



## Enhancing Urban Regeneration Indicators in Vulnerable Urban Fabrics with an Emphasis on New- Urbanism (Case Study: District 7, Isfahan)





Parisa Mohseni<sup>1</sup>, Keramatollah Ziari<sup>2</sup>, Masoud Elahi<sup>3</sup>, Seyed Mohammadreza Khatibi<sup>4</sup>

Received: 2025-01-05, Accepted: 2025-08-05

DOI: 10.22034/rau.2025.2049973.1115

### Abstract

Vulnerable urban fabrics represent a complex system composed of intertwined and multifaceted elements that challenge conventional definitions of urban decay. The interpretation of “urban deterioration” varies significantly across cities, depending on each municipality’s unique priorities, socioeconomic conditions, and planning concerns. One of the key challenges facing deteriorated urban areas is the lack of integration of New Urbanism principles—an approach that emphasizes walkability, mixed-use development, community engagement, and sustainable infrastructure—in contemporary urban development strategies. Given the profound impact of these neglected elements on the quality of life, sustainable development, and the overall efficiency of urban management, this research aims to identify and elucidate the key indicators essential for regenerating vulnerable urban fabrics, with a particular focus on the principles of New Urbanism. The study focuses on District Seven of Isfahan, a historically rich yet structurally and functionally degraded urban area that faces intensified developmental pressures. This research adopts a **mixed-methods approach**, integrating both **quantitative** and **qualitative** methodologies to ensure a comprehensive understanding of the issue. Quantitative data were primarily collected through structured questionnaires, while qualitative insights were obtained through semi-structured interviews and content analysis. This applied research addresses real-world problems to inform practical urban regeneration policies. Data collection included field observations and literature reviews to establish a theoretical foundation. The main tool for data collection was a structured questionnaire distributed purposefully among 50 experts specializing in housing, urban

1. Ph.D. Student, Department of Urban Planning, Qa.c, Islamic Azad University, Qazvin, Iran.  
Email: pa.mohseni@iau.ac.ir  0009-0002-6571-0890
2. Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran (Corresponding author).  
Email: zayyari@ut.ac.ir  0000-0001-9135-4768
3. Assistant Professor, Department of Urban Planning, Qa.c, Islamic Azad University, Qazvin, Iran.  
Email: m\_elahi@iau.ac.ir  0000-0002-0206-8485
4. Assistant Professor, Department of Urban Planning, Qa.c, Islamic Azad University, Qazvin, Iran.  
Email: Mr.khatibi@iau.ac.ir  0000-0002-7784-2922



development, and municipal affairs in District Seven of Isfahan. To ensure analytical rigor, the data were processed using **Structural Equation Modeling (SEM)** in **Smart-PLS** to model complex relationships between latent variables and identify significant influences among observed factors. The findings revealed that **physical and infrastructural indicators** exerted the most substantial influence on the success of regeneration efforts in District Seven. These included the quality of buildings, access to basic services, transportation networks, and the resilience of public infrastructure. Following these, **economic-institutional indicators** were identified as the next most impactful, encompassing aspects such as funding mechanisms, local governance capacity, institutional transparency, and inter-agency coordination. Finally, **social and cultural indicators**—including community cohesion, social participation, cultural heritage preservation, and educational opportunities—also played a meaningful but comparatively less pronounced role in the regeneration process. An essential insight emerging from the qualitative phase was the **critical role of citizen participation** and transparent decision-making processes in enhancing legal compliance and stakeholder accountability. Research shows that citizen involvement in local decision-making, particularly regarding their urban environment, fosters a sense of ownership and responsibility toward urban regulations. This encourages more responsible and transparent actions from urban managers and public officials, strengthening the rule of law and civic governance. Furthermore, the study highlights that adherence to urban management laws and policies, when combined with responsive and accountable administration, can significantly enhance the efficiency of urban renewal projects. It creates a dynamic feedback loop where institutional performance and citizen cooperation mutually reinforce each other. This synergy is instrumental in driving cities toward a more **law-abiding, equitable, and sustainable future**, particularly in areas afflicted by structural vulnerabilities and historical neglect. The theoretical contribution of this research lies in its **integration of New Urbanism principles** into the context of urban regeneration within a Middle Eastern city, thus expanding the geographical and cultural applicability of New Urbanism as a planning doctrine. By focusing on a real-world case with specific socio-political and economic conditions, the study bridges the gap between abstract planning theory and grounded urban practice. From a practical standpoint, the research offers a **framework for prioritizing regeneration initiatives** in urban districts similar to District Seven. Planners and municipal leaders can utilize the identified indicators to structure policy interventions more effectively, ensuring that limited resources are directed toward components with the highest regenerative potential. Moreover, the participatory and institutional dimensions highlighted in the study offer policy insights for cities seeking to incorporate **inclusive governance mechanisms** into their redevelopment strategies. In conclusion, the regeneration of vulnerable urban fabrics demands a **multidimensional and participatory approach**, one that aligns physical, institutional, economic, and socio-cultural priorities within a sustainable and human-centered framework. The case of District Seven in Isfahan exemplifies how adopting New Urbanism principles, grounded in community participation and supported by robust urban governance, can not only revitalize declining urban areas but also serve as a model for integrated urban transformation across other cities facing similar challenges.

**Keywords:** Urban regeneration, Vulnerable urban fabrics, New urbanism, District Seven of Isfahan

## ارتقای شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های آسیب‌پذیر شهری با تأکید بر نو-شهرگرایی (مطالعه موردی: منطقه ۷ اصفهان)<sup>۱</sup>

پریسا محسنی<sup>۲</sup>، کرامت اله زیاری<sup>۳</sup>، مسعود الهی<sup>۴</sup>، سید محمد رضا خطیبی<sup>۵</sup>

تاریخ دریافت: ۱۶-۱۰-۱۴۰۳، تاریخ پذیرش: ۱۴-۰۵-۱۴۰۴

DOI: 10.22034/rau.2025.2049973.1115

### چکیده

بافت‌های شهری آسیب‌پذیر، تصویری از سیستمی پیچیده را ارائه می‌دهند که از عوامل متعدد و درهم‌تنیده تشکیل شده‌اند. این موضوع باعث می‌شود که تعریف فرسودگی بافت‌های شهری بسته به اولویت‌ها و دغدغه‌های هر شهر در کشور متفاوت باشد. یکی از چالش‌های اصلی در بافت‌های فرسوده، نادیده گرفتن اصول نو-شهرگرایی در جوامع مدرن است. بنابراین، هدف از این تحقیق، شناسایی و تشریح شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های آسیب‌پذیر شهری با تأکید بر اصول نو-شهرگرایی در منطقه هفت شهر اصفهان است. این مسئله به دلیل تأثیر مستقیم بر کیفیت زندگی شهروندان، مدیریت شهری و توسعه پایدار، اهمیت بالایی دارد. این تحقیق از لحاظ روش‌شناسی از نوع ترکیبی (Mixed Methods) است که در آن از روش‌های کمی (پرسشنامه و تحلیل آماری) و کیفی (مصاحبه‌های نیمه‌ساختار یافته و تحلیل محتوا) استفاده شده است و از جنبه کاربردی طراحی شده است. داده‌های مورد نیاز از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و مشاهدات میدانی جمع‌آوری شدند و ابزار اصلی جمع‌آوری اطلاعات، پرسشنامه بود. جامعه آماری شامل کارشناسان حوزه مسکن و توسعه شهری و شهرداری منطقه هفت اصفهان بود که پرسشنامه‌ها به صورت هدفمند بین ۵۰ نفر از این خبرگان توزیع شد. برای تحلیل داده‌ها از معادلات ساختاری و نرم‌افزار (Smart-PLS) استفاده شد. یافته‌های تحقیق نشان داد که شاخص‌های کالبدی و زیرساختی بیشترین تأثیر را در بازآفرینی منطقه هفت اصفهان داشتند و پس از آنها، شاخص‌های اقتصادی-نهادی و سپس شاخص‌های اجتماعی-فرهنگی قرار داشتند. همچنین مشخص شد که مشارکت شهروندان و نظارت در تصمیم‌گیری‌های محلی، پایبندی به قوانین را تقویت کرده و مدیران و مقامات را در اجرای قوانین متعهد و پاسخگو می‌سازد. رعایت قوانین توسط مردم و عملکرد مؤثر مدیران و ذینفعان مرتبط با ساختار کلان مدیریت شهری، شهرها را به سمت قانون‌مداری بیشتر سوق داده و آینده آنها را تضمین می‌کند.

