندگی متغیرها قرار گرفته‌اند. این متغیرها هیچ‌گونه واکنشی بر دیگر متغیرها ایجاد نمی‌کنند. تعداد ۷ شاخص در گروه‌های اجتماعی-فرهنگی و کالبدی-فضایی جزء متغیرهای مستقل محسوب می‌شوند.

تحلیل اهمیت-عملکرد عوامل کلیدی موفقیت...، رسولی و همکاران | ۱۶۳



شکل ۳- چگونه پراکنش شاخص‌های اثرگذار در بازآفرینی

بر اساس یافته‌های حاصل در محیط میک‌مک از جمله بررسی اثرگذاری و اثرپذیری (به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم)، جایگاه و موقعیت شاخص‌ها در بازآفرینی شهر زنجان ۱۲ شاخص به شرح زیر استخراج شده‌اند.



شکل ۴- عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان

اولویت‌های توجه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان

تحلیل عملکرد ذینفعان بازآفرینی شهر زنجان

بعد از شناسایی عوامل کلیدی بازآفرینی لازم است اقدامات و عملکرد بازیگران اصلی بازآفرینی شهر زنجان نیز مورد تحلیل قرار گیرند. در این تحقیق بر اساس مطالعات کتابخانه‌ای، میدانی و مصاحبه چهار گروه (شهروندان، کسبه، اجتماعات محلی و مدیران شهری) شناسایی شده‌اند تا اهداف طراحی شده بازآفرینی مورد تحلیل قرار گیرند.

جدول ۳- بازیگران و اهداف بازآفرینی

اهداف	بازیگر
-	شهروندان
فزایش میزان مشارکت شهروندان	کسبه
-	اجتماعات محلی
هبود دسترسی در زمان کم با صرف هزینه کم به نقاط مختلف	مدیران شهری
-	
هبود وضعیت درآمد ساکنان	
-	
یجاد جذابیت در مراکز تاریخی	
-	
هبود خدمات رفاهی چون اقامتی-گذران	
-	
هبود عمر ابنیه	
-	
آمین نیازهای اساسی ساکنان	
-	
هبود وضعیت اشتغال	
-	
هبود تعلق خاطر به مکان	
-	
اهش میزان آلودگی بافت	
-	
وجه به اصل سازگاری کاربری	
-	
هبود وضعیت سازگاری کاربری	

مأخذ: یافته‌های نویسندگان

عملکرد بازیگران و قدرت رقابت پذیری

با شناسایی بازیگران، اهداف بازآفرینی در محیط نرم‌افزار مکتور مورد تحلیل قرار گرفته‌اند تا رقابتی بازیگران مشخص گردد. همان‌طور که در جدول زیر مشاهده می‌شود مدیریت شهری با میزان اثرگذاری ۲۰ از مجموع ۶۳ اثر بیشترین اثر و در مرتبه‌های بعدی اجتماعات محلی، شهروندان و کسبه به ترتیب به میزان ۱۸، ۱۴ و ۱۱ اثر قرار گرفته‌اند

(لازم به توضیح است که جهت دستیابی به وضعیت عملکردی هریک از بازیگران، ماتریس متقاطع تشکیل شده و سپس بازیگران به صورت زوجی باهم مقایسه می‌گردند)، در مقابل بیشترین اثرپذیری مربوط به کسبه به میزان ۲۱، و کمترین مربوط به مدیریت شهری به میزان ۱۱ از مجموع ۶۳ اثر بوده است. بعد از مشخص‌سازی اثرات لازم است وضعیت رقابت بازیگران مشخص گردد، در اینجا میزان رقابت‌پذیری بازیگران با توجه به میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم بازیگران و شبکه روابط بین آنها محاسبه می‌شود. در تحقیق حاضر مدیریت شهری و اجتماعات محلی به ترتیب به میزان ۱،۷ و ۱،۲۵ بیشترین و کمترین به میزان ۰،۴ درصد کمترین قدرت رقابت‌پذیری را داشته‌اند. لازم به ذکر است بازیگرانی که مقدار رقابتی آنها بیش از ۱ باشد، نشانگر قدرت رقابتی بیش از حد متوسط و مقادیر کمتر نشانگر رقابت‌پذیری ضعیف است. در اینجا نهادهای مدیریتی و اجتماعات دارای قدرت رقابت‌پذیری بالای بوده‌اند، بنابراین در بازآفرینی بافت‌های فرسوده احتمال نقش‌آفرینی این دسته از بازیگران بیشتر است.

