



Hakim Sabzevari University

Arid Regions Geographic Studies

Homepage: jargs.hsu.ac.ir

P- ISSN: 2228-7167

E- ISSN: 2981-1910



Identification of Key Drivers Influencing Housing-Led Regeneration in Urban Worn-Out Textures (Case Study: Damghan City)

Parsa Ahmadi Dehrashid¹ | Saeed Zanganeh Shahraki² | Ali Akbar Taghipour³ 

1. Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, Tehran University, Tehran, Iran. Ahmadi.parsa@ut.ac.ir

2. Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, Tehran University, Tehran, Iran. saeed.zanganeh@ut.ac.ir

3. Corresponding Author, School of Earth Sciences, Damghan University, Damghan, Iran. a.taghipour@du.ac.ir

Article Information

Research Paper

Vol: 16
No: 59
P: 49-67
Received: 2024-06-03
Revised: 2024-08-30
Accepted: 2024-09-02
Published: 2025-05-01

Keywords:

- Urban Regeneration
- Housing-Led Regeneration
- Urban Worn-Out Textures
- Cross-Impact Analysis
- Damghan City

Cite this Article:

Ahmadi Dehrashid, Parsa., Zanganeh Shahraki, Saeed., & Taghipour, Ali Akbar. (2025). Identification of Key Drivers Influencing Housing-Led Regeneration in Urban Worn-Out Textures (Case Study: Damghan City). *Journal of Arid Regions Geographic Studies* 16(59): 49-67.
doi: 10.22034/jargs.2024.460949.1116

Publisher: Hakim Sabzevari University

© The Author(s)



Abstract

Aim: The aim of this study is to identify and explain the key drivers influencing Housing-Led Regeneration in the deteriorated urban fabric of Damghan. Emphasizing the necessity of intervention in the city's inefficient and decaying neighborhoods, the study aims to focus on housing quality and its associated components to analyze the fundamental triggers for the successful realization of Housing-Led Regeneration. Given the central role of housing in the reproduction of urban space, a precise assessment of its influencing factors can contribute to more effective regeneration policymaking.

Material & Method: Methodologically, the study adopts a mixed-methods and exploratory approach. The research population consists of 15 experts, specialists, and managers involved in urban regeneration, selected through purposive sampling. Data were collected using both structured and semi-structured questionnaires. Subsequently, cross-impact analysis was conducted using MicMac software to investigate causal relationships as well as the degree of influence and dependence among the variables.

Finding: The findings indicate that the successful realization of Housing-Led Regeneration in Damghan's deteriorated fabric depends on the simultaneous consideration of three critical factors: "land and housing prices", "equitable distribution of resources and services", and "human-centered transportation".

Conclusion: The results suggest that the success of Housing-Led Regeneration in Damghan requires a comprehensive, inclusive, and systemic perspective. This process will only yield desirable outcomes if planning goes beyond merely physical interventions to also address social, economic, and institutional dimensions. Furthermore, inter-organizational cooperation, public participation, and strengthening of institutional capacities at the local level are essential prerequisites for effective regeneration implementation.

Innovation: The novelty of this research lies in its adoption of a holistic and systematic approach to analyzing the drivers influencing Housing-Led Regeneration. Unlike previous studies that tended to focus on isolated aspects, this research integrates economic, socio-cultural, spatial-physical, and environmental dimensions into a coherent framework, offering a more nuanced understanding of the dynamics underlying Housing-Led Regeneration.

Extended Abstract

1. Introduction

Over the past century, urban centers have faced profound social and economic transformations, emerging as the primary nodes of economic, social, and cultural activities. One of the most critical challenges resulting from these changes is the expansion of dilapidated urban areas. Characterized by structural and functional inefficiencies, these areas fail to meet contemporary urban needs and, in many cases, exacerbate spatial, social, and economic disparities. Once structured within a coherent urban framework, these neighborhoods now suffer from infrastructure deterioration, declining quality of life, growing urban inequality, and increased social exclusion. These dynamics underscore the urgent necessity of revisiting and reforming urban development policies.

Urban regeneration has emerged as a comprehensive response to these challenges, addressing not only the physical revitalization of cities but also their social, economic, and environmental dimensions. Among various approaches, housing-led regeneration has attracted particular attention for its capacity to holistically enhance deteriorated neighborhoods. This approach emphasizes housing not merely as a physical asset but as a pivotal element in improving living standards and reinforcing social vitality. Inadequate housing conditions often precipitate population displacement, declining property values, and the concentration of vulnerable social groups—factors that collectively generate a cycle of urban decline. Therefore, housing-led regeneration serves as a cornerstone for enhancing livability, stimulating inclusive development, and advancing sustainable urban resilience.

This study seeks to identify and analyze the variables influencing housing-led regeneration, specifically in the context of Damghan, Iran. By addressing current research gaps, it aims to support policymakers and urban planners in formulating and implementing effective strategies. The research emphasizes the potential of housing-focused interventions to improve citizen well-being, attract investment, and foster both environmental sustainability and social cohesion.

2. Materials and methods

Methodologically, this study adopts a descriptive-analytical design, incorporating both qualitative and quantitative data to examine the relationships and interactions among critical variables. The data collection process involved consultations with 15 experts specializing in urban development, housing policy, and related fields, whose insights provide a nuanced understanding of regeneration dynamics. For data analysis, the Cross-Impact Matrix method was employed, utilizing MicMac software to explore and simulate the interactions among variables. This method is particularly effective in examining complex systems and identifying causal linkages between interdependent factors.

The case study focuses on a deteriorated district in the city of Damghan, selected for its acute infrastructure deficits, high population density, and inadequate service provision. The area faces compounded challenges, including economic instability, weak public service networks, and eroded social capital. Socioeconomic surveys reveal that many residents struggle with housing affordability and quality, further highlighting the necessity of targeted regeneration policies.

3. Results and Discussion

This study analyzed the interrelationships among variables influencing housing-led regeneration in Damghan using cross-impact matrix methodology. The results revealed a highly interactive system, with 96.9% matrix fill rate, and 64.9% of relationships displaying moderate to very strong influence. No indirect (potential) influences were identified, suggesting a dominantly direct-impact structure. The influence-dependence map categorized variables into strategic groups. “Smart urban management and reduced bureaucracy” and “sustainable energy” emerged as key drivers. Bipolar variables—exhibiting both high influence and dependence—were further classified into risk variables (“land and housing prices,” “equitable resource distribution,” “human-centered transport”) and target variables (“urban branding,” “participatory planning,” “economic regeneration,” and others). Dependent variables, such as “community empowerment” and “municipal financial capacity,” were mainly reactive. Independent variables played structural roles and included legal and institutional factors. Regulatory variables, such as “biophilic planning” and “transport infrastructure,” held transformative potential depending on policy shifts. The spatial distribution of variables indicated that Damghan's regeneration system is unstable, underscoring the need for dynamic and adaptive policy interventions. “Land and housing prices” ranked as the most influential factor, reflecting both a major challenge and an opportunity for incentivizing investment and sustainable urban transformation.

4. Conclusion

This study concludes that housing-led regeneration significantly improves not only physical housing conditions but also contributes to social sustainability and urban livability. However, the success of such initiatives depends on the implementation of supportive policy frameworks, sustained financial investment, and inclusive governance mechanisms. To maximize impact, housing regeneration programs should adopt an interdisciplinary and systemic approach that simultaneously addresses physical, social, and economic challenges. Drawing from successful international experiences, localization strategies that reflect the unique conditions of Iranian cities—such as Damghan—should be prioritized. Establishing clear legal and financial mechanisms for engaging the private sector and incentivizing resident participation is vital. In addition, complementary efforts to enhance infrastructure and expand green urban spaces must be integrated into regeneration plans. Ultimately, housing-led regeneration should be positioned not as an isolated intervention but as a fundamental pillar of sustainable urban development, equipping cities to navigate complex socio-urban challenges with greater adaptability and resilience.

5. Acknowledgement & Funding

- The authors express their sincere gratitude to all the scientific advisors of this article. Special thanks are also extended to Mr. Alireza Kajouri for his collaboration in field data collection and image preparation.
- The manuscript did not receive a grant from any organization

6. Conflict of Interest

- The authors declare no conflict of interest.



مطالعات جغرافیایی مناطق خشک

شناسایی پیشران‌های مؤثر بر بازآفرینی مسکن مینا در بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: شهر دامغان)

پارسا احمدی دهرشید^۱، سعید زنگنه شهرکی^۲، علی اکبر تقی‌پور^۳ 

۱- گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. Ahmadi.parsa@ut.ac.ir
۲- گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. saeed.zanganeh@ut.ac.ir
۳- نویسنده مسئول، دانشکده علوم زمین، دانشگاه دامغان، دامغان، ایران. a.taghipour@du.ac.ir

چکیده

هدف: هدف از انجام این پژوهش، شناسایی و تبیین پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی شهری مسکن مینا در بافت فرسوده شهر دامغان است. این پژوهش با تأکید بر ضرورت مداخله در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده این شهر، سعی دارد تا با تمرکز بر کیفیت مسکن و مؤلفه‌های مرتبط با آن، محرک‌های اساسی را جهت تحقق موفقیت‌آمیز فرایند بازآفرینی مسکن مینا شناسایی و تحلیل کند. از آنجا که مسکن، نقشی محوری در بازتولید فضاهای شهری دارد، بررسی دقیق عوامل اثرگذار بر آن، می‌تواند به سیاست‌گذاری‌های مؤثر در زمینه بازآفرینی منجر شود.

روش و داده: از نظر روش‌شناسی، این مطالعه مبتنی بر رویکردی آمیخته و اکتشافی است. جامعه آماری پژوهش را ۱۵ نفر از کارشناسان، متخصصان و مدیران حوزه‌های مرتبط با بازآفرینی شهری تشکیل می‌دهند که با روش نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شده‌اند. گردآوری داده‌ها از طریق پرسش‌نامه‌های ساختاریافته و نیمه‌ساخت‌یافته انجام شده و سپس با استفاده از روش تحلیل اثرات متقاطع در بستر نرم‌افزار MicMac، به تجزیه و تحلیل روابط علی و میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها پرداخته شده است.

یافته‌ها: یافته‌ها نشان می‌دهد که تحقق موفقیت‌آمیز بازآفرینی مسکن مینا در بافت فرسوده شهر دامغان، مشروط به توجه هم‌زمان به سه عامل کلیدی «قیمت زمین و مسکن»، «توزیع عادلانه منابع و خدمات» و «حمل‌ونقل انسان‌محور» است.

نتیجه‌گیری: نتایج حاکی از آن است که بازآفرینی موفق مسکن مینا در شهر دامغان مستلزم نگرشی جامع، فراگیر و سیستمی است. این فرایند تنها در صورتی به نتایج مطلوب خواهد رسید که برنامه‌ریزی‌ها فراتر از مداخلات کالبدی صرف، به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و نهادی نیز توجه نمایند. همچنین، همکاری بین‌سازمانی، مشارکت مردمی و تقویت ظرفیت‌های نهادی در سطح محلی، از پیش‌نیازهای اساسی در اجرای موفق بازآفرینی به شمار می‌روند.