**کلیدواژه‌ها:** بازآفرینی شهری، بافت‌های آسیب‌پذیر، نو-شهرگرایی، منطقه هفت اصفهان

۱. مقاله حاضر برگرفته از رساله دکتری نگارنده اول با عنوان «تدوین الگوی بازآفرینی مبتنی بر نو-شهرگرایی در محلات فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۷ اصفهان)» می‌باشد، که با راهنمایی نگارنده دوم و نگارنده سوم و مشاوره نگارنده چهارم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین در حال انجام است.

۲. دانشجوی دکتری، گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران.

Email: pa.mohseni@iau.ac.ir

0009-0002-6571-0890

۳. استاد، گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

Email: zayyari@ut.ac.ir

0000-0001-9135-4768

۴. استادیار گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران.

Email: m\_elahi@iau.ac.ir

0000-0002-0206-8485

۵. استادیار گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران.

Email: Mr.khatibi@iau.ac.ir

0000-0002-7784-2922



## ۱. مقدمه

در برنامه‌ریزی‌های شهری، سعی در ایجاد تعادل در توزیع کمی و کیفی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و استفاده از مشارکت فعال شهروندان دارد (Figueiredo et al., 2022). بر این اساس، هدف این پژوهش تبیین شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های آسیب‌پذیر شهری با تأکید بر اصول نو-شهرگرایی در منطقه هفت اصفهان است. همچنین پرسش‌های مطرح شده مستقیماً ناظر به سه سنجه یا متغیر پنهان اصلی شاخص‌های کالبدی و زیرساختی (تعیین زیرساخت‌های فیزیکی لازم برای بازآفرینی)، شاخص‌های اقتصادی - نهادی (سنجش بستر نهادی و اقتصادی برای تحقق بازآفرینی موفق)، شاخص‌های اجتماعی - فرهنگی (بررسی میزان انسجام و درگیری جامعه محلی در فرایند بازآفرینی) هستند که در مدل معادلات ساختاری و چارچوب نظری به‌وضوح تعریف شده‌اند به شرح ذیل می‌باشند:

۱. چه چالش‌هایی در بازآفرینی بافت‌های آسیب‌پذیر شهری وجود دارد و چگونه می‌توان این چالش‌ها را با تأکید بر اصول نو-شهرگرایی مدیریت کرد؟
۲. چگونه می‌توان شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های آسیب‌پذیر در منطقه ۷ اصفهان با تأکید بر اصول نو-شهرگرایی را شناسایی و ارزیابی نمود؟

## ۲. پیشینه و مبانی نظری پژوهش

نعیمیان و کیانی (۱۳۹۸) در مقاله‌ای با عنوان «نو-شهرگرایی: رویکردی نوین در بازآفرینی محلات سنتی» به تبیین نو-شهرگرایی به عنوان رویکردی معاصر در طراحی و برنامه‌ریزی شهری پرداختند. این رویکرد در واکنش به شهرسازی پراکنده و غیردمکراتیک معاصر شکل گرفته و بر ترکیب سبک‌های معماری متنوع، رشد هوشمند و حمل‌ونقل عمومی محور تأکید دارد. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که نو-شهرگرایی می‌تواند به عنوان چارچوبی مؤثر برای بازآفرینی بافت‌های سنتی و آسیب‌پذیر شهری عمل کند.

ژائو و همکاران (۲۰۲۳) در مقاله خود با عنوان «توسعه شاخص‌های بازآفرینی شهری پایدار در مناطق شهری تاریخی»، به ارائه مدلی جامع برای ارزیابی بازآفرینی پایدار پرداختند. این مدل شامل چهار بُعد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و حکمرانی است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که بُعد اجتماعی نقش کلیدی در دستیابی به بازآفرینی پایدار دارد؛

در دهه ۱۹۸۰ میلادی، بسیاری از معماران و شهرسازان آمریکایی از وضعیت نابسامان مراکز شهری و گسترش روزافزون جوامع محلی که به‌صورت پراکنده، وابسته به خودرو و دور از مراکز شهری شکل گرفته بودند، ابراز نارضایتی کردند (Zalalyte, 2023). این نارضایتی در اواخر دهه ۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰ منجر به شکل‌گیری جنبشی به نام نو-شهرگرایی شد (اتحادی و همکاران، ۱۴۰۰). نو-شهرگرایی، که به طراحی محلات سنتی و طراحی مبتنی بر اصول سنتی با فناوری مدرن معروف است، مجموعه‌ای از اصول برنامه‌ریزی است که هدف آن ایجاد محلاتی قابل زندگی و پیاده‌رو-محور در محیطی مناسب برای زندگی شهری است (اسماعیل پور و قربی، ۱۳۹۷). این جنبش پاسخی به مسئله پراکندگی شهری و وابستگی جوامع به خودرو است، جایی که تقریباً همه سفرها با ماشین انجام می‌شود. نو-شهرگرایی تلاش می‌کند با ایجاد کاربری‌های مختلط مسکونی، از آپارتمان‌ها تا خانه‌های تک‌خانوار با قیمت‌های مختلف، ساکنانی با سطوح درآمدی متفاوت را جذب کند و از طریق توسعه فشرده، از سکونتگاه‌های حیاتی و محیط‌های طبیعی محافظت نماید (باغبان و کرکه‌آبادی، ۱۳۹۸).

نو-شهرگرایی به عنوان یک رویکرد نوین در طراحی و برنامه‌ریزی شهری، در واکنش به شهرسازی معاصر که الگوهای پراکنده، غیرانسانی و ماشینی را ترویج می‌کرد، شکل گرفت (Boussaa, 2017). راهکارهای اجرایی این رویکرد با توجه به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی هر بافت شهری تنظیم می‌شود (زبیری و ایزدی، ۱۳۹۷). توجه به اصول نو-شهرگرایی می‌تواند به ایجاد نگاهی جامع برای حل مشکلات شهرهای امروزی و دستیابی به شهرهای پایدار و انسان‌محور کمک کند (قادری و همکاران، ۱۴۰۲). امروزه، بافت‌های قدیمی و تاریخی بسیاری از شهرهای ایران به دلیل افزایش جمعیت، مهاجرت‌های بی‌رویه، کمبود خدمات و تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی در این مناطق، به بافت‌های فرسوده تبدیل شده‌اند. این بافت‌ها با چالش‌های امنیتی (فرهادی‌خواه و همکاران، ۱۳۹۸)، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کاهش کیفیت زندگی مواجه هستند (Cheng & Wang, 2023). برای مقابله با این مشکلات، رویکرد بازآفرینی شهری مورد توجه قرار گرفته است (قاسمی و همکاران، ۱۴۰۰). این رویکرد بر توسعه درون‌زا تأکید دارد و با بهره‌گیری از ظرفیت‌های بالقوه و بالفعل موجود

مسئله‌ای که در مواجهه با بافت‌های آسیب‌پذیر شهری اهمیت دوچندان می‌یابد.

کیم (۲۰۲۴) در مقالهٔ خود با عنوان «غیررسمی؟: دو مورد استفاده موقت در بازآفرینی شهری کره جنوبی» به بررسی نقش پروژه‌های موقت در فرایند بازآفرینی شهری پرداخت. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که مداخلات موقت می‌توانند به عنوان ابزاری برای بازتوزیع قدرت، ارتقای مشارکت اجتماعی و افزایش انعطاف‌پذیری در روند بازآفرینی عمل کنند. این یافته‌ها اهمیت ابزارهای خلاقانه و مشارکتی در ارتقای شاخص‌های بازآفرینی را برجسته می‌کند.

عبدالله‌زاده طرف و سروی (۱۴۰۰) در پژوهشی با عنوان «بازآفرینی ساختار فضایی محلات سنتی با رویکرد احیای استخوان‌بندی آن‌ها: مطالعهٔ موردی محله حکم‌آباد تبریز» به راهبردهایی برای احیای ساختار فضایی محله‌های سنتی پرداختند. نتایج پژوهش نشان داد که باززنده‌سازی مراکز محله و گذرهای اصلی، شرط لازم برای احیای هویت کالبدی و سرزندگی درون محله‌ای است. این مطالعه نقش ساختار فضایی در بازآفرینی بافت‌های شهری را برجسته می‌کند.

نو-شهرگرایی مدل ایدئال خود را در شبکهٔ سنتی خیابان‌هایی می‌یابد که در بافت شهری تنیده شده‌اند. این خیابان‌ها با کاربری‌های مختلط و پیاده‌محور، همراه با محلاتی که تنوع مسکن و گونه‌های اجتماعی مختلف را در خود جای داده‌اند، به‌رغم پیچیدگی‌های شهری، به حیات خود ادامه می‌دهند. بنابراین، صرف‌نظر از عنوانی که برای آن انتخاب می‌شود، اکثر رویکردهای نو-شهرگرایی اصول مشترکی دارند: کاربری‌های مختلط در مقیاس کوچک، تنوع در انواع مسکن، فرم‌های فشرده و متراکم، فضاهای عمومی جذاب، خیابان‌های مناسب برای پیاده‌روی، مراکز و لبه‌های مشخص، و گزینه‌های متنوع حمل‌ونقل. در بسیاری از موارد، الگوهای طراحی و معماری سنتی، شبکه‌های فضای باز و طرح‌بندی خیابان‌های متصل، ترجیح داده می‌شوند (قربی و محمدی، ۱۳۹۶).