جدول ۴- وضعیت عملکردی و رقابتی بازیگران

	اثرگذاری	اثرپذیری	قدرت رقابت
شهروندان	۱۴	۱۸	۰،۶۵
کسبه	۱۱	۲۱	۰،۴۰
مدیر	۲۰	۱۱	۱،۷۱
اجتماع	۱۸	۱۱	۱،۲۵

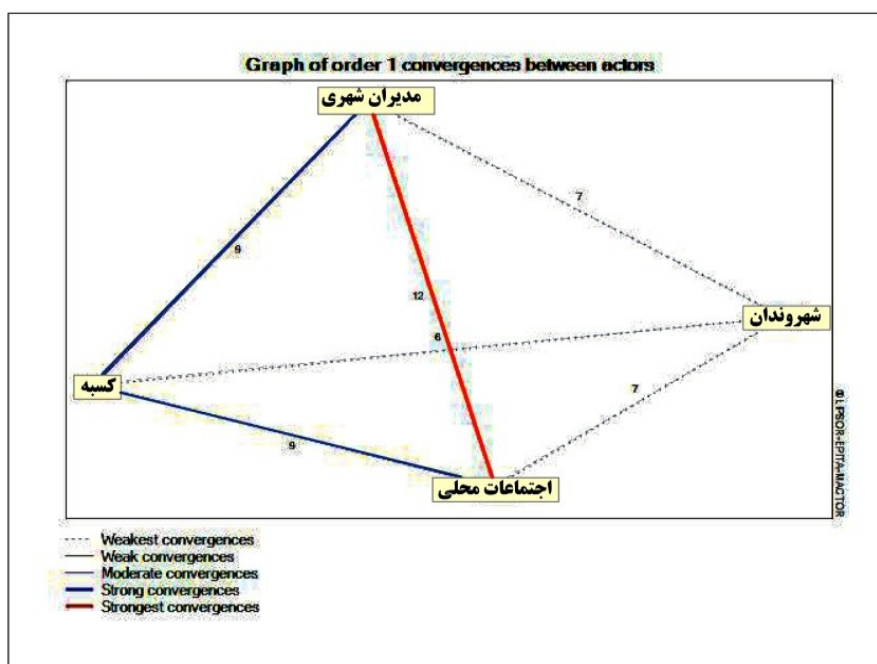
توافق بازیگران

با توجه به اینکه هریک از بازیگران برنامه و نقشه‌راه توسعه مختص به خود را در بازآفرینی دارند، لازم است توافق هریک از بازیگران در ابتدا مشخص گردد. در مطالعه حاضر اجتماعات محلی و مدیریت شهری با هر ۱۲ هدف بازآفرینی موافق بوده‌اند در حالی که کسبه تنها ۷ مورد را مدنظر قرار داده‌اند. در این چارچوب بیشترین اتفاق مربوط به بهبود مشارکت شهروندان، بهبود ارتباطات شهری، جذابیت مراکز تاریخی، تأمین نیازهای اساسی، بهبود تعلق خاطر و بهبود وضعیت تراکم بوده است. بنابراین آنچه از نتایج توافق بازیگران مشخص می‌گردد، این موضوع است که کسبه حساسیت بیشتری نسبت به تعیین اهداف بازآفرینی

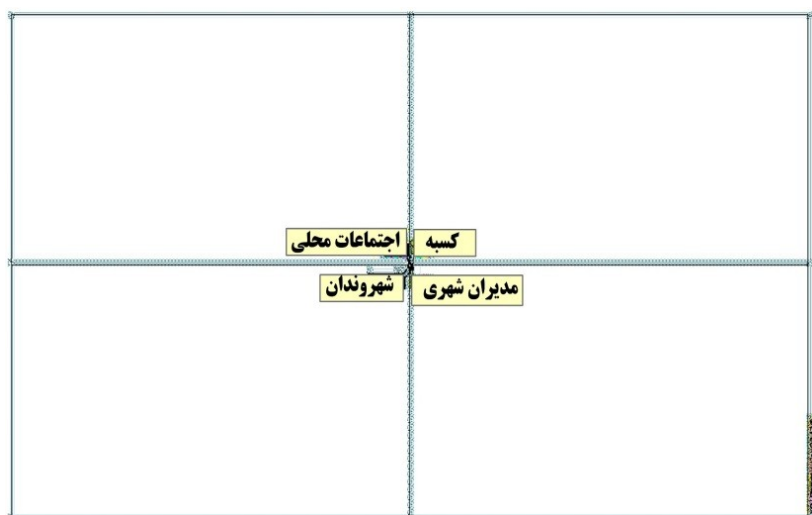
داشته‌اند، در همین راستا تنها با سیاست‌های بازآفرینی که در جهت منافع خود بوده‌اند، توافق داشته‌اند، درحالی‌که مدیران شهری و اجتماعات محلی جهت بالا بردن کیفیت زندگی در محیط‌های ناکارآمد با هر سیاست که احتمال بهبودی داشته‌اند، موافق بوده و در آن توافق داشته‌اند.

میزان همگرایی

این شاخص نشان‌دهنده تعداد موقعیت‌های است که بازیگران بر روی موضوعات در مقابل همدیگر قرار می‌گیرند، یا تعداد موقعیت‌هایی که بازیگران بر آن توافق دارند یا مخالف‌اند. یافته‌های حاصل از بررسی‌ها نشان داده است که اجتماعات محلی و مدیران شهری به میزان ۲۸ بیشترین همگرایی را داشته‌اند. در مقابل هیچ‌یک از بازیگران نسبت به بازآفرینی بافت‌های فرسوده نقش واگرایی نداشته‌اند. بنابراین مشخص می‌گردد که اهداف تعیین‌شده اگرچه ممکن است دارای اختلاف‌های جزئی باهم باشند ولی همه آنها در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد اتفاق و همگرایی دارند.