نوآوری، کاربرد نتایج: نوآوری پژوهش حاضر در اتخاذ رویکردی جامع و نظام‌مند برای تحلیل پیشران‌های مؤثر بر بازآفرینی مسکن مینا است. این رویکرد، برخلاف مطالعات گذشته، با ادغام ابعاد اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، کالبدی - فضایی و زیست‌محیطی در قالب یک چارچوب منسجم، درک دقیق‌تری از پویایی‌های بازآفرینی مسکن مینا ارائه می‌دهد.

اطلاعات مقاله

مقاله پژوهشی

شماره: ۱۶
دوره: ۵۹
صفحه: ۴۹-۶۷
تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۱۴
تاریخ ویرایش: ۱۴۰۳/۰۶/۰۹
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۶/۱۲
تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۲/۱۱

کلیدواژه‌ها:

- بازآفرینی شهری
- بازآفرینی مسکن مینا
- بافت فرسوده شهری
- تحلیل اثرات متقاطع
- شهر دامغان

نحوه ارجاع به این مقاله:

احمدی دهرشید، پارسا، زنگنه شهرکی، سعید. و تقی‌پور، علی‌اکبر. (۱۴۰۴). شناسایی پیشران‌های مؤثر بر بازآفرینی مسکن مینا در بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: شهر دامغان). *مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، ۵۹(۱۶): ۴۹-۶۷.

doi: 10.22034/jargs.2024.460949.1116

ناشر: دانشگاه حکیم سبزواری



© نویسنده(گان).



10.22034/jargs.2024.460949.1116

۱- مقدمه

دگرگونی‌های اجتماعی - اقتصادی قرن گذشته چالش‌های مهمی را برای مراکز شهری ایجاد کرده است که به‌عنوان قطب‌های حیاتی برای فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی عمل می‌کنند. مسئله اصلی پیش روی این شهرها، گسترش بافت‌های فرسوده شهری است (Hassan., 2012; Korkmaz & Balaban., 2020; Rasouli et al., 2021). از نظر تاریخی، این مناطق به طور مؤثر در یک ساختار سلسله مراتبی منطقی عمل می‌کردند (Habibi., 2017). با این حال، ارزیابی‌های معاصر نشان می‌دهد که اکنون از نظر ساختاری و عملکردی دچار کمبود (Ghorbani et al., 2023) و در برآورده ساختن نیازها و خواسته‌های نسل کنونی، ناکام هستند (Maleki., 2003; Ghadami et al., 2021). این نارسایی، خود را بروز مسائل و محرومیت‌های اجتماعی متعدد نشان می‌دهد (Couch et al., 2003). فرسودگی این مناطق شهری، ضمن تشدید مشکلات سطح شهر، منجر به دوگانگی در بافت‌های شهری، عدم تعادل در ساختارهای شهری و بروز چالش‌ها و مسائل بغرنج در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و محیطی می‌شود (Pourahmad & Hosseini., 2015; Hosseini et al., 2017; Furlan et al., 2019).

در مواجهه با این چالش‌ها، رویکردهای متعددی پیشنهاد شده است که در این میان، بازآفرینی شهری به‌عنوان یکی از راهکارهای مؤثر و پایدار شناخته می‌شود. بازآفرینی شهری با تکیه بر چارچوبی نظری و عملی که چندبُعدی، یکپارچه و نظام‌مند است، نشان داده که می‌تواند به‌عنوان یک استراتژی کارآمد برای احیای بافت‌های ناکارآمد شهری عمل کند و در نتیجه، فرآیند مقابله با زوال و پوسیدگی شهری را تسریع و تقویت نماید (Raco & Henderson., 2009; Alpöpi & Manole., 2013; Guimaraes., 2017; Lehman., 2019; Korkmaz & Balaban., 2020). الزامات زیست‌محیطی را دارا است (Kowkabi., 2021) و می‌تواند به تقویت پیوندهای اجتماعی و ارتقای کیفیت تعاملات اجتماعی کمک کند (Miasnikova., 2021). افزون بر این، این رویکرد در تسهیل دگرگونی‌های اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی در محیط‌های شهری نقش مؤثری ایفا می‌کند (Guimaraes., 2017; Martins & Santos Pereira., 2019; Dean & Trillo., 2019). و قادر است ساختارهای تاریخی و فرسوده شهری را در قالبی مدرن بازتعریف و باززنده‌سازی نماید (Lak & Hakimian., 2019). بنابراین، بازآفرینی شهری پاسخی جامع و چند بُعدی به مسائل پیچیده و درهم‌تنیده نواحی شهری در معرض زوال و فرسودگی به شمار می‌آید.

در بافت‌های فرسوده شهری، مناطق مسکونی نقشی محوری ایفا می‌کنند؛ چرا که بخش قابل توجهی از جمعیت شهر، زیرساخت‌ها و خدمات شهری در این نواحی متمرکز شده‌اند. یکی از مهم‌ترین چالش‌های این مناطق، وجود مسکن‌های نامطلوب با کیفیت نازل و شاخص‌های کمی و کیفی ضعیف است؛ وضعیتی که به کاهش ارزش املاک، جابه‌جایی جمعیت بومی و سکونت اقشار آسیب‌پذیر منجر می‌شود (Albanese et al., 2021). این شرایط، به‌نوبه خود، زمینه‌ساز تضعیف امنیت اجتماعی و گسست انسجام اجتماعی در محلات هدف می‌گردد (Mashhadizadeh Dahaghani., 1995; Ghadami et al., 2021). در چنین بستری، بازآفرینی مسکن مبنا به‌عنوان یک راهکار اساسی برای ارتقای شرایط کالبدی و اجتماعی این مناطق مطرح می‌شود. این رویکرد، با احیای هم‌زمان ابعاد محیطی، اقتصادی و اجتماعی، به نوسازی فضاهای مسکونی، زیرساخت‌ها و محیط‌های شهری که به پایان چرخه عمر خود رسیده‌اند کمک کرده و جان تازه‌ای به این نواحی می‌بخشد (Galdini., 2005). از این منظر، بازآفرینی مسکن مبنا نه تنها کیفیت فضاهای سکونتی را ارتقا می‌دهد، بلکه ارزش سکونتی را بازمی‌گرداند و می‌تواند نقش یک کاتالیزور مؤثر در فرایند بازآفرینی فراگیر شهری را ایفا کند (Benari., 2018).

در حوزه بازآفرینی مسکن مبنا، می‌توان مطالعات انجام شده را در دو گروه موضوعی مورد بررسی قرار داد؛ در **گروه نخست** پژوهش‌هایی قرار دارد که در آن‌ها متغیرهای و پیشران‌های مؤثر بازآفرینی بافت‌های فرسوده مورد شناسایی و تحلیل قرار گرفته است؛ حاتم‌نژاد و همکاران در بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران، تغییر دولت و فقدان قوانین خاص در سامان‌دهی بافت فرسوده را به‌عنوان متغیرهای تأثیرگذار بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده منطقه مورد مطالعه شناسایی کردند (Hataminejad et al., 2019). صفری و همکاران در تبیین شاخص‌های بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهر رشت، میزان اختلاط کاربری و میزان رشد تولید انرژی‌های تجدیدپذیر را به‌عنوان پیشران‌های تأثیرگذار شناسایی کردند (Safari et al., 2020). پورمحمدی و همکاران در شناسایی پیشران‌های مؤثر بر وضعیت آینده سکونتگاه‌های فرودست شهری سمنج، ابعاد مدیریتی و اقتصادی را به‌عنوان ابعاد تأثیرگذار بر بهبود وضعیت آتی آن سکونتگاه‌ها معرفی کردند (Pourmohammadi et al., 2020). رسولی

و همکاران در تبیین اهمیت عوامل و بازیگران کلیدی بازآفرینی بافت ناکارآمد شهر زنجان، ضمن شناسایی عوامل اقتصادی به عنوان مهم‌ترین عوامل و نقش کلیدی مدیریت شهری در تأثیرگذاری بر مشارکت شهروندان، خواستار اولویت قراردادن افزایش مشارکت شهروندان، جذابیت آثار تاریخی و بهبود خدمات رفاهی - اقامتی شدند (Rasoli et al., 2022). قدمی و همکاران در شناسایی و تحلیل پیشران‌های مؤثر بر بازآفرینی محله‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران، پیشران‌های اجتماعی - فرهنگی را دارای بیشترین تأثیر بر بازآفرینی منطقه مورد مطالعه دانستند (Ghadami et al., 2021). علوی و همکاران در بررسی عوامل مؤثر بر ارتقای کیفی فضاهای ناکارآمد شهری در محله بیسیم زنجان، دریافتند که عوامل اقتصادی مهم‌ترین نقش را در ارتقای کیفیت محیطی از دیدگاه ساکنین این محله دارد (Alavi et al., 2022). صفایی‌پور و حاجی‌پور در تبیین تأثیر بازآفرینی شهری بر بافت‌های فرسوده کلانشهر اهواز، نشان دادند که حفظ هویت کالبدی و ارتقاء و توسعه بهره‌وری اراضی شهری دارای بیشترین تأثیر بر بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده منطقه مورد مطالعه است (Safaeepour & Hajipour., 2023). صفوری و همکاران در شناسایی پیشران‌های حیاتی بر بازآفرینی منطقه ۸ شهر تبریز، عوامل نهادی و مدیریتی را نسبت به سایر عوامل ارجح دانستند (Safori et al., 2022). رضوانی و همکاران نیز در بررسی پیشران‌های مؤثر بر بازآفرینی بافت ناکارآمد شهر ارومیه، عوامل اجتماعی - سیاسی را بیش از هر عامل دیگری مؤثر دانستند (Rezvani et al., 2022). قادری و همکاران در تبیین مؤلفه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه، عوامل اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و کالبدی - فضایی را بر سایر عوامل در تحقق هر چه بهتر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه مؤثر دانستند (Ghadari et al., 2022). **گروه دوم** پژوهش‌های مورد بررسی، آن دسته از مطالعاتی است که بر محوریت مسکن در بافت‌های فرسوده شهری انجام شده است؛ برای مثال فاخری با تأکید بر ظرفیت بالای بافت فرسوده برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، نوسازی و بازآفرینی این بافت‌ها را راهبرد مهمی در راستای اسکان جمعیت و تأمین فضای باز خدماتی دانست (Fakheri., 2010). عسگری و همکاران در مطالعه خود با تأکید بر ابعاد مالی، اذعان داشتند که با توجه به وضعیت اقتصادی نامطلوب ساکنین که سبب بی‌تمایلی آن‌ها به نوسازی مسکن شده است؛ آن‌ها پیشنهاد می‌دهند که حکومت محلی و سایر متولیان امر می‌بایست با ارائه تسهیلاتی نظیر یارانه، وام و بخشودگی‌های عوارض، رونق‌دهنده جریان نوسازی در بافت فرسوده شهر تهران باشند (Asgari et al., 2015). حیدری و همکاران در مطالعه خود با تأکید بر رویکرد تأمین نیاز مسکن در بازبافت زمین‌شهری، بهره‌وری و بهینه‌سازی استفاده از زمین و امکانات توسعه درون‌زای شهری را بر رفع نیازهای موجود در تأمین مسکن شهری زنجان مؤثر دانستند (Heydari et al., 2018). صرف بر وجود اشاره به مسکن، پژوهش‌هایی که به صورت مستقیم به مساله بازآفرینی مسکن مینا پرداخته‌اند، دارای فراوانی کمتر و عدم بهم‌پیوستگی و انسجام کافی هستند. قدمی و همکاران در پژوهش خود متغیرهای اقتصادی را به عنوان تأثیرگذارترین متغیرها بر تأمین مسکن در بازآفرینی شهری شناسایی کردند؛ آن‌ها اذعان داشتند که موفقیت در دستیابی به اهداف همه جانبه در بازآفرینی با تأکید بر تأمین مسکن، وابسته به تعامل مستمر بین عوامل کلیدی و برنامه‌ریزی دقیق برای این پیشران‌ها است (Ghadami et al., 2021). بزی و همکاران با بیان اینکه یکی از راهکاری مناسب در طرح‌های بازآفرینی، اولویت‌بندی محله‌های هدف است، بافت کالبدی مسکن را در محله‌های شهر گرگان به منظور اجرای هرچه بهتر بازآفرینی شهری مورد ارزیابی قرار دادند. آن‌ها در پایان اذعان داشتند که محله‌های شهر گرگان از حیث شاخص‌های کالبدی مسکن دارای وضعیت نامناسبی است (Bazi et al., 2020). زیاری و همکاران در پژوهشی به تحلیل سیاست‌های کالبدی و اقتصادی بازآفرینی شهری مسکن مینا در بافت فرسوده شهری محله جفره ماهینی شهر بوشهر پرداختند (Ziari et al., 2022).