نو-شهرگرایی از طرح‌های فشرده، پیاده‌محور و کاربری‌های مختلط حمایت می‌کند و طرفداران آن معتقدند که توسعهٔ این اصول در محلات، بهبود بهداشت عمومی، منافع اجتماعی و امنیت را به همراه خواهد داشت (کریمی آذری و طورانداز، ۱۳۹۷). ریشه‌های نظری این جنبش به‌وضوح در آثار جین جیکوبز و لئون کرییر دیده می‌شود. جیکوبز<sup>۲</sup> [در کتاب مرگ

و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی (۱۹۶۱)] بر حفظ ترکیبی از کاربری‌ها و تنوع جمعیتی در شهرها تأکید داشت (Kim *et al.*, 2020). او شکست ایده‌های برنامه‌ریزی مدرن، مانند ساختمان‌های بلند و پارک‌های بزرگ، را در حفظ محله‌های پرجنب‌وجوش و متنوعی مانند گرینویچ نشان داد و ارتباط بین نابودی حیات شهری و تغییرات در فرم شهر را بررسی کرد. کریر بیشتر بر مسائل طراحی متمرکز بود (کامران و همکاران، ۱۴۰۰). دیدگاه او از شهر خوب بر انسجام بصری و کاربری‌های مختلط تأکید داشت و شهرهای پیش‌صنعتی متراکم را به عنوان نمونه‌ای از مکان‌هایی می‌دانست که کاربری‌های شهری را ادغام می‌کنند و از آشفتگی ناشی از ترکیب سبک‌های مختلف معماری یا عناصر غیرشهری اجتناب می‌کنند (لطیفی و صفری چابک، ۱۳۹۳).

کوبین لینچ<sup>۳</sup> بخش عمده‌ای از زندگی حرفه‌ای خود را به ارائه راهنمایی‌هایی در مورد فرم خوب شهری اختصاص داد. او سه نوع نظریه را مطرح کرد که الگوهای فضایی شهرها را توضیح می‌دهند (Masood & Russo, 2023). نظریهٔ برنامه‌ریزی یا تصمیم‌گیری به چگونگی شکل‌گیری شهرها و فرایندهای تصمیم‌گیری مرتبط با آن می‌پردازد. نظریهٔ ساختاری به بررسی عملکرد فرم شهری اختصاص دارد، و نظریهٔ هنجاری فرم را به ارزش‌ها مرتبط می‌کند. او به این پرسش پاسخ می‌دهد که چه عواملی شهر خوب را می‌سازند (محمدی دوست و همکاران، ۱۳۹۵). نظریهٔ معاصر نو-شهرگرایی عمدتاً به مسائل هنجاری علاقه‌مند است و دستورالعمل‌هایی برای عملکرد ارائه می‌دهد. این نگرش هنجاری از شهر خوب، که برای نو-شهرگرایان مملو از اصول فرم است، معمولاً از عناصر کلاسیک و الگوهای سنتی شهری (پیش از دوران ماشینی شدن) الهام گرفته شده است (Roberts *et al.*, 2017). اصول فرم خوب شهری به مسائلی مانند تراکم، مصالح، نسبت‌ها، روابط فضایی و ایجاد فضاهای باز یا بسته می‌پردازد. هارمونی، توازن، انسجام و قابلیت تجسم، اهداف اصلی برنامه‌ریزی و طراحی شهری خوب هستند (ملکی و همکاران، ۱۴۰۲).

بازآفرینی شهری فرایندی است که منجر به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی کالبدی و فعالیت می‌شود (نادری و رنجبردار، ۱۴۰۱). این فرایند فضای شهری جدیدی ایجاد می‌کند که ضمن حفظ شباهت‌های اساسی با فضای قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را نیز نمایش می‌دهد. بازآفرینی تلاش می‌کند با بررسی موقعیت، شرایط



جدول ۱. دیدگاه‌های مؤثر در بازآفرینی شهری (مأخذ: علی محمدی و همکاران، ۱۴۰۳؛ بنی عامریان و همکاران، ۱۴۰۲).

دیدگاه	نکات مورد تأکید
مکتب فرهنگ‌گرایی	توجه به میراث فرهنگی، جلوگیری از نابودی تاریخ، و حفظ سنت‌ها در توسعه شهری
مکتب انسان‌گرایی	توجه به طبیعت، فرهنگ، و بهبود محیط شهری با مشارکت شهروندان
دیدگاه بینابینی	توجه به طیف وسیعی از بافت‌ها، از عرصه‌های تاریخی تا بخش‌های فرسوده شهری

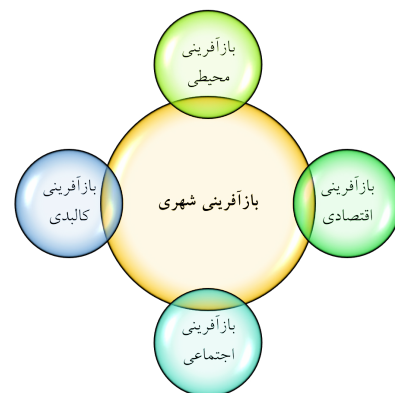
با توجه به مطالب گفته‌شده در مبنای نظری بافت‌های آسیب‌پذیر شهری به عنوان سیستم‌های پیچیده‌ای شناخته می‌شوند که از عوامل متعدد فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی تشکیل شده‌اند. این بافت‌ها به دلیل ضعف در زیرساخت‌ها و مشکلات مختلف، نیازمند برنامه‌ریزی دقیق برای بازآفرینی هستند. «نمودار ۱» چارچوب نظری پژوهش را نمایش می‌دهد.

### ۳. روش تحقیق

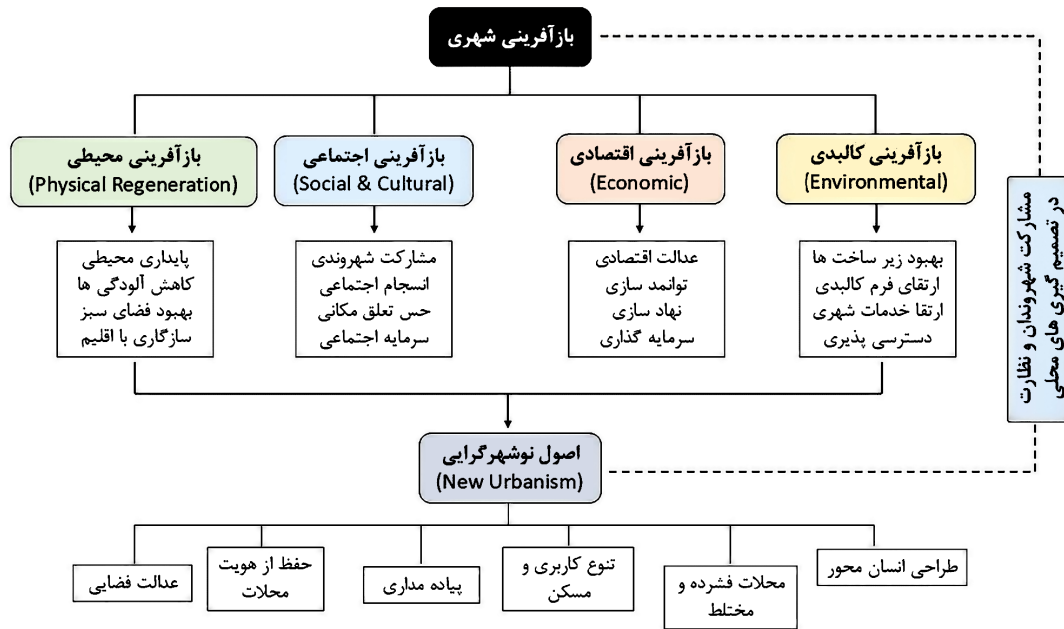
این پژوهش از نظر هدف، در دسته تحقیقات کاربردی قرار می‌گیرد، زیرا با بهره‌گیری از اصول نو-شهرگرایی، به دنبال ارائه راهکارهای عملی برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده در منطقه هفت اصفهان است. از نظر روش و ماهیت نیز، این پژوهش از نوع ترکیبی (Mixed Methods)<sup>۴</sup> است که ترکیبی از روش‌های کمی و کیفی را در بر می‌گیرد. داده‌های کمی از طریق پرسشنامه جمع‌آوری شده‌اند و از نرم‌افزار (Smart-PLS) برای تحلیل روابط بین متغیرها استفاده شده است. همچنین، داده‌های کیفی از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با کارشناسان و ذی‌نفعان محلی و مشاهدات میدانی به دست آمده‌اند و با استفاده از روش تحلیل محتوا مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته‌اند. جامعه آماری شامل کارشناسان حوزه مسکن و توسعه شهری و شهرداری منطقه هفت اصفهان بوده و پرسشنامه‌ها به صورت هدفمند بین ۵۰ نفر از خبرگان توزیع شده‌اند. این رویکرد ترکیبی نه تنها به توصیف دقیق‌تر داده‌ها کمک می‌کند، بلکه امکان درک عمیق‌تر از چالش‌ها و ارائه راهکارهای عملی‌تر را نیز فراهم می‌آورد.