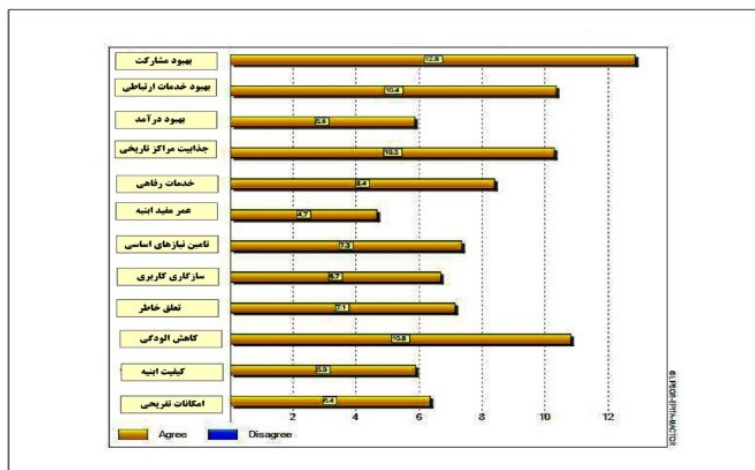
شکل ۵- میزان همگرایی بازیگران



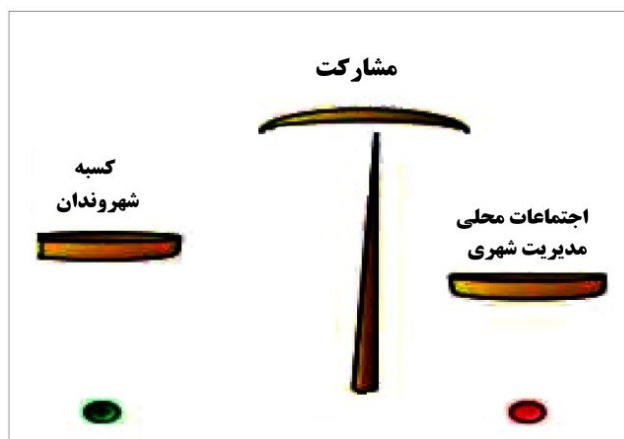
شکل ۶- میزان واگیریابی بازیگران

موقعیت بازیگران به اهداف

اجرای صحیح هر برنامه و سیاست نیازمند موافق و جلب نظر همه ذینفعان و کنشگران است. به طوری که، اگر برنامه‌ای برخواسته از مردم نباشد محکوم به شکست است، بنابراین تعیین موقعیت هر بازیگر نسبت به هدف الزامی است. موقعیت بازیگران به اهداف نشان‌دهنده بسیج بازیگران در رابطه با اهداف است و برای نشان دادن میزان موافقت یا مخالفت بازیگران نسبت به اهداف تعیین شده است. در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان مدیریت شهری با ۲۹ وضعیت از ۴۸ وضعیت ممکن در رتبه اول و اجتماعات محلی با ۲۶ وضعیت در رتبه بعدی قرار گرفته است، در مقابل شهروندان با ۱۳ وضعیت در رتبه آخر جای گرفته است. در این چارچوب مدیریت شهر در درجه اول بیشترین تأکید را بر مشارکت شهروندان و در مرتبه بعدی بر خدمات رفاهی، بهبود جذابیت مراکز تاریخی و کاهش آلودگی داشته است. در نهایت اتفاق نظر بازیگران نشان داده است که بهبود مشارکت شهروندان با ۱۲ وضعیت از ۱۶ وضعیت ممکن در اولویت اول بازیگران قرار گرفته است و در مراتب بعدی بهبود جذابیت مراکز تاریخی و کاهش آلودگی قرار داشته‌اند. لازم به ذکر است در بهبود مشارکت مردمی نقش و عملکرد نهادهای مدیریتی به همراه اجتماعات محلی بیشتر از نقش شهروندان و کسبه بوده است.



شکل ۷- موقعیت بازیگران نسبت به اهداف



شکل ۸- وضعیت عملکردی بازیگران در ارتباط با بهبود مشارکت شهروندان

اهمیت / عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان شبکه ماتریس اهمیت/عملکرد، ماتریس IP نامیده می‌شود. و در واقع از چهار قسمت یا ربع تشکیل می‌شود.