با وجود مطالعات متعدد در حوزه بازآفرینی شهری، هنوز خلأ چشمگیری در پژوهش‌های منسجم با تمرکز بر رویکرد «بازآفرینی مسکن مینا» به چشم می‌خورد. پژوهش حاضر با هدف شناسایی متغیرهای کلیدی اثرگذار بر این نوع بازآفرینی، در پی آن است تا ابزار تحلیلی و راهبردی مناسبی برای سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری فراهم آورد.

ضرورت این تحقیق با توجه به عوامل متعددی از جمله گسترش قابل توجه بافت‌های فرسوده شهری در دامغان که بیش از ۲۱ درصد از شهر را پوشش می‌دهد و بیش از نیمی از جمعیت آن را در خود جای داده است، تأکید می‌کند و نیاز مبرم به مداخلات هدفمند را برجسته می‌کند. جایگاه دامغان به عنوان شهری کهن ایجاب می‌کند که تعادل ظریف بین حفظ میراث تاریخی و فرهنگی ضرورت انجام این تحقیق از چندین عامل مهم ناشی می‌شود. گسترش قابل توجه بافت‌های فرسوده در شهر دامغان که بیش از ۲۱ درصد از سطح شهر را در بر گرفته و بیش از نیمی از جمعیت شهری را در خود جای داده است، نیاز به مداخلات هدفمند و اثربخش را به وضوح نمایان می‌سازد. موقعیت دامغان به عنوان شهری تاریخی و کهن، لزوم ایجاد توازن ظریف میان حفاظت از میراث فرهنگی و تاریخی از یک سو و نوسازی زیرساخت‌های شهری برای مقابله با مسائل اجتماعی-اقتصادی و بحران‌های زیست‌محیطی از سوی

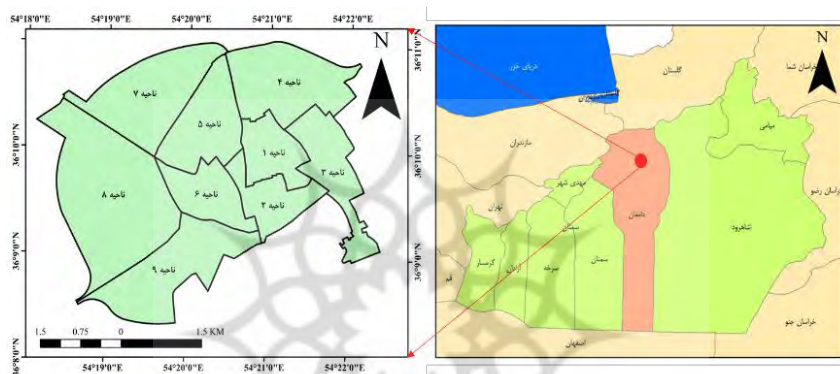
دیگر را ایجاب می‌کند. همچنین، پتانسیل بالای زلزله‌خیزی در منطقه، ضرورت ارتقای کیفیت و ایمنی واحدهای مسکونی را دوچندان کرده است. با تمرکز ویژه بر بافت‌های مسکونی فرسوده، این مطالعه می‌کوشد تا با افزایش ایمنی و سلامت ساکنان، ارتقای کیفیت زیست‌پذیری، تحریک سرمایه‌گذاری اقتصادی و در مجموع، تقویت پایداری و تاب‌آوری شهری در دامغان، سهمی مؤثر در توسعه پایدار شهری ایفا نماید. از این رو، مطالعه حاضر در جهت تحقق به هدف اصلی پژوهش، به سوال زیر پاسخ خواهد داد:

- پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی مسکن مینا در شهر دامغان کدام‌اند؟

۲- مواد و روش

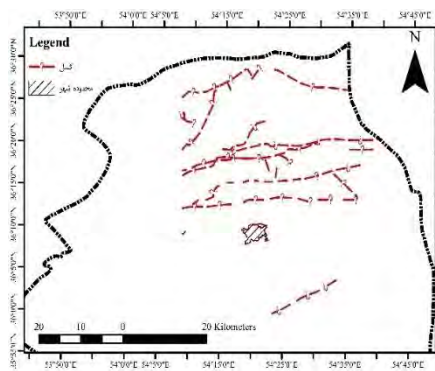
۲-۱- منطقه مورد مطالعه

شهر دامغان، به‌عنوان مرکز شهرستان دامغان، یکی از شهرهای استان سمنان به شمار می‌آید. این شهر از سمت شمال با شهر ساری، از شرق با شاهرود و از غرب با سمنان هم‌مرز است. این شهر در همسایگی شهرهای ساری (شمال)، شاهرود (شرق)، سمنان (غرب) است. مطابق با آخرین سرشماری سازمان آمار، جمعیت شهر دامغان ۵۹۱۰۶ نفر است (Statistical Center of Iran, 2016). این شهر با مساحتی بالغ بر ۱۸۳۵/۵ هکتار، از ۹ ناحیه و ۱۷ محله شهری تشکیل شده است (شکل ۲).

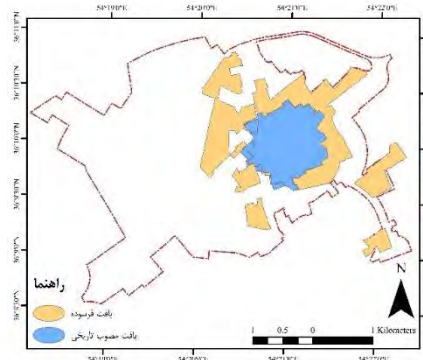


شکل ۱. موقعیت شهر دامغان در تقسیمات کشوری و استانی

محدوده مورد مطالعه پژوهش حاضر، بافت فرسوده شهر دامغان است (شکل ۳). مساحت این بافت بالغ بر ۳۹۸ هکتار است (Urban Regeneration Corporation of Iran., 2019). بخش عمده‌ای از این بافت در مرکز شهر واقع شده و بیش از ۵۲ درصد از جمعیت شهری دامغان را در خود جای داده است. مطابق با نظام ناحیه‌بندی شهری، این محدوده شامل نواحی ۱ تا ۵ می‌شود. بر اساس آمارهای موجود، این نواحی به‌تنهایی بیش از ۵۶ درصد از کاربری مسکونی، ۳۳ درصد از تأسیسات شهری، ۲۵ درصد از تجهیزات شهری و ۴۴ درصد از شبکه ارتباطی دامغان را در بر می‌گیرند (Semnan Province Department of Roads and Urban Development., 2015). از منظر کیفیت ابنیه نیز، داده‌ها حاکی از آن است که درصد قابل توجهی از ساختمان‌ها در این نواحی دارای شرایط نامطلوب هستند؛ به‌طوری‌که در ناحیه ۱ حدود ۶۶.۵ درصد، در ناحیه ۲ حدود ۴۳.۱ درصد، در ناحیه ۳ حدود ۳۵.۷ درصد، در ناحیه ۴ حدود ۲۸.۵ درصد، و در ناحیه ۵ حدود ۲۶.۲ درصد از ابنیه، کیفیت مناسبی ندارند (Ahmadi Dehrashid et al., 2024). علاوه بر این، وجود گسل‌های متعدد در شمال شهر و شهرستان دامغان و شواهد مبنی بر فعال بودن این گسل‌ها طی سالیان اخیر (شکل ۴)، نشان می‌دهد که دامغان شهری با خطر زلزله بالا و آسیب‌پذیری قابل توجه در برابر این پدیده طبیعی است. مجموعه این عوامل، انتخاب این محدوده را به‌عنوان محدوده مورد مطالعه پژوهش حاضر توجیه‌پذیر می‌سازد. نگارندگان بر این باورند که با توجه به تراکم بالای جمعیت، غلبه کاربری مسکونی، و تمرکز زیرساخت‌های حیاتی شهری در این محدوده، بازآفرینی شهری می‌تواند مسیر دستیابی به بهبود کیفیت زندگی، افزایش تاب‌آوری، و ارتقای رضایت‌مندی ساکنان را هموار سازد. از این رو، اتخاذ رویکرد بازآفرینی مسکن مینا برای ارتقاء شرایط این بافت فرسوده، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر محسوب می‌شود.



شکل ۳. موقعیت گسل‌های پیرامون محدوده کالبدی شهر دامغان



شکل ۲. بافت فرسوده شهر دامغان (برگرفته شده از اطلاعات شرکت بازآفرینی شهری ایران)



شکل ۴. نمونه‌ای از وضعیت بناهای مسکونی در بافت فرسوده دامغان (برداشت‌های میدانی نگارندگان)

۲-۲- روش پژوهش

این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از منظر الگوی استدلالی، توصیفی-تحلیلی است. فرآیند گردآوری داده‌ها به شیوه‌ای ترکیبی و مبتنی بر روش‌های اسنادی و میدانی انجام شده و ماهیت داده‌ها، تلفیقی از داده‌های کمی و کیفی است. در گام نخست از فرایند انجام پژوهش، ابتدا با مطالعه پژوهش‌های مرتبط پیشین، ضمن مطالعه ادبیات پژوهش، شاخص‌های مرتبط با بازآفرینی مسکن مبنا استخراج و در نهایت چارچوب اولیه پژوهش ترسیم شد. در گام دوم، برای دستیابی به پیشران‌های اصلی، از یک گروه ۱۵ نفره که متشکل از افراد متخصص حوزه مطالعات شهری در شهر دامغان بودند، جهت اجماع نظری و دستیابی به شاخص‌های اصلی، دعوت شد. افراد این گروه با استفاده از روش گلوله‌برفی انتخاب شدند؛ به این شکل که ابتدا به دعوت از ۴ نفر از کارشناسان، فرایند دلفی آغاز شد، سپس از هر کدام از کارشناسان خواسته شد تا نفرات دیگری را نیز برای مشارکت در این نظرسنجی معرفی کنند. اطلاعات کارشناسان در جدول ۱ آورده شده است.