محیطی، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی، به تجدید حیات مکان‌هایی بپردازد که به‌مرور زمان فرسوده شده و کارایی لازم را از دست داده‌اند (زبیری و همکاران، ۱۳۸۸). این رویکرد با احیای هم‌زمان کالبد و عملکرد، به بهبود کیفیت‌های محیطی کمک می‌کند (Vindigni et al., 2021). بازآفرینی شهری به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را شامل می‌شود که قابلیت زیست‌جدیدی به مناطق فرسوده، ساختمان‌های بازسازی‌شده و زیرساخت‌های قدیمی ارائه می‌دهد (موسوی، ۱۳۹۶). نگرش کلیدی در بازآفرینی، بهبود وضعیت کلی شهر و کیفیت زندگی ساکنان آن است. این رویکرد با شناسایی مشکلات شهری از طریق بهبود مناطق فرسوده، به دنبال ایجاد تحول مثبت در شهرهاست (جمشیدی، ۱۳۹۳). در «تصویر ۱» ابعاد چهارگانه بازآفرینی شهری نمایش داده شده است.

مدیریت‌های شهری برای بهبود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، رویکردهای مختلفی را به کار گرفته‌اند (نمازی و خندان، ۱۴۰۰). سیر تحول این رویکردها از سیاست تخریب در دوران جنگ جهانی دوم تا سیاست‌های نوزایی و توانمندسازی در قالب طرح‌های بهسازی و نوسازی ادامه یافته و در نهایت به رویکردهای مشارکتی منجر شده است (نوریان و همکاران، ۱۳۹۹). از مهم‌ترین دیدگاه‌هایی که در رابطه با بافت‌های قدیمی مورد توجه قرار گرفته‌اند، می‌توان به فرهنگ‌گرایی، آرمان‌گرایی، فن‌گرایی، انسان‌گرایی، سازمان‌گرایی، کارکردگرایی، مدرنیسم، پست‌مدرنیسم و نظریه توسعه پایدار شهری اشاره کرد (جمالوندی و همکاران، ۱۴۰۳). در «جدول ۱» دیدگاه‌های مؤثر در بازآفرینی شهری ارائه شده است.

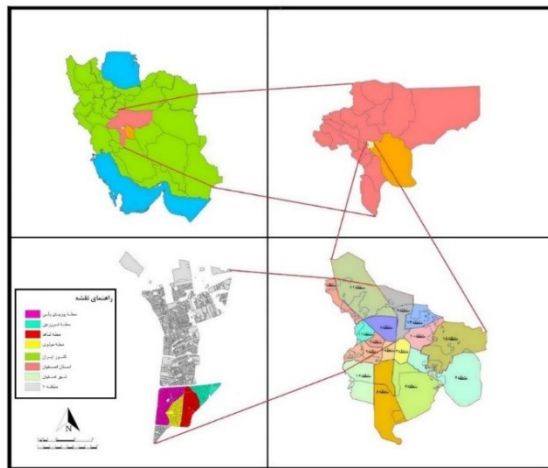


تصویر ۱. ابعاد چهارگانه بازآفرینی شهری (مأخذ: جمشیدی، ۱۳۹۳).



نمودار ۱. چارچوب نظری پژوهش.

را تجربه کرد. متأسفانه این روند در سال‌های بعد نه‌تنها کاهش نیافت، بلکه افزایش نیز یافت. مقایسه نرخ رشد منطقه ۷ با شهر اصفهان نشان‌دهنده رشد فزاینده جمعیت در این منطقه است (مهندسان مشاور شهر و خانه، ۱۳۹۳). (جدول ۲ و تصویر ۲)



تصویر ۲. موقعیت منطقه هفت در اصفهان.

#### ۴. موقعیت منطقه مورد مطالعه

منطقه هفت یکی از مناطق پانزده‌گانه شهر اصفهان است که در بخش شمالی این شهر واقع شده است. تا سال ۱۳۸۷، این منطقه به دلیل وسعت زیاد و رشد جمعیت، به دو منطقه ۷ و ۱۴ تقسیم شد. مساحت کل منطقه ۲۸۵۷ هکتار است که حدود ۶ درصد از کل مساحت اصفهان را تشکیل می‌دهد. بر اساس آمار سال ۱۳۹۵، جمعیت این منطقه ۱۶۸،۷۳۲ نفر و تراکم جمعیت آن حدود ۵۲ نفر در هکتار بوده است. منطقه هفت شامل ۱۲ محله است (روحانی، ۱۳۹۲).

پیش از آغاز قرن اخیر، جمعیت شهری به معنای امروزی در این منطقه وجود نداشت و ساکنان آن در روستاهای اطراف زندگی می‌کردند که با شهر اصفهان در ارتباط بودند. با گسترش محور چهارباغ به سمت شمال، سکونت در بخش‌های جنوبی منطقه (حاشیه محورهای مدرس، فروغی و کاوه) آغاز شد. به‌مرور زمان، روستاهای مجاور در شهر ادغام شدند. علیرغم طرح‌های جامع و تفصیلی که بر عدم گسترش شهر در این منطقه تأکید داشتند، جمعیت آن به‌طور پیوسته افزایش یافت. درحالی‌که نرخ رشد جمعیت شهر اصفهان در فاصله سال‌های مورد بررسی ۲/۵۲ درصد بود، منطقه ۷ نرخ رشد ۴/۸۲ درصدی



است، تمامی مقادیر مربوط به سازه‌ها از این حد بالاتر بودند، بنابراین روایی همگرایی پرسشنامه تأیید شد. (جدول ۳)

جدول ۳. میانگین واریانس ابعاد استخراج‌شده مطابق شاخص‌های پژوهش.

میانگین واریانس	ابعاد
۰٫۶۷۸	اجتماعی و فرهنگی
۰٫۶۴۹	کالبدی و زیرساختی
۰٫۶۵۴	اقتصادی و نهادی

همچنین، آزمون بار عرضی نیز برای بررسی روایی همگرا انجام شد. در این آزمون، فرض بر این است که بار هر شاخص برای متغیر پنهان مربوطه باید بیشتر از بارهای آن شاخص برای سایر متغیرهای پنهان باشد. نتایج «جدول ۴» نشان می‌دهد که بارهای عاملی شاخص‌های هر سازه نسبت به سازه‌های دیگر بیشتر است، که این موضوع روایی همگرا را تأیید می‌کند. برای ارزیابی روایی واگرا، جذر میانگین واریانس استخراج‌شده (AVE) هر سازه با ضرایب همبستگی بین سازه‌ها مقایسه شد. نتایج نشان داد که جذر (AVE) هر سازه از ضرایب همبستگی آن سازه با سازه‌های دیگر بیشتر است، که این موضوع روایی واگرایی مدل را تأیید می‌کند. (جدول ۴)

جدول ۴. نتایج ضرایب همبستگی سازه‌ها

اقتصادی و نهادی	کالبدی و زیرساختی	اجتماعی و فرهنگی	
-	-	۱	اجتماعی و فرهنگی
-	۱	۰٫۶۸۸	کالبدی و زیرساختی
۱	۰٫۶۰۸	۰٫۵۶۷	اقتصادی و نهادی

در ادامه، پایایی مدل از طریق پایایی ترکیبی و آلفای کرونباخ بررسی شد. پایایی ترکیبی نشان‌دهندهٔ همبستگی بین سؤالات یک بعد است، درحالی‌که آلفای کرونباخ توانایی سؤالات در تبیین ابعاد مربوطه را نشان می‌دهد. نتایج نشان داد که پایایی ترکیبی و آلفای کرونباخ برای تمامی ابعاد بالاتر از ۰٫۷ است، که نشان‌دهندهٔ پایایی مناسب مدل است. (جدول ۵)

جدول ۲. جمعیت، مساحت و تراکم محلات منطقه ۷ شهر اصفهان در سال ۱۴۰۱ (مأخذ: اداره آمار و تحلیل اطلاعات شهرداری اصفهان ۱۴۰۱).