بر اساس یافته‌های حاصل از تحقیق در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان بهبود مشارکت شهروندان، بهبود جذابیت آثار تاریخی و خدمات رفاهی و اقامتی در ناحیه تمرکز قرار گرفته‌اند که اگرچه دارای اهمیت بالای در بازآفرینی هستند ولی عملکرد پایین توسط

نهادهای بازآفرینی داشته‌اند. در ناحیه دوم میزان کاهش آلاینده‌ها، بهبود خدمات ارتباطی، بهبود تعلق خاطر، تأمین نیازهای اساسی، امکانات تفریحی، سازگاری کاربری‌ها و کیفیت ابنیه قرارگرفته و لازم است همین روند ادامه یابد. در ناحیه سوم شناسایی عمر ابنیه قرار دارد که نشان می‌دهد که صرف کردن هزینه‌های زیادی موجود جهت شناسایی صرف بافت‌های فرسوده و عمر آنها در بازآفرین لازم نیست و ضرورتی بر آن وجود ندارد. در نهایت ناحیه چهارم قرار دارد که هیچ از شاخص‌ها در آن قرار ندارند، این مسئله نمودار این موضوع است که هیچ از عوامل کلیدی مورد اشاره در تحقیق حاضر در راستای بازآفرینی نمی‌توانند باعث ائتلاف منابع باشند. در نهایت باید عنوان داشت که اگرچه اهمیت ساماندهی بافت‌های ناکارآمد شهر زنجان از چند دهه گذشته درک شده ولی اقداماتی ساماندهی صورت گرفته به‌صورت حاشیه‌ای بوده‌اند و تفاضل اهمیت/عملکرد بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد در سطح بالایی گزارش شده‌اند.

جدول ۵- داده‌های اهمیت/عملکرد و شکاف عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده

عوامل	اهمیت (I)	عملکرد (P)	شکاف (P-I)
درآمد	۳,۲	۳	-۰,۲
تأمین نیاز اساسی	۳,۸	۳,۲	-۰,۶
خدمات رفاهی - اقامتی	۳,۸	۲,۱	-۱,۷
مشارکت	۴,۹	۲	-۲,۹
خدمات ارتباطی	۴	۴,۵	۰,۵
امکانات تفریحی	۳,۴	۲,۸	-۰,۶
تعلق خاطر	۳,۹	۴,۵	۰,۶
میزان آلودگی	۴,۶	۳,۳	-۱,۳
جذابیت آثار تاریخی	۴,۴	۲,۵	-۱,۹
عمر ابنیه (شناسایی و ساماندهی)	۲,۵	۲,۱	-۰,۴
کیفیت ابنیه	۳,۲	۴	۰,۸
سازگاری کاربری	۳,۲	۳,۳	۰,۱

بعد از تعیین موقعیت عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده لازم است وزن (OW) هر یک از عوامل به دست آورده شود و آنها را نرمالیزه (SW) کرد، تا در نهایت اولویت‌های اول در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان مشخص گردند. در شهر زنجان همچنان که از جدول زیر مشخص می‌گردد بهبود وضعیت مشارکت مردم، جذابیت آثار تاریخی و بهبود خدمات رفاهی - اقامتی به ترتیب اولویت‌های اول بازآفرینی تشخیص داده شده‌اند.

جدول ۶- اولویت‌بندی عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان

اولویت	SW	OW	
۸	۰,۰۲	۰,۶۴	درآمد
۵	۰,۰۷	۲,۲۸	تأمین نیاز اساسی
۳	۰,۱۹	۶,۴۶	خدمات رفاهی - اقامتی
۱	۰,۴۲	۱۴,۲۱	مشارکت
۱۰	-۰,۰۶	-۲	خدمات ارتباطی
۶	۰,۰۶	۲,۰۴	امکانات تفریحی
۱۱	-۰,۰۷	-۲,۳۴	تعلق خاطر
۴	۰,۱۸	۵,۹۸	میزان آلودگی
۲	۰,۲۵	۸,۳۶	جذابیت آثار تاریخی
۷	۰,۰۳	۱	عمر ابنیه (شناسایی و ساماندهی)
۱۲	-۰,۰۸	-۲,۵۶	کیفیت ابنیه
۹	-۰,۰۱	-۰,۳۲	سازگاری کاربری

نتیجه‌گیری

از جمله معضلات جدی که اخیراً گریبان‌گیر بسیار از شهرهای ایران شده است، مسئله بافت‌های فرسوده است. گستردگی این نوع بافت‌ها و شیوه‌های مقابله با آن باعث شده است، همواره به‌عنوان مسئله اصلی برنامه‌ریزان و مدیران شهری مطرح باشد. در این چارچوب، از آنجاکه در اکثر شهرها عمومیت دارد، در چند دهه اخیر دولت و شهرداری‌ها راه‌کارهای مختلفی را در جهت احیاء و بازسازی بافت فرسوده شهری تجربه کرده‌اند؛ اما حجم عظیم