در دور اول فرایند دلفی، پس از شناسایی متغیرهای مرتبط در بخش مرور ادبیات، این متغیرها در قالب یک پرسش‌نامه در اختیار کارشناسان قرار گرفت و از آن‌ها خواسته شد تا میزان اهمیت هر کدام از متغیرها را با عددی بین ۱ (کمترین) تا ۵ (بیشترین) ارزیابی کنند. همچنین از آن‌ها درخواست شد تا متغیرهای پیشنهادی خود را (در صورت وجود) به لیست اضافه کنند. پس از اتمام این مرحله، متغیرهایی که نمره کمتر از میانگین (۳) را کسب کرده بودند، از فرایند پژوهش خارج شدند.

جدول ۱. اطلاعات کارشناسان

متغیر	گویه	فراوانی
جنسیت	مرد	۹ نفر
	زن	۶ نفر
سن	۲۰ تا ۳۰ سال	۴ نفر
	۳۰ تا ۴۰ سال	۷ نفر
	۴۰ تا ۵۰ سال	۴ نفر
تحصیلات	کارشناسی	۴ نفر
	کارشناسی ارشد	۶ نفر
	دکتری	۵ نفر
تخصص	مطالعات شهری (جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی، مدیریت شهری، توسعه شهری)	۷ نفر
	علوم اجتماعی (جامعه‌شناسی، جمعیت‌شناسی و...)	۶ نفر
	علوم اقتصاد (اقتصاد شهری و...)	۲ نفر
شغل	هیئت علمی	۴ نفر
	کارشناس شهرداری	۱۰ نفر
	پژوهشگر	۱ نفر

در دور دوم دلفی، پرسش‌نامه جدید با حذف متغیرهای دارای نمره کمتر از میانگین و جایگزینی متغیرهای پیشنهادی کارشناسان تدوین شد و برای کارشناسان ارسال شد. در این مرحله نیز ارزیابی به صورت عددی از ۱ (کمترین) تا ۵ (بیشترین) انجام گرفت. به دلیل این که متغیرها در مقیاس جغرافیایی شهر بودند، نگارندگان آن‌ها را به سطح مسکن تعمیم دادند؛ به عنوان مثال، متغیر «توجه به بیماری‌های محیطی نظیر سالک» به «تحقق مسکن سالم، پایدار، زیست‌پذیر و تاب‌آور» تعمیم یافت. نگارندگان معتقدند که مسکن و شهر را نمی‌توان از هم تفکیک نمود و این مطالعه تلاش کرده تا برخی از شاخص‌های بازآفرینی در بافت‌های فرسوده را با شاخص‌های بازآفرینی مسکن مبنا تعمیم دهد؛ زیرا هدف مطالعه شناسایی پیشران‌های حیاتی بر بازآفرینی مسکن مبنا است و متغیرها نیز باید در این چارچوب جای بگیرند.

پس از اتمام این مرحله و جمع‌آوری پرسش‌نامه‌ها، متغیرهایی که امتیاز کمتر از میانگین را کسب کرده بودند از فرایند پژوهش خارج شدند. سپس در دور سوم، متغیرهای باقی‌مانده به عنوان پیشران‌های مؤثر بر بازآفرینی مسکن مبنا در شهر دامغان در قالب ماتریس اثرات متقاطع قرار گرفت و برای کارشناسان ارسال شد تا نسبت به تعیین اهمیت هر متغیر نسبت به متغیر دیگر، نمره‌ای از میان ۰ تا ۳ (عدد صفر بدون تأثیر؛ عدد ۱ تأثیر کم؛ عدد ۲ تأثیر متوسط؛ عدد ۳ تأثیر زیاد؛ P تأثیر بالقوه) به هر متغیر دهند. پس از تکمیل پرسش‌نامه‌ها، نتایج حاصله در نرم‌افزار Excel وارد شد و پس از محاسبه میانگین نمرات هر متغیر، به نرم‌افزار MicMac منتقل گردید.

جدول ۲. پیشران‌های کلیدی بر بازآفرینی مسکن مبنا

ابعاد	پیشران	نشانگر
کالبدی	گسترش زیرساخت‌های حمل‌ونقل	ETI
	تحقق مسکن سالم، پایدار، زیست‌پذیر و تاب‌آور	RHSL
	توجه به هویت کالبدی و معماری بومی - اقلیمی	PAPH
	افزایش دسترسی به کاربری‌های اساسی و حیاتی	IABV
	امنیت تصرف	POSE
	افزایش کیفیت مبلمان و زیرساخت‌های محله	IQNFI
اجتماعی	معرفی نخبگان محله از طریق نام‌گذاری معابر	INETN
	توزیع عادلانه منابع و خدمات	EDRS
	توانمندسازی جامعه محلی	ELC
	بازآفرینی فرهنگ مبنا	CBR
	ترغیب جامعه محلی به مشارکت با استفاده از نهادسازی	ELCP
	تقویت سرمایه اجتماعی	SSC

نشانگر	پیشران	ابعاد
CP	برنامه‌ریزی مشارکتی	محیطی
SE	انرژی پایدار	
WM	مدیریت پسماند	
HCT	حمل‌ونقل انسان‌محور	
BIPL	برنامه‌ریزی بیوفیلیک	
IUE	جایه‌جایی کاربری‌های ناسازگار	
ECRE	بازآفرینی اقتصادی	اقتصادی
PDULP	ارتقا و توسعه بهره‌وری زمین شهری	
UB	برندینگ شهری	
ILB	بهبود کسب‌وکارهای محلی	
IFPM	افزایش توان مالی شهرداری	
ESBF	تسهیلات بانکی آسان، کافی	
PSI	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	
PLH	قیمت زمین و مسکن	
PSGP	ثبات سیاسی در سیاست‌های دولتی	مدیریتی
AAIIR	اختیار عمل به نهاد مستقل بازآفرینی	
CCMP	الگوی جامع و مدون برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در موضوع بازآفرینی در سطح کلان حکومتی	
CLLT	ایجاد ابزارهای حقوقی و قانونی برای تسهیل فرایند بازآفرینی	
EPWI	رفع موازی کاری نهادها/ادارات و گروه‌های ذی‌نفع و مشترک‌المنافع	
CMIC	ایجاد سازوکاری برای اطلاع شهروندان از وضعیت پروژه و دسترسی به طرح‌ها و اسناد	
SCM	مدیریت شهری هوشمند و دوری از بروکراسی اداری	

۳- یافته‌ها

بر مبنای نظرات گروه کارشناسان، میزان تأثیر متقابل هر کدام از شاخص‌های شناسایی شده بر فرایند بازآفرینی مسکن مبنای شهر دامغان مورد بررسی قرار گرفت. بر اساس نتایج به دست آمده که در جدول شماره ۳ قابل مشاهده است، از مجموع ۱۰۵۵ رابطه قابل ارزیابی در ماتریس تشکیل شده، ۳۴ رابطه دارای عدد صفر (به معنای عدم تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها بر یکدیگر)؛ ۳۷۰ رابطه دارای عدد ۱ (به معنای تأثیرگذاری کم متغیرها بر یکدیگر)؛ ۵۱۸ رابطه دارای عدد ۲ (به معنای تأثیر نسبتاً قوی متغیرها بر یکدیگر) و ۱۶۷ رابطه دارای عدد ۳ (به معنای تأثیر بسیار قوی متغیرها بر یکدیگر) بوده‌اند. لازم به ذکر است که عدم وجود عدد P نیز نشان از عدم وجود روابط غیرمستقیم در متغیرها دارد. درصد پرشدگی ماتریس نیز برابر با ۹۶/۹٪ است که نشان از تأثیر قابل توجه متغیرها بر یکدیگر است.

جدول ۳. تحلیل اولیه داده‌های ماتریس تأثیرات متقاطع

اندازه ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفر	تعداد یک	تعداد دو	تعداد سه	تعداد P	مجموع	درصد پرشدگی ماتریس
۳۳	۳	۳۴	۳۷۰	۵۱۸	۱۶۷	۰	۱۰۵۵	۹۶/۸۷۷۸۷٪

به منظور درک بهتر چگونگی پراکندگی متغیرهای مستقیم بر بازآفرینی مسکن مبنای جایگاه آن‌ها در پلان تأثیرپذیری و تأثیرگذاری تبیین شد (جدول ۴؛ شکل ۵).

متغیرهای تأثیرگذار آن دسته از متغیرهایی هستند که دارای بیشترین تأثیر بر سیستم و به تبع دارای بیشترین پتانسیل برای تغییرات در سیستم هستند. نتایج نشان می‌دهد که «مدیریت شهری هوشمند و دوری از بروکراسی اداری» و «انرژی پایدار» متغیرهای

تأثیرگذار بر فرایند بازآفرینی مسکن مبنا در شهر دامغان است. این دو متغیر، مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر سیستم بازآفرینی مسکن مبنا در شهر دامغان به شمار آمده و باعث تغییرات در آن هستند.

متغیرهای دوجویی آن دسته از متغیرهایی هستند که به‌صورت هم‌زمان و مشترک، دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالا بوده و هر عملی بر روی آن‌ها، سبب تغییر بر روی دیگر متغیرها نیز خواهد شد. این متغیرها که به‌عنوان متغیرهای کلیدی نیز شناخته می‌شوند (Zali., 2013; Mousavi & Kahaki., 2017)، متغیرهایی قابل کنترل، قابل دست‌کاری، پویا و اثرگذار بر تغییر سیستم هستند. در دل متغیرهای دو وجهی، متغیرهای ریسک و هدف قرار دارند. متغیرهای ریسک، متغیرهایی هستند که دارای ظرفیت قابل توجهی در تبدیل شدن به بازیگران کلیدی سیستم هستند؛ نتایج «توزیع عادلانه منابع و خدمات»، «حمل و نقل انسان‌محور»، و «قیمت زمین و مسکن» را به‌عنوان متغیرهای ریسک نشان می‌دهد. متغیرهای هدف نیز نمایانگر اهداف ممکن در سیستم و در واقع، نتایج تکاملی سیستم هستند که با اعمال تغییرات، کنترل و دست‌کاری این متغیرها، می‌توان به تکامل سیستم دست‌یافت؛ «برندینگ شهری»، «برنامه‌ریزی مشارکتی»، «بازآفرینی اقتصادی»، «ارتقا و توسعه بهره‌وری زمین شهری»، «سرمایه‌گذاری بخش خصوصی»، «بهبود کسب‌وکارهای محلی» و «افزایش دسترسی به کاربری‌های اساسی و حیاتی» و «تقویت سرمایه اجتماعی» متغیرهای هدف مطالعه حاضر هستند.