ردیف	نام محله	جمعیت سال ۱۳۹۵	مساحت (هکتار)	تراکم (نفر در هکتار)
۱	شهرک ولی عصر	۶۳۲۱	۴۷	۱۴۳
۲	شهرک میلاد	۱۴۶۴۸	۱۶۹	۸۷
۳	باغ فدک	۱۳۳۶۸	۲۷۹	۴۸
۴	شهرک کاوه	۱۸۶۰۸	۱۲۳	۱۵۱
۵	رحیم آباد	۱۰۰۸۳	۵۷	۱۷۵
۶	برازنده	۳۱۵۱۶	۱۹۷	۱۶۰
۷	شیخ اشراق	۲۹۳۸۹	۱۵۸	۱۸۵
۸	باب‌الدشت	۲۱۰۷۰	۲۷	۱۷۷
۹	پوریای ولی	۳۱۵۵	۱۲۰	۱۱۵
۱۰	مولوی	۱۱۹۱۵	۶۳	۱۹۰
۱۱	شاهد	۱۷۱۰۰	۹۱	۱۸۹
۱۲	فروردین	۹۰۴۵	۶۴	۱۴۰

## ۵. بحث و یافته‌های پژوهش

۵.۱. ارزیابی شاخص‌های بافت فرسوده (بازآفرینی) و الگوی نو-شهرگرایی منطقه ۷ بر اساس معادلات ساختاری مدل‌سازی معادلات ساختاری شامل دو بخش اصلی است: مدل اندازه‌گیری و مدل ساختاری. در این مدل، متغیرها به دو دستهٔ پنهان و آشکار تقسیم می‌شوند که متغیرهای پنهان نیز در سطوح مختلف مورد استفاده قرار می‌گیرند. بخش مدل اندازه‌گیری شامل گویه‌ها (سؤالات) هر بعد و روابط بین این گویه‌ها و ابعاد مربوطه است. بخش مدل ساختاری نیز شامل تمامی سازه‌های اصلی پژوهش بوده و روابط و همبستگی‌های بین این سازه‌ها را بررسی می‌کند.

در مرحلهٔ اول، ارزیابی معیارهای همگرا و واگرا انجام شد. برای تحلیل روایی پرسشنامه، از دو معیار همگرا و واگرا استفاده شد. روایی همگرا به توانایی شاخص‌های یک بعد در تبیین آن بعد اشاره دارد، در حالی که روایی واگرا نشان می‌دهد که سازه‌های مدل باید همبستگی بیشتری با سؤالات خود نسبت به سازه‌های دیگر داشته باشند. برای ارزیابی روایی همگرا، از معیار میانگین واریانس استخراج‌شده (AVE) استفاده شد. نتایج این ارزیابی در «جدول ۳» ارائه شده است. با توجه به اینکه مقدار (AVE) بالاتر از ۰٫۴ نشان‌دهندهٔ روایی همگرایی قابل قبول

جدول ۵. نتایج سنجش پایایی مدل.

Cronbach's Alpha**	Composite Reliability*	
۰/۹۸۴۱	۰/۸۳۹	اجتماعی و فرهنگی
۰/۹۸۳۶	۰/۸۷۴	کالبدی و زیرساختی
۰/۹۷۸۵	۰/۸۸۷	اقتصادی و نهادی
* پایایی ترکیبی، ** آلفای کرونباخ		

جدول ۶. ماتریس عوامل چرخش یافته با روش تحلیل مولفه اصلی و روش چرخش واریماکس با نرمال سازی کیسر سؤالات.

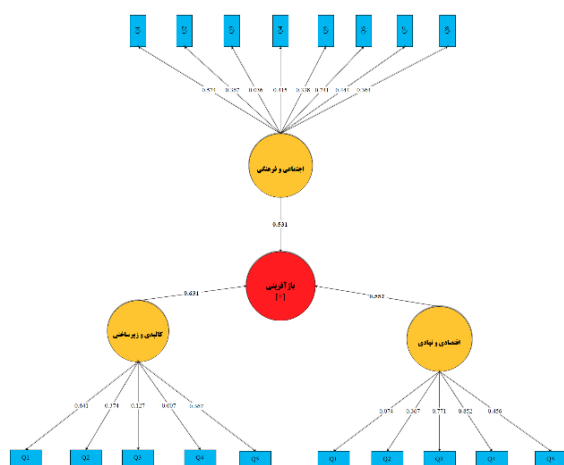
سؤالات	عوامل اول			اشتراک استخراجی
	عامل سوم	عامل دوم	عامل اول	
سؤال ۱	۰/۱۲۲	۰/۲۵۱	۰/۲۱۰	۰/۶۸۹
سؤال ۲	-۰/۰۴۲	-۰/۰۱۲	۰/۲۲۶	۰/۵۹۸
سؤال ۳	۰/۲۵۷	۰/۲۸۲	۰/۲۳۵	۰/۵۴۵
سؤال ۴	۰/۰۶۶	۰/۲۸۴	۰/۲۶۱	۰/۵۳۵
سؤال ۵	-۰/۰۴۹	۰/۲۵۳	۰/۴۵۱	۰/۵۰۶
سؤال ۶	۰/۱۱۲	۰/۲۷۹	۰/۶۶۶	۰/۵۳۴
سؤال ۷	۰/۴۲۵	۰/۵۷۳	۰/۳۴۲	۰/۶۲۶
سؤال ۸	۰/۶۴۵	۰/۲۳۱	۰/۱۵۲	۰/۵۰۱
سؤال ۹	۰/۵۱۸	۰/۰۷۲	۰/۰۸۴	۰/۵۰۲
سؤال ۱۰	۰/۴۸۴	۰/۴۵۲	۰/۱۰۳	۰/۵۶۹
سؤال ۱۱	۰/۶۰۶	۰/۲۲۲	۰/۳۴۰	۰/۶۲۰
سؤال ۱۲	۰/۱۰۰	۰/۲۴۸	۰/۷۲۵	۰/۶۱۰
سؤال ۱۳	۰/۰۲۹	۰/۲۲۲	۰/۶۱۶	۰/۵۳۸
سؤال ۱۴	۰/۰۴۵	۰/۰۴۶	۰/۴۴۷	۰/۵۰۱
سؤال ۱۵	۰/۱۷۵	۰/۴۷۷	۰/۳۹۱	۰/۵۱۷
سؤال ۱۶	۰/۱۲۶	۰/۷۶۱	۰/۰۰۱	۰/۶۶۷
سؤال ۱۷	۰/۴۲۴	۰/۳۷۳	۰/۰۸۹	۰/۵۹۰
سؤال ۱۸	۰/۴۹۱	۰/۲۷۴	۰/۲۰۲	۰/۵۸۰

در مرحله بعد، ضرایب مسیر و بارهای عاملی مورد بررسی قرار گرفتند. در مدل سازی معادلات ساختاری، اگر بار عاملی یک شاخص کمتر از ۰/۵ باشد، آن شاخص از مدل حذف می شود. همچنین، مقدار t نشان دهنده معناداری اثرگذاری متغیرها است. اگر مقدار t بیشتر از ۱/۹۶ باشد، اثرگذاری مثبت و معنادار است. اگر بین ۱/۹۶- و ۱/۹۶ باشد، اثرگذاری خنثی است و اگر کمتر از ۱/۹۶- باشد، اثرگذاری منفی و معنادار است. ضرایب مسیر بالاتر از ۰/۶ نشان دهنده ارتباط قوی، بین ۰/۳ تا ۰/۶ نشان دهنده ارتباط متوسط و کمتر از ۰/۳ نشان دهنده ارتباط ضعیف بین متغیرها است.

بر اساس نتایج جدول شماره ۵، مقدار اشتراک استخراجی برای تمام سؤالات بیشتر از ۰/۵ بود، بنابراین هیچ سؤالی از پرسشنامه حذف نشد. همچنین، سه عامل با مقدار ویژه بالاتر از ۱ استخراج شدند که تمام سؤالات مربوط به این متغیرها را پوشش می دادند. بارهای عاملی سؤالات نیز نشان داد که هر سؤال بیشترین بار عاملی را در عامل مربوط به خود دارد، که این موضوع روایی پرسشنامه را تأیید می کند. (جدول ۶)

مطابق نتایج در «تصویرهای ۳ و ۴» شاخص کالبدی و زیرساختی تأثیر مثبت و معنی داری بر الگوی بازآفرینی دارد. از آنجایی که یکی از ارکان اصلی بافت فرسوده و تحقق سیاست های بازآفرینی ساختار کالبدی و عوامل زیرساختی می باشند، التزام به بازآفرینی کالبدی اولین قدم تحقق این فرایند است که از طریق تأمین سطوح و دسترسی لازم به خدمات زیرساختی محقق می شود.