بافت فرسوده و نیمه‌کاره شدن پروژه‌های ساماندهی، نشان از ناکافی بودن این روش‌ها داشته است. در این راستا در مواجهه و سازمان‌دهی این بافت‌ها رویکردی جدیدی تحت عنوان بازآفرینی شهری مطرح شده است که در آن فارغ از جوانب صرف کالبدی که در گذشته تعقیب می‌شده، به ابعاد مختلف دیگر چون (اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و زیست‌محیطی) نیز توجه می‌گردد و همچنین در این عرصه به ذینفعان در جهت مداخله در بازآفرینی توجه دارد. بر این اساس تحقیق حاضر سعی داشته است اقدام به بررسی اهمیت/عملکرد مؤلفه‌های اصلی بازآفرینی شهر زنجان با تأکید بر ذینفعان شهری بکند. بر این اساس از روش کتابخانه‌ای و میدانی برای جمع‌آوری اطلاعات استفاده شده است و برای تجزیه و تحلیل از نرم‌افزارهای میک‌مک، مکتور و IPA استفاده شده است. یافته‌های حاصل از بررسی ۴۰ شاخص مؤثر در بازآفرینی نشانگر ناپایداری چگونگی توزیع شاخص‌ها بوده است، که بر این اساس ۵ عامل (کنترل‌کننده، دو وجهی، تنظیمی، هدف و مستقل) شناسایی شده‌اند و در نهایت ۱۲ شاخص (درآمد، نیازهای اساسی، خدمات رفاهی، مشارکت، خدمات ارتباطی (حمل و نقل)، امکانات تفریحی، تعلق خاطر، آلودگی، آثار تاریخی، عمر ابنیه، کیفیت ابنیه و سازگاری کاربری‌ها) به‌عنوان عوامل کلیدی شناسایی شده‌اند. در این راستا یافته‌ها نشان داده است که مدیریت شهری و اجتماعات محلی دارای بیشترین اثرگذاری در عوامل بوده و همچنین دارای قدرت رقابت بیشتر نسبت به دیگر بازیگران بوده‌اند. در این چارچوب مدیران شهری با اجتماعات محلی بیشترین همگرایی را داشته‌اند، در نهایت اجماع نظر بازیگران بر بهبود مشارکت شهروندان، جذابیت مراکز تاریخی، کاهش آلودگی و بهبود خدمات ارتباطی بیش از دیگر عوامل بوده‌اند. در اینجا اگرچه بیشترین اتفاق بازیگران بر عوامل مشخص شده است ولی از بررسی اهمیت/عملکرد مؤلفه‌ها نیز جهت برآورد سازی میزان صدق یافته‌های حاصل از اجماع نظر بازیگران بر عوامل کلیدی استفاده شده است که یافته‌ها نشان داده است که بهبود مشارکت شهروندان، بهبود جذابیت آثار تاریخی در بافت‌ها و بهبود خدمات رفاهی - اقامتی همچنان که مورد تأیید ذینفعان بودند، می‌بایست به‌صورت متمرکزانه در بازآفرینی مورد توجه قرار گیرند، همچنین عملکردهای همچون بهبود خدمات ارتباطی، کاهش آلودگی، بهبود درآمد در بافت، بهبود تعلق خاطر، تأمین نیازهای اساسی شهروندان در کمترین فاصله ممکن، بهبود امکانات تفریحی برای ساکنان، و توجه به سازگاری کاربری‌ها همچنان ادامه‌دار باشند و در عوض از اتلاف هزینه‌ها که به‌صورت گسترده صرفاً بررسی، شناسایی عمر ابنیه‌های می‌شود جلوگیری شود یا کاهش داده شود

- چرا که نقش کلیدی در بهبود بازآفرینی ندارد. در نهایت جهت بهبود هرچه بیشتر بازآفرینی بافت‌های فرسوده پیشنهادهاى به شرح زیر عنوان می‌گردند:
- توجه و تمرکز بر شاخص‌های کنترل‌کننده چون امکانات ارتباطی-کاهش آلودگی-سازگاری کاربری و عمر ابنیه.
 - ایجاد بسترهای برای نقش‌پذیری و قبول مسئولیت از طرف شهروندان در جهت پررنگ شدن هرچه بیشتر مشارکت شهروندان
 - توجه و تأکید بر نقش مدیریت شهری به‌عنوان بازیگر اصلی در همگرایی و بسیج سازی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر
 - توجه به مسئله گردشگری بافت‌های فرسوده و تاریخی شهری به‌عنوان گنجینه‌های تاریخی که با این مهم، هم وضعیت درآمد و معیشتی مردم تا حدودی بهبود می‌یابد هم تعلق به بافت‌های برمی‌گردد.
 - تلاش جهت کاهش سطح تفاضل اهمیت/عملکرد مؤلفه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده (توجه و تمرکز به مشارکت عمومی در تصمیم‌گیری و اجرای برنامه‌های بازآفرینی).
 - جهت هماهنگ‌سازی سطح تعادل بین نواحی فرسوده و غیر فرسوده شهری، و بازگشت دوباره پویایی به این بافت‌ها باید مسئله عدالت در توزیع فضای خدمات از جمله خدمات رفاهی (چون دسترسی به خدمات باکیفیت با هزینه مناسب و در کمترین زمان ممکن فراهم باشد) و اقامتی محقق گردد.