متغیرهای تأثیرپذیر که گاهی متغیرهای نتیجه نیز قلمداد می‌شوند، دارای تأثیرگذاری پائین و تأثیرپذیری بالایی نسبت به سایر متغیرهای سیستم هستند؛ موسوی و کهکی اذعان دارند که این متغیرها نتیجه متغیرهای مستقل بوده و در صورتی که متغیرهای مستقل و تأثیرگذار دارای روند مثبتی باشند، این متغیر نیز مثبت خواهد بود (Mousavi & Kahaki., 2017). در سیستم بازآفرینی مسکن مبنا شهر دامغان، متغیرهای «توانمندسازی جامعه محلی»، «افزایش توان مالی شهرداری» و «تسهیلات بانکی آسان و کافی» به‌عنوان متغیرهای تأثیرپذیر شناخته شدند.

متغیرهای مستقل آن دسته از متغیرهایی هستند که دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پائینی هستند (Zali., 2013). در دل متغیرهای مستقل، دو متغیر سیستم و نتیجه نهفته است. در مطالعه حاضر، متغیرهای «امنیت تصرف»، «ایجاد ابزارهای حقوقی و قانونی برای تسهیل فرایند بازآفرینی»، «اختیار عمل به نهاد مستقل بازآفرینی» به‌عنوان متغیرهای سیستم شناخته شدند. از سوی دیگر، متغیرهای «ثبات سیاسی در سیاست‌های دولتی»، «رفع موازی کاری نهادها/ ادارات و گروه‌های ذی‌نفع و مشترک‌المنافع»، «معرفی نخبان محله از طریق نام‌گذاری معابر»، «مدیریت پسماند» و «ایجاد ساز و کاری برای اطلاع شهروندان از وضعیت پروژه و دسترسی به طرح‌ها و اسناد» متغیرهای نتیجه سیستم بازآفرینی مسکن مبنا شهر دامغان قرار دارند.

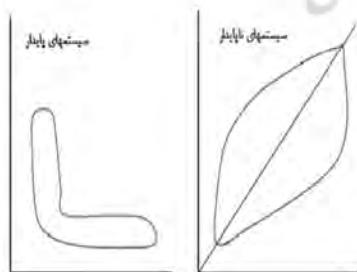
متغیرهای تنظیمی در ماهیت به‌عنوان اهرم ثانویه عمل می‌کنند و بسته به سیاست‌های موجود، قابلیت تبدیل به متغیرهای تأثیرگذار، تعیین‌کننده و یا متغیرهای هدف و ریسک را دارند. «برنامه‌ریزی بیوفیلیک»، «تحقق مسکن سالم، پایدار، زیست‌پذیر و تاب‌آور»، «توجه به هویت کالبدی و معماری بومی - اقلیمی»، «ترغیب جامعه محلی به مشارکت با استفاده از نهادهایی»، «افزایش کیفیت میلمان و زیرساخت‌های محله»، «جابه‌جایی کاربری‌های ناسازگار»، «الگوی جامع و مدون برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در موضوع بازآفرینی در سطح کلان حکومتی»، «گسترش زیرساخت‌های حمل‌ونقل» متغیرهای تنظیمی سیستم بازآفرینی مسکن مبنا در بافت فرسوده شهر دامغان به شمار می‌روند.

در نهایت، شکل ۶ که نمایانگر شیوه پراکندگی متغیرهای مورد مطالعه است، نشان می‌دهد که سیستم مورد مطالعه، یک سیستم ناپایدار است. در سیستم‌های ناپایدار (شکل ۷)، وضعیت پیچیده‌تر از سیستم‌های پایدار بوده (Mousavi & Kahaki., 2017) و به واسطه این امر، ارزیابی و شناسایی شاخص‌های کلیدی، امری بسیار مشکل است.

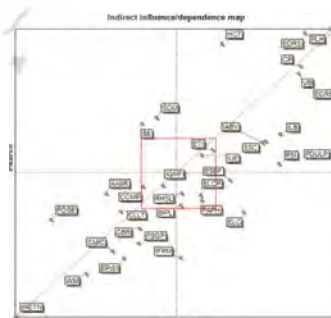
در نهایت، شکل ۶ که نمایانگر شیوه پراکندگی متغیرهای مورد مطالعه است، نشان می‌دهد که سیستم مورد مطالعه، یک سیستم ناپایدار است. در سیستم‌های ناپایدار (شکل ۷)، وضعیت پیچیده‌تر از سیستم‌های پایدار بوده (Zali., 2013) و به واسطه این امر، ارزیابی و شناسایی شاخص‌های کلیدی، امری بسیار مشکل است.

جدول ۴. اثرگذاری و اثرپذیری متغیرهای حیاتی بازآفرینی مسکن مینا در شهر دامغان

جایگاه	متغیر	نشانه
متغیرهای تأثیرگذار	مدیریت شهری هوشمند و دوری از بروکراسی اداری	SCM
	انرژی پایدار	SE
متغیرهای دوجبهی	توزیع عادلانه منابع و خدمات	EDRS
	حمل و نقل انسان محور	HCT
	قیمت زمین و مسکن	PLH
	برندینگ شهری	UB
	برنامه ریزی مشارکتی	CP
	بازآفرینی اقتصادی	ECRE
	ارتقا و توسعه بهره‌وری زمین شهری	PDULP
	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	PSI
	بهبود کسب و کارهای محلی	ILB
	افزایش دسترسی به کاربری‌های اساسی و حیاتی	IABV
	تقویت سرمایه اجتماعی	SSC
	توانمندسازی جامعه محلی	ELC
متغیرهای تأثیرپذیر	افزایش توان مالی شهرداری	IFPM
	تسهیلات بانکی آسان، کافی	ESBF
متغیرهای مستقل	امنیت تصرف	POSE
	ایجاد ابزارهای حقوقی و قانونی برای تسهیل فرایند بازآفرینی	CLLT
	اختیار عمل به نهاد مستقل بازآفرینی	AAIIR
	بازآفرینی فرهنگ مینا	CBR
	ایجاد سازوکاری برای اطلاع شهروندان از وضعیت پروژه و دسترسی به طرح‌ها و اسناد	CMIC
	مدیریت پسماند	WM
	معرفی نخبگان محله از طریق نام‌گذاری معابر	INETN
	رفع موازی کاری نهادها/ادارات و گروه‌های ذی‌نفع و مشترک‌المنافع	EPWI
	ثبات سیاسی در سیاست‌های دولتی	PSGP
	برنامه‌ریزی بیوفیلیک	BIPL
	تحقق مسکن سالم، پایدار، زیست‌پذیر و تاب‌آور	RHSL
	توجه به هویت کالبدی و معماری بومی - اقلیمی	PAPH
متغیرهای تنظیمی	ترغیب جامعه محلی به مشارکت با استفاده از نهادسازی	ELCP
	افزایش کیفیت مبلمان و زیرساخت‌های محله	IQNFI
	جابه‌جایی کاربری‌های ناسازگار	IUE
	الگوی جامع و مدون برای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی در موضوع بازآفرینی در سطح کلان حکومتی	CCMP
	گسترش زیرساخت‌های حمل و نقل	ETI



شکل ۶. شکل شماتیک سیستم‌های پایدار و ناپایدار
(ماخذ: Godet, 2003)

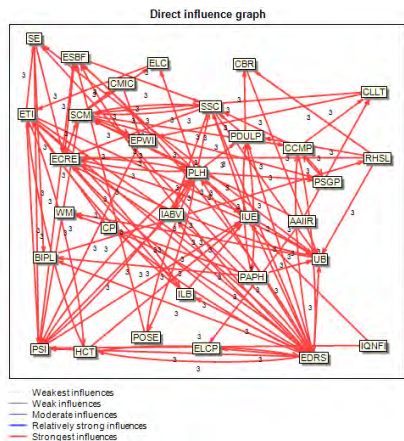


شکل ۵. پراکندگی متغیرهای پژوهش در پلان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری

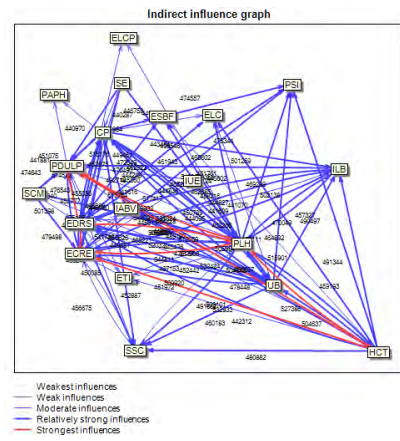
بر مبنای جدول ۷ نتایج نشان می‌دهد که بر مبنای تأثیرات و وابستگی مستقیم و غیرمستقیم متغیرها، «قیمت زمین و مسکن» با میزان تأثیر مستقیم ۳۸۲ و تأثیر غیرمستقیم ۳۸۰ در رتبه نخست قرار دارد. استنباط نگارندگان بر این است که عوامل بسیاری بر دستیابی به این متغیر به رتبه اول، تأثیرگذار بوده‌اند؛ یکی از مهم‌ترین چالش‌ها در طی فرآیند بازآفرینی مسکن مبنا، هزینه بالای مسکن و زمین است؛ قیمت پایین زمین و مسکن می‌تواند توسعه‌دهندگان و سرمایه‌گذاران را برای مشارکت در پروژه‌های بازآفرینی جذب کند. پس از آن، در رتبه دوم متغیر «توزیع عادلانه منابع و خدمات» با میزان تأثیر مستقیم ۳۷۷ و تأثیر غیرمستقیم ۳۷۸ قرار دارد؛ عدم وجود منابع و خدمات و امکانات، یکی از مهم‌ترین عواملی بوده که باعث شده تا بافت قدیمی شهر دامغان، در معرض فرسودگی و اضمحلال قرار گیرد؛ در حقیقت کمبود منابع، خدمات و امکانات یکی از مهم‌ترین عواملی بوده که باعث شده تا افراد بومی و اهالی قدیمی برای زندگی در فضایی بهتر و مناسب‌تر از محله‌های قدیمی شهر مهاجرت کنند، در این شرایط، افراد کم‌بضاعت یا مهاجرینی جایگزین آن‌ها شده‌اند که خود سبب یکی از مهم‌ترین چالش‌های بافت فرسوده شهر دامغان شده است. از این رو می‌توان بیان کرد که توزیع عادلانه منابع و خدمات، می‌تواند مانع از مهاجرت ساکنین شود. در رتبه سوم، «حمل و نقل انسان‌محور» با میزان تأثیر مستقیم ۳۷۲ و تأثیر غیرمستقیم ۳۷۲ قرار دارد؛ متغیر مذکور از این حیث حائز اهمیت است که در فرآیند بازآفرینی مسکن مبنا، یکی از مهم‌ترین اهداف، افزایش تعامل‌های اجتماعی و برخورد‌های چهره به چهره در سطح محله‌های مسکونی، دسترسی مناسب و آسان به امکانات، خدمات و منابع است، از این رو توجه به حمل و نقل انسان‌محور و پای‌ریزی اجرای آن، از نظر کارشناسان می‌تواند زمینه‌ساز موفقیت فرآیند بازآفرینی مسکن مبنا باشد.