بر اساس نتایج ارائه شده در «جدول ۷» شاخص های کالبدی و زیرساختی بیشترین تأثیر را بر الگو و ساختار بازآفرینی در منطقه ۷ اصفهان دارند. پس از آن، شاخص های اقتصادی و نهادی و سپس شاخص های اجتماعی و فرهنگی به ترتیب بیشترین تأثیر را نشان می دهند. این یافته ها با استفاده از تحلیل معادلات ساختاری و نرم افزار (Smart-PLS) به دست آمده اند.



تصویر ۳. ساختار مدل تحقیق.



تحقق اهداف توسعه پایدار شهری است. شاخص اجتماعی و فرهنگی با ضریب مسیر  $0/531$  و مقدار  $t$  برابر با  $7/3394$  نیز تأثیر مثبت و معناداری بر بازآفرینی دارد. افزایش سرمایه‌گذاری در سطوح محلی، تقویت مشارکت شهروندان و تسهیل فرایند دموکراتیک‌سازی، از جمله عوامل مؤثر در این زمینه هستند. مشارکت فعال شهروندان در تصمیمات محلی، نه تنها قانون‌مداری و پایداری به قوانین را افزایش می‌دهد، بلکه مدیران و مسئولان را نیز در اجرای قوانین متعهد و پاسخگو می‌سازد. این امر به نوبه خود، شهرها را به سمت قانون‌گرایی بیشتر سوق داده و آینده آنها را تضمین می‌کند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری نیازمند توجه هم‌زمان به ابعاد کالبدی، اقتصادی، نهادی، اجتماعی و فرهنگی است. بهبود زیرساخت‌ها و ساختار کالبدی، برقراری عدالت اقتصادی و مشارکت نهادهای متولی، و تقویت مشارکت اجتماعی و فرهنگی شهروندان، از جمله عوامل کلیدی در موفقیت این فرایند هستند. مشارکت فعال شهروندان و پاسخگویی مدیران، اعتماد عمومی را افزایش داده و زمینه‌ساز توسعه پایدار شهری خواهد بود. این رویکرد نه تنها به حل مشکلات فعلی بافت‌های فرسوده کمک می‌کند، بلکه آینده روشنی را برای شهرها رقم خواهد زد.

## ۵.۲. سنجش روایی و پایایی مدل تحقیق

### ۵.۲.۱. تشریح روایی<sup>۵</sup>

روایی به معنای توانایی ابزار برای سنجش دقیق همان مفهومی است که قرار است اندازه‌گیری کند. در این پژوهش، دو نوع روایی بررسی شده‌اند:

### ۵.۲.۱.۱. روایی همگرا<sup>۵</sup>

– با استفاده از «میانگین واریانس استخراج‌شده (AVE)» برای هر بعد انجام شده است.

– مقدار «AVE برای هر سازه»:

– اجتماعی و فرهنگی:  $0/678$

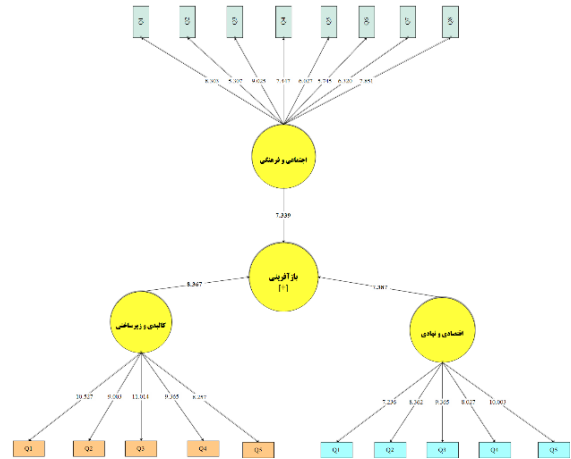
– کالبدی و زیرساختی:  $0/649$

– اقتصادی و نهادی:  $0/654$

چون همه این مقادیر «بالاتر از  $0/4$ » هستند، روایی همگرا تأیید شده است.

### ۵.۲.۱.۲. روایی واگرا<sup>۶</sup>:

– از طریق «مقایسه جذر AVE هر سازه با همبستگی‌های بین سازه‌ها» بررسی شده.



تصویر ۴. ضرایب معنی‌داری گویه‌های پژوهش مطابق ابعاد بازآفرینی.

جدول ۷. نتایج حاصل از آزمون فرضیه‌ها.

P-Values****	T Statistics**	Path Coefficient*	
۰/۰۰۰۱	۷/۳۳۹۴	۰/۵۳۱	اجتماعی و فرهنگی
۰/۰۰۰۱	۸/۳۶۷۲	۰/۶۳۱	کالبدی و زیرساختی
۰/۰۰۰۱	۷/۳۸۷۴	۰/۵۵۲	اقتصادی و نهادی

\* ضریب مسیر؛ \*\* آمار تی؛ \*\*\* مقادیر P

شاخص کالبدی و زیرساختی با ضریب مسیر  $0/631$  و مقدار  $t$  برابر با  $8/3672$ ، تأثیر مثبت و معناداری بر الگوی بازآفرینی دارد. از آنجایی که ساختار کالبدی و زیرساختی یکی از ارکان اصلی بافت فرسوده است، بازآفرینی کالبدی اولین گام در تحقق این فرایند محسوب می‌شود. تأمین دسترسی مناسب به خدمات زیرساختی و بهبود کیفیت فضاهای کالبدی، نقش کلیدی در موفقیت بازآفرینی ایفا می‌کند. شاخص اقتصادی و نهادی با ضریب مسیر  $0/552$  و مقدار  $t$  برابر با  $7/3874$  نیز تأثیر مثبت و معناداری بر بازآفرینی دارد. برقراری عدالت اقتصادی و توزیع عادلانه منابع و امکانات، زمینه‌ساز بهبود کیفیت زندگی و زیست‌پذیری در منطقه است. مشارکت اقشار ضعیف در فرایند مدیریت و تصمیم‌گیری کلان، به تحقق عدالت اجتماعی و اقتصادی کمک می‌کند. همچنین، مشارکت نهادهای متولی و بخش‌های مختلف در فرایند بازآفرینی، گامی اساسی در جهت

است؛

—روایی و پایایی ابزار و مدل به طور کامل مورد تأیید قرار گرفته است.  
—مشارکت شهروندی و ساختار نهادی به عنوان عوامل تسهیل کننده اجرای مؤثر برنامه‌های بازآفرینی معرفی شده‌اند.

### ۶. نتیجه‌گیری و پیشنهادات

نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که در بیشتر مطالعات پیشین، تمرکز اصلی بر بررسی وضعیت موجود بافت‌های فرسوده و چالش‌های کالبدی بوده است. درحالی‌که این تحقیق با رویکردی جامع‌تر، عوامل کلیدی مؤثر بر فرسودگی بافت را از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در سطح محلات تحلیل کرده است. ازجمله مهم‌ترین شاخص‌های شناسایی شده می‌توان به مشارکت اجتماعی، راهبردهای خصوصی‌سازی، حذف موانع نهادی و اداری، همکاری بخشی و فرابخشی، فرایند تصمیم‌سازی مشارکتی و نقش ذی‌نفعان اشاره کرد. همچنین، شاخص‌هایی با اثرگذاری منفی مانند کیفیت پایین بازآفرینی، فقدان مشارکت جمعی و فقر فزاینده نیز مورد توجه قرار گرفته‌اند. بررسی‌ها نشان می‌دهد که عوامل کالبدی و زیرساختی به عنوان موانع اصلی بازآفرینی در منطقه شناخته می‌شوند. علاوه بر این، شاخص‌های اقتصادی و نهادی مطلوب شهری، ازجمله عدالت در توزیع خدمات اساسی و کاهش تمرکزگرایی، نقش مهمی در تحقق بازآفرینی ایفا می‌کنند. در مقابل، برنامه‌ریزی متمرکز و بی‌توجهی به ویژگی‌های محلی و ساختار جمعیتی منطقه ازجمله موانع اصلی شناسایی شده‌اند. مشارکت اجتماعی نیز به عنوان یکی از عوامل کلیدی در بازآفرینی شهری مطرح است؛ اما پایین بودن سطح آن در محلات منطقه به عنوان یک چالش جدی شناخته شده است. فرصت‌های برابر اجتماعی و فرهنگی می‌توانند به عنوان پیشران‌های کلیدی عمل کنند، اما نبود آنها نقش بازدارنده‌ای ایفا کرده و عواملی مانند ناامنی، فاصله طبقاتی، نابرابری جنسیتی و دسترسی ناکافی به حمل‌ونقل عمومی نیز بر شدت این چالش‌ها افزوده‌اند. از دیگر موانع اصلی می‌توان به فقدان سرمایه اجتماعی، جمعیت‌گرایی و فقر فزاینده اشاره کرد. همچنین مشکلات مدیریتی مانند نبود شفافیت، کاهش توان بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری، نظارت ناکافی بر عملکرد شهرداری‌ها و مدیریت ناکارآمد حريم شهری نیز

— نتیجه: جذر AVE هر سازه «بیشتر از ضرایب همبستگی» بین سازه‌هاست.