منابع

- ابراهیمی، احدنژاد و نژاداغی، نسترن. (۱۳۹۷)، تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهر اجتماعی محور مبتنی بر آموزش در بافت‌های تاریخی، *دانش شهرسازی*، دوره ۲، شماره ۳، ۲۱-۳۴.
- احد نژاد، محسن؛ زلفی، علی و نوروزی، محمدجواد. (۱۳۹۲)، ارزیابی پراکنش جمعیت و توزیع خدمات در نواحی شهری با رویکرد توسعه پایدار و عدالت اجتماعی با استفاده از مدل‌های ویکور و تاپسیس (مدل موردی شهر زنجان)، *نگرش‌های نو در جغرافیا انسانی*، دوره ۵، شماره ۲: ۲۸۵-۳۰۸.
- احدنژاد روشتی، محسن؛ طهماسبی مقدم، حسین؛ شامی، فاطمه و محرمی، سعید. (۱۳۹۷)، تبیین فضایی پدیده پراکنده‌رویی شهری (مطالعه موردی: شهر قائمشهر)، *دوفصلنامه جغرافیا اجتماعی شهری*، دوره ۶، شماره ۱: ۱-۱۳.
- اصغر زاده، میان. (۱۳۹۴)، نقش مدیریت شهری در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ تهران)، *پایان‌نامه ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری*، دانشگاه پیام نور مرکز ری.
- آریانا، اندیشه؛ کاظمیان، غلامرضا و محمدی، محمود. (۱۳۹۸)، مدل مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهر در ایران (مطالعه موردی: محله همت‌آباد اصفهان)، *مطالعات شهری*، شماره ۳۵: ۱۱۷-۱۳۲.
- بهادری نژاد، معصومه و ذاکر حقیقی، کیانوش. (۱۳۹۵)، تبیین مکانیزم احیاء بافت‌های تاریخی با استفاده از رویکرد بازآفرینی (نمونه موردی: محله حاجی در محدوده تاریخی شهر همدان)، *مطالعات محیطی هفت حصار*، دوره ۵، شماره ۱۸: ۵-۱۸.
- پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی‌اکبری، اسماعیل و هادوی، فرامرز. (۱۳۹۶)، بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه منطقه ۱۰ تهران، *فصلنامه آمایش محیط*، شماره ۳۷: ۱۶۷-۱۹۴.
- تقی حیدری، محمد. (۱۳۹۵)، تحلیل زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان)، *پایان‌نامه ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری*، استاد راهنما- علی شمعی - فرزانه ساسان پور، دانشگاه خوارزمی.
- توکلی زانیانی، محسن. (۱۳۹۶)، احیای بافت فرسوده شهرکرد (مطالعه موردی: طراحی خانه جوان با رویکرد توسعه میان‌افزا در محله چهارکارخانه، *پایان‌نامه ارشد مهندسی معماری*، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه کاشان.
- حسین زاده دلیر، کریم و حیدری، محمدجواد. (۱۳۹۲)، زنجان از دیروز تا امروز، *آموزش جغرافیا*، دوره بیست و هشتم، شماره ۱.

تحلیل اهمیت-عملکرد عوامل کلیدی موفقیت...، رسولی و همکاران | ۱۷۵

- حیدری، محمدتقی؛ شماعی، علی؛ ساسان پور، فرزانه؛ سلیمانی، محمد؛ احدنژاد روشتی، محسن. (۱۳۹۳)، تحلیل عوامل مؤثر بر زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده بخش مرکز شهر زنجان)، **فصلنامه علمی-پژوهشی فضای جغرافیایی**، سال هفتم، شماره ۵۷: ۱-۲۵.
- دهقانی، مصطفی؛ حقیقت‌نایینی، غلامرضا؛ زبردست، اسفندیار. (۱۴۰۰)، تحلیل دینفعان توسعه شهری دانش‌بنیان (مورد پژوهی: شهر اصفهان)، **پژوهش‌های جغرافیای انسانی**، دوره ۵۳، شماره ۱: ۳۲۳-۳۴۱.
- سرور، رحیم؛ اکبری، مجید؛ موسوی، چمران؛ بوستان احمدی، وحید. (۱۳۹۷)، اولویت‌بندی مؤلفه‌های توسعه پایدار در راستای احیاء بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: محله جلفای اصفهان)، **فصلنامه جغرافیایی سرزمین**، دوره ۱۵، شماره ۵۷: ۸۹-۱۰۴.
- سرور، هوشنگ. (۱۳۹۸)، شناسایی بافت‌های فرسوده شهری بر اساس شاخص‌های کالبدی (مطالعه موردی: منطقه یک شهر تبریز)، **فصلنامه شهر پایدار**، دوره ۲، شماره ۱: ۱-۱۴.
- شاه‌بدایی، زهره. (۱۳۹۵)، بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر شاخص‌های اجتماعی اقتصادی و کالبدی (مطالعه موردی: شهرستان فردیس واقع در منطقه کرج)، **پایان‌نامه ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری**، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه گیلان
- شماری نفوس و مسکن (۱۳۹۵)، مرکز آمار ایران
- طالبی، مانی؛ رضا، گنجی؛ افسوران، ثابت مقدم و سید محمدعلی. (۱۳۹۵)، **مجموعه بازآفرینی شهری پایدار برندسازی شهری در بستر بازآفرینی شهر رشت**، جلد اول: دیدگاه‌ها و نظرها و مصادیق، رشت انتشارات رمه.
- عباچی، اعظم؛ یوسفی، علی و کرمانی، مهدی. (۱۳۹۷)، رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی‌سازی وابسته: تحلیل عملکرد دینفعان کلیدی در نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر در مشهد، **توسعه محلی (روستای-شهری)**، دوره یازدهم، شماره ۱: ۷۵-۹۴.
- عباسی، قمر؛ قاسمی، ایرج؛ موسوی، یعقوب و احدنژاد روشتی، محسن (۱۳۹۹)، تحلیل پایداری بازآفرینی بافت مرکزی شهر مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر زنجان، **فصلنامه شهر پایدار**، دوره ۳، شماره ۲: ۱-۱۶.
- عندلیب، علی‌رضا. (۱۳۸۵)، توسعه نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، ضرورت‌ها و راهبردها، **دومین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت پردیس دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران**: ۱-۱۴.
- فرجی ملائی، امین. (۱۳۸۹)، انواع روش‌های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری، **ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی و پژوهشی شورها**، ۵۴: ۱۰-۱۷.