جدول ۵. دسته‌بندی متغیرها بر اساس تأثیرگذاری آن‌ها

تأثیرگذاری غیر مستقیم		تأثیرگذاری مستقیم	
متغیر	رتبه	متغیر	رتبه
قیمت زمین و مسکن	۱	قیمت زمین و مسکن	۱
توزیع عادلانه منابع و خدمات	۲	توزیع عادلانه منابع و خدمات	۲
حمل و نقل انسان‌محور	۳	حمل و نقل انسان‌محور	۳
برنامه‌ریزی مشارکتی	۴	برنامه‌ریزی مشارکتی	۴
برندنگ شهری	۵	برندنگ شهری	۵
بازآفرینی اقتصادی	۶	بازآفرینی اقتصادی	۶
مدیریت شهری توسعه‌دهنده و دوری از دورگه‌گرایی اداری	۷	مدیریت شهری توسعه‌دهنده و دوری از دورگه‌گرایی اداری	۷
انرژی پایدار	۸	انرژی پایدار	۸
نقودت سرمایه اجتماعی	۹	نقودت سرمایه اجتماعی	۹
نقودت سرمایه اجتماعی	۱۰	نقودت سرمایه اجتماعی	۱۰
افزایش دسترسی به کارهای محلی (انسانی و حیاتی)	۱۱	افزایش دسترسی به کارهای محلی (انسانی و حیاتی)	۱۱
گسترش زیرساخت‌های حمل و نقل	۱۲	گسترش زیرساخت‌های حمل و نقل	۱۲
ارتقاء و توسعه هم‌اوری زمین شهری	۱۳	ارتقاء و توسعه هم‌اوری زمین شهری	۱۳
جایگاه‌های کار محلی باسازگار	۱۴	جایگاه‌های کار محلی باسازگار	۱۴
سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	۱۵	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	۱۵
تسهيلات بخش انسان و کافه	۱۶	تسهيلات بخش انسان و کافه	۱۶
افزایش کیفیت بهانه‌ها و زیرساخت‌های محله	۱۷	افزایش کیفیت بهانه‌ها و زیرساخت‌های محله	۱۷
تسهيلات بخش انسان و کافه	۱۸	تسهيلات بخش انسان و کافه	۱۸
اختیار عمل به نیاز مستأجر	۱۹	اختیار عمل به نیاز مستأجر	۱۹
تخصیص مسکن سبک پایدار، زیست‌سازگار و تابا	۲۰	تخصیص مسکن سبک پایدار، زیست‌سازگار و تابا	۲۰
توجه به عودت کارمندی و معماری محلی	۲۱	توجه به عودت کارمندی و معماری محلی	۲۱
توجه به عودت کارمندی و معماری محلی	۲۲	توجه به عودت کارمندی و معماری محلی	۲۲
برنامه‌ریزی بیومورفیک	۲۳	برنامه‌ریزی بیومورفیک	۲۳
ایجاد آزارهای فیزیکی و قانونی برای تسهیل فرآیند بازآفرینی	۲۴	ایجاد آزارهای فیزیکی و قانونی برای تسهیل فرآیند بازآفرینی	۲۴
توانمندسازی جامعه محلی	۲۵	توانمندسازی جامعه محلی	۲۵
ایستادگی	۲۶	ایستادگی	۲۶
بازآفرینی فرهنگ مبنا	۲۷	بازآفرینی فرهنگ مبنا	۲۷
ایات سیاسی در سیاست‌های دولتی	۲۸	ایات سیاسی در سیاست‌های دولتی	۲۸
ایجاد سازوکارهای برای اطلاع شهروندان از وضعیت پروژه و دورگه‌گرایی اداری	۲۹	ایجاد سازوکارهای برای اطلاع شهروندان از وضعیت پروژه و دورگه‌گرایی اداری	۲۹
فرآیند توان‌مند شهرداری	۳۰	فرآیند توان‌مند شهرداری	۳۰
فرآیند توان‌مند شهرداری	۳۱	فرآیند توان‌مند شهرداری	۳۱
مدیریت پسماند	۳۲	مدیریت پسماند	۳۲
معرفی بخش‌های محله از طریق نام‌گذاری معابر	۳۳	معرفی بخش‌های محله از طریق نام‌گذاری معابر	۳۳



شکل ۸. نمودار تأثیر مستقیم پیشران ها



شکل ۷. نمودار تأثیر غیرمستقیم پیشران ها

➤ بحث

یافته‌ها نشان می‌دهد که قیمت زمین و مسکن مهم‌ترین پیشران در بازآفرینی مسکن‌مبنا در شهر دامغان است. هزینه بالای زمین و مسکن مانع مهمی در بازآفرینی مسکن‌مبنا محسوب می‌شود؛ افزایش قیمت زمین منجر به کاهش سرمایه‌گذاری توسعه‌دهندگان و محدودیت در دسترسی به مسکن ارزان قیمت می‌شود که به نوبه خود نابرابری‌های اجتماعی - اقتصادی را تشدید کرده و می‌تواند منجر به بی‌توجهی نسبت به بافت‌های فرسوده شهری شود. در راستای کاهش این چالش، سیاست‌ها باید با هدف تثبیت قیمت زمین، از طریق یارانه‌ها یا مشوق‌های مالی، طرح‌های بازآفرینی را برای سرمایه‌گذاران جذاب‌تر و امکان‌پذیرتر کنند. این یافته هم‌سو با نتایج پژوهش‌های اصغری و همکاران، وهاب‌زاده و همکاران، پورمحمدی و همکاران، سیوانی اصل، رضوانی و همکاران و علوی و همکاران است (Seivani Asl 2020; Rezvani (Asgari et al., 2015; Vahabzadeh et al., 2020; Pourmohammadi et al., 2020; et al., 2022; Alavi et al., 2022).

دومین پیشران مؤثر بر سیستم بازآفرینی مسکن‌مبنا در شهر دامغان، توزیع عادلانه منابع و خدمات است. توزیع عادلانه منابع و خدمات نقش مهمی در احیای محله‌های مغفول ایفا می‌کند. در دهه‌های گذشته، محله‌های جدیدتر دامغان بیشتر مورد توجه قرار گرفته‌اند که منجر به زوال مناطق سنتی شده است. اطمینان از توزیع یکنواخت منابع می‌تواند به ایجاد تعادل در توسعه و جلوگیری از مهاجرت از محله‌های قدیمی به محله‌های جدید کمک کند. این رویکرد عادلانه می‌تواند شرایط زندگی را بهبود بخشد، نابرابری‌های اقتصادی - اجتماعی را کاهش دهد و انسجام اجتماعی را که برای بازآفرینی موفق ضروری است، افزایش دهد. این یافته با نتایج پژوهش‌های راکو و هندرسون، یو و ون، حاتمی‌نژاد و همکاران، وهاب‌زاده و همکاران، قدیمی و همکاران، رضوانی و همکاران و صفائی‌پور و حاجی‌پور همسو است. (Raco & Henderson 2009; Yu & Kwon 2011; Hataminejad et al., 2019; Vahabzadeh et al., 2020; Ghadami et al., 2021; Rezvani et al., 2022; Safaeepour & Hajipour 2023) سومین پیشران مؤثر، حمل و نقل انسان‌محور است؛ یک سیستم حمل و نقل متمرکز بر نیازهای انسانی می‌تواند به طور قابل توجهی بر کیفیت محیطی و تعاملات اجتماعی در محله‌ها تأثیر بگذارد. با کاهش آلودگی صوتی و هوا و ترویج تعاملات اجتماعی چهره به چهره، چنین سیستمی می‌تواند زندگی اجتماعی پر جنب و جوشی را که مشخصه محله‌های سنتی است، احیا کند. تحقق حمل و نقل انسان‌محور همچنین می‌تواند این مناطق را برای ساکنان و سرمایه‌گذاران جذاب‌تر کند و محیطی مساعد برای بازآفرینی ایجاد کند. این یافته هم‌سو با نتایج پژوهش‌های متئو و کانات و لهما (Mateo & Cuñat 2016; Lehmann 2019) است.

۴- نتیجه‌گیری

یافته‌های این مطالعه، بینش‌های ارزشمندی در خصوص بازآفرینی شهری مبتنی بر مسکن در شهر دامغان ارائه می‌دهد و محرک‌های کلیدی مؤثر بر این فرآیند را برجسته می‌سازد. نتایج حاصل از تحلیل داده‌ها نشان می‌دهد که قیمت زمین و مسکن به‌عنوان تأثیرگذارترین مؤلفه در فرآیند بازآفرینی مسکن‌مبنا در دامغان ایفای نقش می‌کند. علاوه بر این، توزیع عادلانه منابع و خدمات و حمل و نقل انسان‌محور نیز به عنوان محرک‌های محوری شناخته شدند. این نتایج نشان می‌دهد که بازآفرینی موفق مسکن در

دامغان مستلزم پرداختن به این محرک‌های کلیدی به طور کل‌نگر برای غلبه بر چالش‌هایی است که در دهه‌های اخیر در محله‌های سنتی پدید آمده است.

➤ نکات کلیدی برای سیاست‌گذاران

از آنجایی که این مطالعه درصدد آن بود تا به عنوان ابزار راهنمایی بر سیاست‌گذاران در اجزای هرچه بهتر پروژه‌های بازآفرینی مسکن مبنا باشد، پیشنهاد می‌شود که موارد زیر توسط سیاست‌گذاران اولویت‌بندی و اجرا شود:

- مقررات و مشوق‌ها: اجرای سیاست‌هایی که قیمت زمین و مسکن را تثبیت می‌کند تا پروژه‌های بازآفرینی را از نظر مالی برای سرمایه‌گذاران و توسعه‌دهندگان مقرون به صرفه کند.
- تخصیص منابع: تضمین توزیع عادلانه منابع و خدمات شهری، به ویژه در محله‌های سنتی مغفول مانده، برای جلوگیری از نابرابری‌های اجتماعی - اقتصادی و افزایش انسجام شهری.
- توسعه زیرساخت: ترویج سیستم‌های حمل‌ونقل انسان‌محور برای کاهش آلودگی محیط‌زیست و تقویت تعاملات اجتماعی در محله‌ها.

➤ نکات کلیدی برای برنامه‌ریزان

با توجه به نقش محوری برنامه‌ریزان در سیاست‌ها و تصمیمات فضاهای شهری، پیشنهاد می‌شود تا برنامه‌ریزان و به‌خصوص، متخصصان مطالعات شهری، بر موارد زیر تمرکز کنند:

- برنامه‌ریزی جامع: ادغام ابعاد اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و زیست‌محیطی در پروژه‌های بازآفرینی مسکن برای رفع چالش‌های چندوجهی زوال شهری.
- مشارکت جامعه: مشارکت جوامع محلی در فرآیند برنامه‌ریزی برای اطمینان از این که اقدامات بازآفرینی، نیازها و ترجیحات ساکنان را برآورده می‌کند و در نتیجه همبستگی اجتماعی و تعلق به محله را افزایش می‌دهد.
- طراحی پایدار: اتخاذ اصول طراحی پایدار و انسان‌محور در حمل و نقل و مسکن برای بهبود کیفیت زندگی شهری و حمایت از تاب‌آوری طولانی‌مدت.