این نشان می‌دهد که متغیرها، «مفهوم منحصر به فرد خود را سنجیده‌اند» و «روایی و اگر تأیید شده است».

### ۵.۲.۲. تشریح پایایی<sup>۸</sup>

پایایی به معنای ثبات و قابلیت اتکای ابزار اندازه‌گیری است. در این تحقیق، دو شاخص برای پایایی استفاده شده:

### ۵.۲.۱. آلفای کرونباخ<sup>۹</sup>

— برای هر سه بعد، «بیش از ۰/۸۸» بوده است.

— اجتماعی و فرهنگی: ۰/۹۸۴۱

— کالبدی و زیرساختی: ۰/۹۸۳۶

— اقتصادی و نهادی: ۰/۸۸۷

این مقادیر «بسیار عالی» هستند و نشان‌دهنده «قابلیت اتکای بالای پرسشنامه» است.

### ۵.۲.۲. پایایی ترکیبی<sup>۱۰</sup>

— برای هر بعد:

— اجتماعی و فرهنگی: ۰/۸۳۹

— کالبدی و زیرساختی: ۰/۸۷۴

— اقتصادی و نهادی: ۰/۹۷۸۵

چون همه مقادیر «بیش از ۰/۷» هستند، «پایایی ترکیبی نیز کاملاً مورد تأیید است».

### ۵.۲.۳. تحلیل عاملی و آزمون ساختاری

— از «مدل‌یابی معادلات ساختاری با نرم‌افزار (Smart-PLS)» استفاده شده است.

— تمام «بارهای عاملی بیشتر از ۰/۵» بوده‌اند (معنادار) و هیچ سؤال‌ی حذف نشده است.

— مقدار آماره  $t$  برای شاخص‌ها:

— کالبدی و زیرساختی:  $t = ۸/۳۶$

— اقتصادی و نهادی:  $t = ۷/۳۸$

— اجتماعی و فرهنگی:  $t = ۷/۳۳$

همه این‌ها «بالتر از ۱/۹۶» هستند و نشان‌دهنده «اثرگذاری مثبت و معنادار متغیرها» بر بازآفرینی است.

پژوهش با بهره‌گیری از رویکرد ترکیبی، چارچوب نظری چندبعدی بازآفرینی شهری با تأکید بر نو-شهرگرایی را ترسیم کرده و با استفاده از مدل‌یابی معادلات ساختاری: Smart PLS — کالبد و زیرساخت را به عنوان مهم‌ترین مؤلفه تعیین کرده



۴. **مدیریت یکپارچه:** ایجاد سیستم مدیریتی یکپارچه و شفاف برای بهبود پاسخگویی و نظارت بر عملکرد دستگاه‌های اجرایی.  
 ۵. **توانمندسازی نیروی انسانی:** آموزش و توانمندسازی نیروی انسانی به منظور افزایش کارایی و بهره‌وری در مدیریت شهری.  
 ۶. **مقابله با فقر و آسیب‌های اجتماعی:** اجرای برنامه‌های جامع برای کاهش فقر و آسیب‌های اجتماعی در محلات فرسوده.  
 ۷. **عدالت فضایی:** توزیع عادلانه خدمات شهری با هدف کاهش تمرکزگرایی در برخی محلات و افزایش دسترسی برابر شهروندان به امکانات.  
 ۸. این پیشنهادها می‌توانند به بهبود وضعیت منطقه ۷ اصفهان و تحقق اهداف بازآفرینی شهری کمک کنند.

### پی‌نوشت‌ها

1. Results
2. Jacobs
3. Kevin Lynch

5. Validity
6. Convergent Validity
7. Discriminant Validity
8. Reliability
9. Cronbach's Alpha
10. Composite Reliability

۴. روش‌های ترکیبی

از جمله عوامل بازدارنده هستند. ضعف زیرساخت‌های فرهنگی و کمبود امکانات نیز چالش‌های مهم دیگری هستند که منطقه را تحت تأثیر قرار داده‌اند. در نهایت، نرخ بالای آسیب‌های اجتماعی همراه با توزیع نامتوازن امکانات و خدمات در محلات منطقه موجب شده است که این منطقه از نظر برخورداری از امکانات نسبت به سایر مناطق وضعیت مطلوبی نداشته باشد. عدم آینده‌نگری در نظام مدیریت کالبدی و فرسودگی فزاینده بافت نیز این منطقه را در معرض بحران‌های پیچیده اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی قرار داده است.

### پیشنهادها

۱. **تقویت مشارکت اجتماعی:** ایجاد سازوکارهای مؤثر برای افزایش مشارکت شهروندان در فرایند تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی شهری.
۲. **عدالت در توزیع خدمات:** توزیع عادلانه خدمات و امکانات در تمامی محلات منطقه ۷ به منظور کاهش نابرابری‌ها.
۳. **بهبود زیرساخت‌ها:** سرمایه‌گذاری در توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی و امکانات فرهنگی برای افزایش دسترسی و کیفیت زندگی.

### فهرست منابع

- اتحادی، علی؛ خسروی، میلاد؛ کرمی، علی؛ قاسمی، مجید (۱۴۰۰)، تحلیل بازآفرینی و توسعه مجدد بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهرداری شهر تهران؛ نمونه موردی: محله سیروس. شباک، دوره ۷، شماره ۶، پیاپی ۶۳، صص ۲۰۸-۱۸۹. <https://sid.ir/paper/967624/fa>
- اداره آمار و تحلیل اطلاعات شهرداری اصفهان (۱۴۰۱).
- اسمعیل‌پور، نجما؛ قربی، میترا (۱۳۹۷)، میزان سازگاری محلات شهری شکل گرفته در دوره‌های مختلف رشد شهر با اصول نو-شهرگرایی (مورد نمونه: محلات مظفری، جوی مویدی، امام جمعه و هوشنگ مرادی در شهر کرمان)، نشریه علمی پژوهشی جغرافیا و برنامه‌ریزی، شماره ۶۵، صص ۷۶-۱. <https://sid.ir/paper/380033/fa>
- باغبان، اسماعیل؛ کرکه‌آبادی، زینب (۱۳۹۸)، نو-شهرگرایی و راهکارهای بهبود ظرفیت‌های عملکردی و سکونتی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر سمنان)، فصلنامه دانش انتظامی سمنان، دوره نهم، شماره ۳۱. <https://civilica.com/doc/468111>
- بنی‌عامریان، حامد؛ جهان‌شاه‌لو، لعلا؛ عندلیب، علیرضا (۱۴۰۲)، تبیین چگونگی کاربست محرک‌های توسعه در فرایند بازآفرینی بافت‌های تاریخی (مطالعه موردی: هسته تاریخی شهر کرمانشاه)، تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، شماره ۷۱، صص ۴۶۱-۴۳۳. <http://jgs.khu.ac.ir/article-1-4178-fa.html>
- جمالوندی، علی ناصر؛ سلیمانی، حسین؛ خادم‌الحسینی، احمد؛ صابری، حمید (۱۴۰۳)، بررسی نقش بازآفرینی شهری در رونق محورهای گردشگری (مورد مطالعه: شهر ایلام)، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، شماره ۳۸، صص ۱۰۲-۷۸. <https://usfs.2023.25778.2370/10/22080>
- جمشیدی، شهرام (۱۳۹۳)، تأملی در ابعاد بازآفرینی شهری. دومین کنگره بین‌المللی سازه، معماری و توسعه شهری، تبریز. <https://civilica.com/doc/354329/>
- روحانی، نفیسه (۱۳۹۲)، تحلیل بافت فرسوده مسکونی منطقه ۷ شهر اصفهان و راهکارهای ساماندهی آن. فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال دوم، شماره هفتم، صص ۷۸-۶۳.