- فنی، زهره؛ توکلی نیا، جمیله و بیرانوند زاده، مریم. (۱۳۹۷)، کاربست تحلیلی-ساختاری بازآفرینی پایدار شهری (مطالعه موردی: شهر خرم‌آباد)، *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، دوره ۵۲، شماره ۱: ۱۸۱-۱۹۷.
- فنی، زهره و شیرزادی، فرزانه. (۱۳۹۷)، تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی فضاهای تاریخی شهر (مطالعه موردی: میدان مشق، تهران)، *فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، دوره ۱۳، شماره ۱: ۱۷۹-۱۹۷.
- قانع، مهسا؛ محمود، آروین و ملکی، سعید. (۱۳۹۸)، سنجش قابلیت بهره‌گیری از محرک‌های توسعه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده (مورد شناسی: محله شاهجوق سمنان)، *فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای*، سال دهم، شماره ۳۴: ۱-۲۲.
- قائمی، لاله. (۱۳۹۶)، بازآفرینی بافت فرسوده با استناد به رویکرد محله-مبنا (نمونه موردی: محدوده از محله زینبیه شرق شهر زنجان)، *پایان‌نامه ارشد شهرسازی*، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی. کرم دوست، مریم. (۱۳۹۶)، نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۹ شهرداری کلان‌شهر تهران، *پایان‌نامه ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری*، دانشگاه پیام نور مرکز شهری
- گودرزی، غزاله؛ زیویار، پروانه و استعلاجی، علیرضا. (۱۴۰۰)، طراحی الگوی فرآیند مدیریت بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد حکمروایی، *فصلنامه برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای (علمی)*، سال پنجم، شماره ۱۳: ۱۳۹-۱۶۸.
- مطیعیان، حمید. (۱۳۹۹)، ارائه شاخص مکانی جهت ارزیابی فرسودگی بافت‌های شهری به کمک سیستم اطلاعات مکانی و تصمیم‌گیری چند معیاره، *فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، سال چهارم، شماره ۹: ۹۳-۱۱۴.
- مولایی، محمدمهدی و سلیمانی، رسول. (۱۳۹۶)، رشد اقتصادی و توسعه شهری از طریق بازآفرینی خانه‌های ارزشمند تاریخی، *فصلنامه نقش جهان*، شماره ۳-۷: ۱۰۴-۹۵.
- ناجی میدانی، علی‌اکبر؛ هاروتیان، هاروتیان؛ فرهادیان، امیر. (۱۳۹۴)، مدل‌سازی روابط بین شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده شهری و شاخص‌های توسعه پایدار در اطراف حرم امام رضا (ع)، *جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای*، شماره ۱۵: ۳۳-۴۸.
- نجفی، سعید؛ احدنژاد، محسن و دویران، اسماعیل. (۱۳۹۴)، ارزیابی کیفیت زندگی در سکونتگاه‌های غیررسمی شهرها (مورد شناسی: محله اسلام‌آباد شهر زنجان)، *جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای*، دوره ۵، شماره ۱۶: ۷۵-۹۰.
- نساری، رضا (۱۳۹۵)، بررسی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ایلام، *پایان‌نامه ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری*، موسسه آموزش عالی باختر ایلام.