این پژوهش بر لزوم رویکردی جامع، یکپارچه و مبتنی بر شواهد در بازآفرینی مسکن‌محور در دامغان تأکید دارد. یافته‌ها نشان می‌دهد که توجه هم‌زمان به عواملی مانند قیمت زمین و مسکن، عدالت در توزیع منابع و حمل‌ونقل انسان‌محور برای احیای مؤثر محله‌های سنتی ضروری است. در همین راستا، پیشنهاد می‌شود تحقیقات آتی بر تدوین راهبردهای اجرایی و نظام رتبه‌بندی محله‌ها متمرکز شوند تا اثربخشی مداخلات افزایش یابد.

۵- سپاس‌گزاری

نویسندگان مراتب قدردانی خود را از تمامی مشاوران علمی این مقاله ابراز می‌دارند. همچنین از آقای علیرضا کجوری به‌واسطه‌ی همکاری در برداشت میدانی و تهیه تصاویر، صمیمانه سپاس‌گزاری می‌شود.

۶- فهرست منابع

- احمدی دهرشید، پارسا؛ تقی پور، علی اکبر؛ عسکری، قاسم. (۱۴۰۳). بررسی رتبه‌بندی نواحی شهری مبتنی بر برخورداری از شاخص‌های کمی و کیفی مسکن (مورد مطالعه: شهر دامغان). *فضای شهری و حیات اجتماعی*، ۳(۸)، ۷۶-۹۵.
<https://doi.org/10.22034/jprd.2024.61306.1090>
- بزی، خدارحم؛ معماری، ابراهیم؛ صیاد سالار، یاسین. (۱۳۹۹). اولویت‌سنجی محله‌های شهری از منظر بافت کالبدی مسکن جهت بازآفرینی شهری (مطالعه پژوهی: شهر گرگان). *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۷(۲۳)، ۱۳۱-۱۵۰.
<https://doi.org/10.22080/usfs.2020.15981.1746>
- بناری، سجاد. (۱۳۹۷). *تبیین الگوی بازآفرینی فضای سکونتی بافت تاریخی/مطالعه موردی: شهر دهدشت*. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس.

- پوراحمد احمد، زیاری کرامت الله، حسینی علی. (۱۳۹۴). بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تاکید بر فضاهای گذران اوقات فراغت (نمونه موردی: محله قیطریه، تهران). *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*. ۱۹(۳)، ۳۸-۱. <https://hsm.spm.modares.ac.ir/article-21-38-1>
- پورمحمدی، محمدرضا؛ بابائی اقدم، فریدون؛ نعیمی، کیومرث. (۱۳۹۹). بازآفرینی پایدار سکونتگاه‌های فرودست شهری با رهیافت نوین آینده‌نگاری مطالعه موردی: سکونتگاه‌های فرودست شهری سنندج. *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۴(۷۳)، ۶۷-۹۳. https://geoplanning.tabrizu.ac.ir/article_10822.html
- حاتمی نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ نصرتی هشی، مرتضی. (۱۳۹۸). آینده پژوهی در بافت فرسوده شهری - مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران. *اطلاعات جغرافیایی «سپهر»*، ۲۸(۱۰۹)، ۵۵-۳۷. <https://doi.org/10.22131/sepehr.2019.35637>
- حبیبی، سید محسن. (۱۳۹۷). *از شار تا شهر*. تهران: دانشگاه تهران.
- حسینی، علی؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی نژاد، حسین؛ رضایی نیا، حسن. (۱۳۹۱). راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه با استفاده از روش QSPM. *باغ نظر*، ۱۰(۲۴)، ۷۹-۹۰. https://www.bagh-sj.com/article_2699.html
- حیدری محمدتقی، مشکینی ابوالفضل، احدنژاد روشتی محسن. (۱۳۹۷). بازیافت زمین در بافت‌های فرسوده با رویکرد تامین نیاز مسکن شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان). *فضای جغرافیایی*، ۱۸(۶۱)، ۱-۲۴. <http://geographical-space.iau-ahar.ac.ir/article-1-3262-fa.html>
- رسولی، محمد؛ احدنژاد روشتی، محسن؛ مشکینی، ابوالفضل؛ حیدری، تقی. (۱۴۰۱). تحلیل بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تاکید بر نقش و عملکرد ذینفعان محلی با رویکرد آینده‌نگاری (مطالعه موردی: شهر زنجان). *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۳(۴۸)، ۶۸-۵۱. <https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4209>
- رسولی، محمد؛ احدنژاد، محسن؛ حیدری، محمدتقی. (۱۴۰۰). تحلیل اهمیت - عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر ذی‌نفعان (مطالعه موردی: شهر زنجان). *برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، ۱۶(۶)، ۱۴۹-۱۷۸. <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.59442.1301>
- رضوانی، لیلا؛ احمدزاده، حسن؛ هوشیار، حسن. (۱۴۰۱). واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری مورد پژوهی: بافت فرسوده شهر ارومیه. *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۳(۵۰)، ۲۵۵-۲۶۹. <https://doi.org/10.30495/jupm.2021.27631.3841>
- زالی، نادر. (۱۳۹۲). *آینده‌نگاری راهبردی در برنامه‌ریزی و توسعه منطقه‌ای*. چاپ اول. تهران: پژوهشکده مطالعات راهبردی.
- زیاری، کرامت اله؛ حسینی، علی؛ گودرزی، علی. (۱۴۰۰). تحلیل سیاست‌های کالبدی و اقتصادی بازآفرینی شهری مسکن مینا، مورد مطالعه محله جفره ماهینی شهر بوشهر. *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۸(۲)، ۲۱۹-۲۴۰. <https://ensani.ir/fa/article/495438>
- سیوانی اصل، پریناز. (۱۳۹۹). *بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با رویکرد تولید مسکن (مطالعه موردی: شهر ارومیه)*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده معماری، شهرسازی و هنر، دانشگاه ارومیه.
- شرکت بازآفرینی شهری ایران. (۱۴۰۲). نقشه GIS محدوده‌های هدف (ناکارآمد شهری).
- صفایی‌پور، مسعود؛ حاجی‌پور، نازنین. (۱۴۰۱). تحلیلی بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده کلان‌شهر اهواز با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونویسی. *آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۲(۴)، ۳۹-۵۸. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.292144.3422>
- صفری، محمد؛ محمدی، محمود؛ شبانی، امیرحسین؛ فنایی، زهرا. (۱۳۹۹). رویکرد ساختاری در تحلیل شاخص‌های بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد میانی شهری (مطالعه موردی: شهر رشت). *دانش شهرسازی*، ۴(۳)، ۱۱۱-۱۲۷. <https://doi.org/10.22124/upk.2020.16692.1486>
- صفوری، سیامک؛ بیگ بابایی، بشیر؛ نوروزی ثانی، پرویز. (۱۴۰۱). ارزیابی و شناخت پیشران‌های حیاتی مؤثر در بازآفرینی شهری بافت‌های فرسوده با رویکرد آینده‌پژوهی (نمونه موردی: منطقه هشت تبریز). *جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۲(۴۹)، ۴۱۱-۴۲۹. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1401.13.1.25.3.429>
- عسگری، نقی؛ زمان‌زاده، سهراب؛ چاووشی، کاظم. (۱۳۹۳). روش‌های تأمین مالی نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر تهران). *اقتصاد و مدیریت شهری*، ۳(۹)، ۸۷-۱۰۳. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9>

- علوی، پری؛ ثبوتی، هومن؛ شهبازی، مجید. (۱۴۰۱). عوامل کلیدی مؤثر در احیای فضاهای ناکارآمد شهری با رویکرد ارتقای کیفی (مورد مطالعه: محله بیسیم زنجان). *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۳۳(۳)، ۶۹-۸۶.
<https://doi.org/10.22108/gep.2022.130297.1455>
- فاخری، اعظم. (۱۳۸۹). *احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده با رویکرد تأمین مسکن، نمونه موردی محله اهراب تبریز*. پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم اجتماعی و اقتصادی، دانشگاه پیام نور مازندران.
- قادری، رضا؛ رسولی، محمد؛ مام شریفی، احمد؛ شیخی نسب، مژگان. (۱۴۰۱). تبیین اهمیت/عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: شهر ارومیه. *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰(۲)، ۲۳۸-۲۲۹.
<https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2022.334386.1619>
- قدمی، محمد جاهد؛ عندلیب، علیرضا؛ ماجدی، حمید. (۱۳۹۹). واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با تأکید بر تأمین مسکن مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران. *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۷(۲۴)، ۱۷۹-۲۰۴.
<https://doi.org/10.22080/usfs.2020.17869.1909>
- قدمی، محمد جاهد؛ عندلیب، علیرضا؛ ماجدی، حمید. (۱۴۰۰). شناسایی و تحلیل پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد با رویکرد آینده پژوهی مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران. *جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۱(۴۲)، ۸۵۱-۸۷۰.
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1400.11.2.45.5>
- قربانی، رسول؛ اصغری زمانی، اکبر؛ طاعونی، مهدیه. (۱۴۰۱). تحلیلی بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد انسجام و پیوستگی بر اساس آینده‌پژوهی سناریو مبنا مطالعه موردی: محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگ شهر تبریز. *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰(۴)، ۴۱-۶۳.
https://jurbangeo.ut.ac.ir/article_90521.html
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). *سرشماری عمومی نفوس و مسکن*.
- مشهدی‌زاده دهاقانی، ناصر. (۱۳۷۴). *تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران*. انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران: ایران.
- ملکی، سعید. (۱۳۸۲). *شهر پایدار و توسعه پایدار شهری*. مسکن و انقلاب، ۱۰(۲)، ۳۴-۵۴.
<https://www.sid.ir/paper/442846/fa>
- موسوی، میرنجف؛ کهیکی، فاطمه سادات. (۱۳۹۶). *آینده‌پژوهی در آمایش سرزمین (نگاهی به کاربرد نرم‌افزارهای میک‌مک و سناریو ویزارد)*. چاپ اول. ارومیه: دانشگاه ارومیه.