- زیاری، کرامت‌الله؛ ایزدی، پگاه (۱۳۹۷)، برنامه‌ریزی راهبردی احیای بافت تاریخی با استفاده از اصول رویکرد نو-شهرگرایی (موردشناسی: محله سردک - شیراز). <https://civilica.com/doc/884558>
- زیاری، کرامت‌الله؛ بیرانوندزاده، مریم؛ علی‌زاده، یحیی؛ ابراهیمی، سمیه (۱۳۸۸)، بررسی و ارزیابی سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر یزد)، نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۲ (۱)، ۸۵-۹۹. <https://sid.ir/paper/177114/fa>
- عبدالله‌زاده طرف، اکبر؛ سروی، سمیرا (۱۴۰۰)، بازآفرینی ساختار فضایی محلات سنتی با رویکرد احیای استخوان‌بندی آنها (مطالعه موردی: محله حکم‌آباد تبریز)، جغرافیا و برنامه‌ریزی، دوره ۲۵، شماره ۷۷، صص ۱۷۰-۱۴۹. DOI: 10.22034/gp.2021.40443.2640
- علی‌محمدی، امیر؛ ستاری ساربانقلی، حسن؛ فرامرزی اصل، مهسا؛ پاکدل، محمدرضا (۱۴۰۳)، الگوها و فنون برنامه‌ریزی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی (مورد مطالعه: محله بلاغی قزوین)، تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، شماره ۷۲، صص ۹۷-۸۱. DOI: 20.1001.1.22287736.1300.0.0103.6
- فرهادی‌خواه، حسین؛ سیدعلی‌پور، سیدخلیل؛ زیاری، کرامت‌الله؛ اندرز، امید (۱۳۹۸)، بررسی رابطه سرمایه اجتماعی و احساس امنیت در بافت فرسوده. نشریه علمی انتظام اجتماعی، سال یازدهم، شماره سوم، صص ۶۶-۴۵. <https://sid.ir/paper/187345/fa>
- قادری، سعیده؛ سعیده زرآبادی، زهرا سادات؛ رفیعیان، مجتبی (۱۴۰۲)، تبیین عوامل مؤثر بر بازآفرینی کالبدی بافت تاریخی شیراز با بهره‌گیری از نظریه داده‌بنیاد. فصلنامه علمی و پژوهشی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری. DOI: 10.30495/jupm.2022.30622.4209
- قاسمی، حبیب؛ میری، غلامرضا؛ حافظ‌رضازاده، معصومه (۱۴۰۰)، تحلیل نقش حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری بر اساس تئوری داده‌بنیاد (مورد مطالعه: شهرضا)، فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی، سال ۲، شماره ۴، صص ۵۶-۳۷. DOI: 20.1001.1.27172325.1400.2.4.1.3
- قریبی، میترا؛ محمدی، حمید (۱۳۹۶)، کاربست نظریه نو-شهرگرایی در شهرسازی: موافقان و مخالفان. دانش شهرسازی، دوره ۱، شماره ۱، صص ۱۱۷-۱۰۱. DOI: 10.22124/upk.2018.8738.1006
- کامران، جلال؛ زیاری، کرامت‌الله؛ ذاکر حقیقی، کیانوش (۱۴۰۰)، تبیین عوامل تأثیرگذار در پیدایش و تکوین محلات شهری چندقومی (نمونه موردی: شهر دوگنبدان)، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، دوره ۱۱، شماره ۴۵، صص ۳۲۱-۲۹۷. DOI: 10.22034/jgeog.2021.141789
- کریمی آذری، امیررضا؛ طورانداز، بهزاد (۱۳۹۷)، بازآفرینی میدانی شهری با تأکید بر تعاملات اجتماعی بر اساس اصول نو-شهرگرایی (مطالعه موردی: میدان امام (ره)، بندرانزلی)، دانش شهرسازی، دوره ۲، شماره ۳، صص ۹۷-۸۵.
- لطیفی، غلامرضا؛ صفری چابک، ندا (۱۳۹۳)، بازآفرینی مفهوم محله در شهرهای ایرانی-اسلامی بر پایه اصول نو-شهرگرایی. فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، دوره ۶، شماره ۸، صص ۱۲-۳. DOI: 10.22124/upk.2018.10349.1089
- محمدی‌دوست، سلیمان؛ خانی‌زاده، محمدعلی؛ زیلابی، شهباز (۱۳۹۵)، امکان‌سنجی بکارگیری اصول نو-شهرگرایی در محلات با تأکید بر رشد هوشمند شهری. فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال ۶، شماره ۲۴، صص ۲۳۰-۲۱۵. DOI: 20.1001.1.22516735.1395.6.24.17.1
- ملکی، مریم؛ نوابخش، مهرداد؛ موسایی، میثم؛ بقایی سرابی، علی (۱۴۰۲)، شناسایی تجربه زیسته، دیدگاه‌ها، دلایل و انگیزه‌های مردم از مشارکت در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری. مطالعات جامعه‌شناختی شهری، سال ۱۳، شماره ۴۷، صص ۴۰-۱. DOI: 10.30495/uss.2023.706858
- موسوی، سیدرضا (۱۳۹۶)، تبیین ظرفیت‌های نهادی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران)، رساله دکتری، دانشکده علوم انسانی و مطالعات اجتماعی، جهاد دانشگاهی.
- مهندسین مشاور شهر و خانه (۱۳۹۳)، طرح بازنگری منطقه هفت. معاونت شهرسازی و معماری، شهرداری اصفهان.
- نادری، سیدمجید؛ رنجبردار، محمدعلی (۱۴۰۱)، تبیین معیارهای بازآفرینی شهری در راستای دستیابی به توسعه پایدار (مطالعه موردی: محله بریانک منطقه ۱۰ تهران)، فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، دوره ۳، شماره ۲، صص ۲۲۲-۲۰۵.
- نعیمیان، احسان؛ کیانی، محمدعلی (۱۳۹۸)، نو-شهرگرایی: رویکردی نوین در بازآفرینی محلات سنتی. نهمین کنفرانس بین‌المللی توسعه پایدار و عمران شهری، اصفهان. <https://civilica.com/doc/974009>
- نمازی، بهاره سادات؛ خندان، مینا (۱۴۰۰)، بررسی روند تحولات نظریه نو-شهرگرایی و کاربرد آن در ایران. سیزدهمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست، شیروان. <https://civilica.com/doc/1288013>
- نوریان، فرشاد؛ عبداله‌پور زرکناری، سیدسجاد؛ قاضی، رضا؛ قاضی، محمد (۱۳۹۹)، ارزیابی تأثیر امنیت بر زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری و ارائه راهبردهای ارتقای آن (مورد مطالعاتی: محله انصار شهر مشهد)، معماری و شهرسازی آرمان شهر، دوره ۱۳، شماره ۳۳، صص ۲۹۸-۲۸۱. DOI: 10.22034/aaud.2021.137079.1583



- Boussaa, D. (2017). Urban Regeneration and the Search for Identity in Historic Cities. *Sustainability*, 10 (48). DOI:10.3390/su10010048
- Cheng, Zhonghua. Wang, Lan (2023). Can New Urbanization Improve Urban Total-Factor Energy Efficiency in China?. DOI: 10.1016/j.energy.2022.126494
- Figueiredo, Yohani Dominik dos Santos. Prim, Marcia Aparecida. Dandolini, Gertrudes Aparecida (2022). Urban Regeneration in the Light of Social Innovation: A Systematic Integrative Literature Review.. DOI: 10.1016/j.landuse-pol.2021.105873
- Kim, Gunwoo. Newman, Galen. Jiang, Bin (2020). Urban Regeneration: Community Engagement Process for Vacant Land in Declining Cities..DOI: 10.1016/j.cities.2020.102730
- Kim, Jihyun (2024). In-Formality?: Two Cases of Temporary Uses in Urban Regeneration of South Korea.. [DOI] (10.3390/su16072932).
- Masood, Nausheen. Russo, Alessio (2023). Community Perception of Brownfield Regeneration through Urban Rewilding. [DOI] (10.3390/su15043842).
- Roberts, P. Sykes, H. Granger, H. (2017). *Urban Regeneration*. London: Sage. Doi.org/10.4135/9781473921788.n2
- Vindigni, Gabriella. Graziano, Teresa. Martelliano, Vito. Messina, Bruno (2021). Peripheral Urban Areas: Perspectives on Sustainable Regeneration. *A Broad View of Regional Science*, pp. 67–89. DOI:10.1007/978-981-33-4098-5\_5
- Zalalyte, Vejuna (2023). Planning Neighbourhoods for Local Living: New Urbanism Ideas in Practice. *Masteruppsats i Geografi med kulturgeografisk inriktning*, 2023:2 DOI:10.4324/9780203479469.
- Zhao, Pingping. Ali, Zuraini Md. Ahmad, Yahaya (2023). Developing Indicators for Sustainable Urban Regeneration in Historic Urban Areas: Delphi Method and Analytic Hierarchy Process (AHP). *Sustainable Cities and Society*, 99, 104 DOI: 10.1016/j.scs.2023.104990