- نصیری هنده خاله، اسماعیل و سالاری نیا، مرضیه. (۱۳۹۶)، تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران، **فصلنامه جغرافیایی سرزمین**، دوره ۱۴، شماره ۵۵: ۱۳۵-۱۴۸.
- نقدی، آمنه؛ مافی، عزت اله و وطن‌پرس، مهدی. (۱۳۹۸)، تحلیلی بر وضعیت شاخص‌های تاب‌آوری در بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر فاروج، **نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی**، سال بیست و یکم، شماره ۶۰: ۲۱۹-۲۳۸.
- یوسف زاده، زهره؛ کرمانی، علی؛ حاتمی نژاد، علی؛ حسین زاده، محمد مهدی. (۱۳۹۹)، سنجش ارتباط و تأثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه موردی: تهران، منطقه ۱۵)، **فصلنامه علمی-پژوهش‌نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی** سال دوازدهم، شماره سوم: ۲۹۹-۳۱۶.

- Albanese, Giuseppe., Ciani, Emanuele., Blasio, Guido. (2020). Anything new in town? the local effects of urban regeneration policies in italy, **Regional Science and Urban Economics**.
<https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2020.103623>
- Alpopi, Cristina., Manolea, Cristina. (2013). Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize, **International Economic Conference of Sibiu 2013 Post Crisis Economy: Challenges and Opportunities**, IECS 2013, Finance 178 – 185.
- Bevilacqua, Carmelina; Calabro, Jusy. Maione, Carla. (2013). **The Rule of Community in Urban Regeneration: Mixed Use Area Approach in USA Proceeding REAL CORP 2013**. Rome: Tagungsb. 20-23.
- Calthorpe, Peter. Fulton, William. (2001). **The Regional City**. Island: Island Press.
- Chan, EHW., Yung, E.H.K. (2004). Is the development control legal framework conducive to a sustainable dense urban development in Hong Kong? **Habitat Int.** 28 (3), 409-426.
- Chen, Xiaoliang., Zhu, Hong., Yuan, ZHENjie. (2020). Contested memory amidst rapid urban transition: **The cultural politics of urban regeneration in Guangzhou**, China. Cities. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102755>.
- Dargan, Lorna. (2007). Conceptualising Regeneration in the New Deal for Communities, **Planning Theory & Practice**, Vol.8, No.3, pp.345-362.
- Gu, ZHonghue., Zhang, Xiaoling. (2020). **Framing social sustainability and justice claims in urban regeneration: A comparative analysis of two cases in Guangzhou**, Land Use Policy, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105224>

- Jones, P., Isakjee, A., Jam, C., Lorne, C., & Warren, S. (2017). Urban landscapes and the atmosphere of place: Exploring subjective experience in the study of urban form. *Urban Morphology*, 21(1), 29–40
- Jose Rua, Maria., Huedo, Patricia., Civera., Vicent., Agost-Felip, R aquel (2019), A simplified model to assess vulnerable areas for urban, regeneration, *Sustainable Cities and Society*, Vol. 46: 1-23
- Lees, Loretta., & Melhuish, Clare. (2015). Arts-led regeneration in the UK: The rhetoric and the evidence on urban social inclusion. *European urban and regional studies*, 22(3), 242-260.
<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0969776412467474>
- Lyytinen, Kalle., Mathiassen, Lars., & Ropponen, J.anne. (1998). Attention shaping and software risk—a categorical analysis of four classical risk management approaches. *Information Systems Research*, 9(3), 233-255.
- Martí, Pablo., García-Mayor, Carcia., Serrano-Estrada, Leticia. (2019). *Identifying opportunity places for urban regeneration through LBSNs, Cities*.v (90). 191-206.
- McDonald, Sally., Malys, Naglis., Maliene, Vida. (2009). Urban regeneration for sustainable communities: A case study. *Technological and Economic Development of Economy*, 15(1), 49-59.
- Mirzakhani, Arman., Turro, Mateu., Jaliliasadrabad, Samaneh. (2021). *Key stakeholders and operation processes in the regeneration of historical URban fabrics in Iran*, Cities, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103362>
- Peng, Yi., Lai, Yani., Li, Xiaoling. (2015). An alternative model for measuring the sustainability of urban regeneration: the way forward., *Journal of Planning Education and Research* 31 (2) 184-195
- Rădulescu, Corina., Stefan, ovidiu., Gheorghe, radulescu. (2016). *Management of Stakeholders in Urban Regeneration rojects. Case Study: Baia-Mare*, Transylvania, sustainability. V(8).1-22.
- Said, shahrul., Aksah, Hasnizan., Ismail, Elma. (2013). *Heritage Conservation and Regeneration of Historic Areas in Malaysia*, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Vol.105, 418-428.
- Thomson, Giles., Newman, Peter. (2018). *Urban fabrics and urban metabolism – from sustainable to regenerative, cities, Resources, Conservation and Recycling*.v (132), 218-229.
- Yiannakou, Athena. (2020). Urban regeneration as a erpetual planning process: nderstanding the role of takeholders in property-led egeneration projects in reek cities, *Local Economy*, vo32 (2), 83-104.