References

- Ahmadi Dehrashid, P., Taghipour, A. A., & Askari, Gh. (2024). Ranking urban areas based on quantitative and qualitative housing indices (Case study: Damghan city). *Urban Space and Social Life*, 3(8), 76-95.
<https://doi.org/10.22034/jprd.2024.61306.1090>. [In Persian]
- Alavi, P., Sobouti, H., & Shahbazi, M. (2022). Investigating the Key Effective Factors in Reviving Inefficient Urban Spaces with the Approach of Quality Improvement (Case Study: Bisim Neighborhood of Zanjan). *Geography and Environmental Planning*, 33(3), 69-86.
<https://doi.org/10.22108/gep.2022.130297.1455>. [In Persian]
- Alpopi, C., & Manole, C. (2013). Integrated urban regeneration-solution for cities revitalize. *Procedia Economics and Finance*, 6, 178-185. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(13\)00130-5](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00130-5)
- Asgari, N., Zamanzadeh, S., Chavoshi, K. (2015). Financing Methods of Housing Renovation in Urban Distressed Areas (The Case of Tehran). *IUESA*, 3(9), 87-103.
<http://dorl.net/dor/20.1001.1.23452870.1393.3.9.7.9>. [In Persian]
- Bazi, K., Moameri, N., & Sayad Salar, Y. (2020). Prioritization of Urban Neighborhoods in terms of the physical structure of housing for urban regeneration (study: Gorgan city). *Urban Structure and Function Studies*, 7(23), 131-150. <https://doi.org/10.22080/usfs.2020.15981.1746>. [In Persian]
- Benari, S. (2018). *Explaining the Pattern of Regeneration Living in Historical Context (Case Study: Dehdasht City)*. Master's thesis, Faculty of Humanities, Tarbiat Modares University. [In Persian]
- Dean, K., & Trillo, C. (2019). Assessing sustainability in housing led urban regeneration: Insights from a housing association in Northern England. *Architecture MPS*, 15(2), 1-18.
<https://doi.org/10.14324/111.444.amps.2019v15i2.001>
- Fakheri, A. (2010). *Revitalization and Renovation of Deteriorated Urban Fabrics with a Housing Provision Approach: Case Study of Aharab Neighborhood, Tabriz*. Master's thesis, Faculty of Social and Economic Sciences, Payame Noor University of Mazandaran. [In Persian]

- Furlan, R., Petruccioli, A., Major, M. D., Zaina, S., Zaina, S., Al Saeed, M., & Saleh, D. (2019). The urban regeneration of west-bay, business district of Doha (State of Qatar): A transit-oriented development enhancing livability. *Journal of Urban Management*, 8(1), 126-144. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2018.10.001>
- Galdini, R. (2005). Urban Regeneration Process - The Case of Genoa, an Example of Integrated Urban Development Approach, *45th Congress of the European Regional Science Association: "Land Use and Water Management in a Sustainable Network Society"*, 23-27 August 2005, Amsterdam, The Netherlands, European Regional Science Association (ERSA), Louvain-la-Neuve. <https://hdl.handle.net/10419/117623>
- Ghadami, M. J., Andalib, A. R., & Majedi, H. (2020). An analysis of key factors affecting the recreation of dysfunctional neighborhoods with emphasis on Housing providing. *Urban Structure and Function Studies*, 7(24), 179-204. <https://doi.org/10.22080/usfs.2020.17869.1909> . [In Persian]
- Ghadami, M. J., Andalib, A., & Majedi, H. (2021). Identification and analysis of key promoters affecting dysfunctional tissue regeneration Based on Future Research Approach Case Study: District 12 of Tehran metropolis. *Geography (Regional Planning)*, 11(42), 851-870. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1400.11.2.45.5> . [In Persian]
- Ghaderi, R., Rasuli, M., Mamsharifi, A., & Sheikhi nasab, M. (2022). The analysis of importance & performance of key factors in regeneration of worn-out urban texture A case study The Urmia city. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 10(2), 229-248. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2022.334386.1619> . [In Persian]
- Ghorbani, R., Zamani, A., & tahooni, M. (2023). An analysis of sustainable urban regeneration with the approach of cohesion and continuity based on scenario-based future research The case study northern neighborhoods of historical-cultural context Tabriz city. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 10(4), 41-63. [In Persian]
- Guimarães, P. P. C. (2017). An evaluation of urban regeneration: the effectiveness of a retail-led project in Lisbon. *Urban Research & Practice*, 10(3), 350-366. <https://doi.org/10.1080/17535069.2016.1224375>
- Habibi, S. M. (2017). *DELA CITE A LA VILLE*, Tehran Press, Tehran: Iran. [In Persian]
- Hassan, G. F. (2012). Regeneration as an approach for the development of informal settlements in Cairo metropolitan. *Alexandria Engineering Journal*, 51(3), 229-239. <https://doi.org/10.1016/j.aej.2012.02.003>
- Hataminejad, H., Pourahmad, A., & Nosrati Heshi, M. (2019). Futures studies on urban worn-out texture Case Study: District 9 Area 1, Tehran Municipality. *Scientific- Research Quarterly of Geographical Data (SEPEHR)*, 28(109), 37-55. <https://doi.org/10.22131/sepehr.2019.35637> . [In Persian]
- Heydari, M. T., Meshkini, A., & Ahadnezhad, M. (2018). Land Recuperation in Deteriorated Urban Fabrics with an Approach to Meeting Urban Housing Needs (Case Study: Central Deteriorated Fabric of Zanjan City). *Geographical Space*, 18(61), 1-24. <http://geographical-space.iau-ahar.ac.ir/article-1-3262-fa.html>. [In Persian]
- Hosseini, A., Pourahmad, A., Taeab, A., Amini, M., & Behvandi, S. (2017). Renewal strategies and neighborhood participation on urban blight. *International Journal of Sustainable Built Environment*, 6(1), 113-121. <https://doi.org/10.1016/j.ijbsbe.2017.03.004>
- 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. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
- Kowkabi, L. (2021). Revitalization of bio infrastructure network, an approach to urban regeneration: A case study of the qanats of Tehran. *Urban Forestry & Urban Greening*, 59, 127020. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2021.127020>
- Lak, A., & Hakimian, P. (2019). Collective memory and urban regeneration in urban spaces: Reproducing memories in Baharestan Square, city of Tehran, Iran. *City, Culture and Society*, 18, 100290. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2019.100290>
- Lehmann, S. (2019). Urban regeneration. *A Manifesto for transforming UK Cities in the Age of Climate Change*.
- Maleki, S. (2003). Sustainable City and Urban Sustainable Development. *Housing and Revolution*, (102), 34-54. <https://www.sid.ir/paper/442846/fa> . [In Persian]
- Martins, M. L. R., & Santos Pereira, A. L. D. (2019). Urban regeneration in the Brazilian urban policy agenda. *European Planning Studies*, 27(6), 1129-1145. <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1598021>
- Mashhadizadeh Dahaghani, N. (1995). *An analysis of urban planning characteristics in Iran*. Iran University of Science & Technology Press. [In Persian]

- Mateo, C., & Cuñat, A. (2016). Guide of strategies for urban regeneration: A design-support tool for the Spanish context. *Ecological Indicators*, 64, 194-202. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2015.12.035>
- Miasnikova, S. (2021). *Impacts of Culture-Led Regeneration on the Citizens' Perception of the City Image and Brand and Quality of Life* (Master's thesis, ISCTE-Instituto Universitario de Lisboa (Portugal)).
- Mousavi, M., & Kahaki, F. S. (2017). *Futures Study in territorial Spatial Arrangmet (An Investigation of MICMAC and Senario Wizard Software)*. Urmia University, Urmia, Iran. **[In Persian]**
- Pourahmad, A., Hosseini, A. (2015). Regeneration of Urban Blight with Emphasis on Leisure Spaces; A Case Study: Gheyariyeh Neighborhood, Tehran. *MJSP*, 19(3), 1-38. <http://hsmmsp.modares.ac.ir/article-21-5105-fa.html> **[In Persian]**
- Pourmohammadi, M. R., Babai Aghdam, F., & Naimi, K. (2020). Urban Slums Sustainable Regeneration Through Foresight Approach Case Study: Sanandaj Urban Slums. *Journal of Geography and Planning*, 24(73), 67-93. **[In Persian]**
- Raco, M., & Henderson, S. (2009). Flagship regeneration in a global city: The re-making of Paddington Basin. *Urban Policy and Research*, 27(3), 301-314. <https://doi.org/10.1080/08111140902968737>
- Rasouli, M., Ahdinejad, M., & Heydari, M. (2021). Significance Analysis - The performance of key success factors in regenerating worn-out urban(Case study: Zanjan city). *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 6(16), 149-178. <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.59442.1301> . **[In Persian]**
- Rasouli, M., Ahdnejad Rushti, M., Meshkini, A., & Heydari, T. (2022). Regeneration Analysis of Urban Decay Textures with Emphasis on the Role and Function of Local Stakeholders with a Foresight Approach (Case Study: Zanjan City). , 13(48), 51-68. <https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4209> . **[In Persian]**
- Rezvani, L., Ahmadzadeh, H., & Houshyar, H. (2022). Investigation of key drivers affecting the regeneration of dysfunctional urban tissues Case study: Worn texture of Urmia. *Research and Urban Planning*, 13(50), 255-269. <https://doi.org/10.30495/jupm.2021.27631.3841> . **[In Persian]**
- Safaeipour, M., & Hajipour, N. (2023). An Analysis of the regeneration of Ahvaz metropolis worn-out urban textures with future studies and scenario planning. *Geographical Planning of Space*, 12(4), 39-58. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.292144.3422> . **[In Persian]**
- Safari, M., Mohammadi, M., Shabani, A. H., & Fanaei, Z. (2020). Structural Approach in Analyzing the Indicators of Sustainable Regeneration of Dysfunctional Inner City Textures Case Study: Rasht City. *Urban Planning Knowledge*, 4(3), 111-127. <https://doi.org/10.22124/upk.2020.16692.1486> . **[In Persian]**
- Safari, S., Beygbabaye, B., & Nowrozi Sani, P. (2022). Evaluating and Recognizing the Effective Factors on Regenerating Urban old texture with Futures Study Approach (Case Study: Eighth District of Tabriz city). *Geography (Regional Planning)*, 12(49), 411-429. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1401.13.1.25.3> . **[In Persian]**
- Seivani Asl, P. (2020). *Regeneration of Inefficient Urban Neighborhoods with a Housing Production Approach (Case Study: Urmia City)*. Master's thesis, Faculty of Architecture, Urban Planning and Arts, Urmia University. **[In Persian]**
- Semnan Province Department of Roads and Urban Development. (2015). *Comprehensive Plan of Damghan City*. **[In Persian]**
- Statistical Center of Iran. (2016). *National Population and Housing Census*. **[In Persian]**
- Urban Regeneration Corporation of Iran. (2019). *GIS Map of Target Areas (Urban Inefficiencies)*. **[In Persian]**
- Vahabzadeh, N., Andalib, A., & majedi, H. (2020). Department of Civil Engineering, Architecture and Art, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.. *Geography (Regional Planning)*, 9(37), 881-898. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1398.10.37.49.8> . **[In Persian]**
- Yu, J. H., & Kwon, H. R. (2011). Critical success factors for urban regeneration projects in Korea. *International Journal of Project Management*, 29(7), 889-899. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2010.09.001>
- Zali, N., (2013), *Strategic Foresght in regional planning and development*, Strategic studies research center, Teharn, Iran. **[In Persian]**
- Ziari, K., Hosseini, A., & Goodarzi, A. (2022). Analysis of Physical and Economic Policies with Housing-Led Urban Regeneration Approach: (Case Study: Jafre Mahini Neighborhood of Bushehr). *Geography and Urban Space Development*, 8(2), 219-240. <https://doi.org/10.22067/jgusd.2022.70304.1041> . **[In Persian]**