



Regeneration of Deteriorated Urban Fabric with a Public-Private-People Partnership Approach: A Case Study of Ferdowsi Neighborhood, Tehran¹

Amirarsalan Haji Esfandiari², Aida Baghery Beheshty³

Received: 2025-04-13, Accepted: 2026-02-07

DOI: 10.22034/rau.2026.2057790.1183

Extended Abstract

Deteriorated urban fabrics, often referred to as distressed or decayed neighborhoods, represent one of the most pressing challenges facing contemporary urban management, particularly in developing countries such as Iran. These areas typically exhibit a combination of inadequate infrastructure, substandard housing, insufficient public services, limited access to educational, healthcare, and recreational facilities, and declining economic activity. Collectively, these deficits contribute to social marginalization, reduced quality of life, and environmental degradation. The persistence of such conditions not only undermines urban sustainability but also poses significant obstacles to the equitable development of cities. The complexities inherent in the management of deteriorated urban fabrics require integrated approaches that combine physical, social, and economic interventions with participatory governance.

Globally, urban regeneration has evolved significantly over recent decades. Early interventions were largely physical and design-oriented, focusing on the rehabilitation of buildings, streets, and public spaces. While these strategies improved the physical environment, they often overlooked the residents' needs, local culture, and social dynamics. Consequently, many top-down initiatives failed to achieve long-term revitalization or, in some cases, exacerbated social inequities through displacement or gentrification. Experience from both developed and developing countries highlights the importance of integrating community participation, public-private collaboration, and context-sensitive plan-

1. This paper extracted from the Thesis of the first author titled " Rehabilitation of Dilapidated Urban Fabric with a People-Participation Approach in Public and Private Sectors (Case Study: Ferdowsi Neighborhood)", by guidance of the second author and advice of the third author in (2023), which was Presented Soore International University.

2. Urban Planning Engineer, Faculty of Architecture and Urban Planning, Soore University, Tehran, Iran. Email: Amiramirhe1380@gmail.com

3. Lecturer, Department of Urban Planning Engineering, Faculty of Architecture and Urban Planning, Soore International University (Corresponding author). Email: a.beheshty@soore.ac.ir

ning into urban regeneration frameworks. In the Iranian context, cities such as Tehran have historically relied on government-led programs that emphasize physical upgrading, often without sufficient engagement of local stakeholders. This has limited the effectiveness and sustainability of regeneration initiatives, particularly in historically significant neighborhoods with dense social networks and cultural heritage.

The present study aims to address this gap by investigating the process of urban regeneration in the Ferdowsi neighborhood of Tehran, emphasizing the role of multi-stakeholder participation—including the public sector, private investors, and local residents—in facilitating effective revitalization. The research objectives are threefold: (1) to identify key factors that influence successful participation in regeneration initiatives; (2) to evaluate the relative impact of public and private sector involvement on project outcomes; and (3) to propose practical strategies and policy recommendations for enhancing participatory urban regeneration in deteriorated neighborhoods. By focusing on Ferdowsi—a neighborhood characterized by aging infrastructure, fragmented urban fabrics, and diverse socio-economic groups—the study provides both theoretical insights and practical guidance for urban planners, policymakers, and community actors.

Research Framework and Methodology

The study employs a mixed-method research design, combining qualitative and quantitative approaches to ensure both depth and generalizability. Initially, a comprehensive literature review was conducted using documentary and library-based research methods. This review encompassed theoretical frameworks regarding urban regeneration, participatory planning, public-private partnerships, and social capital, as well as empirical studies on neighborhood revitalization in Iran and other countries. Core variables influencing participation were identified, including economic incentives, social cohesion, institutional capacity, governance transparency, and physical infrastructure quality.

Following the theoretical analysis, the research utilized a field survey to collect primary data from stakeholders in the Ferdowsi neighborhood. Two distinct groups were targeted:

1. Public sector participants, including 100 residents, local council representatives, and municipal officials; and
2. Private sector participants, including 12 investors, developers, and construction professionals involved in local urban projects.

The survey instrument, a structured questionnaire, was developed to capture multiple dimensions of participation, such as residents' willingness to engage, perceived barriers to involvement, expectations of government and private actors, and priorities for neighborhood improvement. Validity and reliability were established through expert review, pilot testing, and Cronbach's alpha analysis, ensuring robust measurement of latent constructs.

Data analysis was performed using SmartPLS software via the Structural Equa-



tion Modeling (SEM) technique. SEM allows for the investigation of complex causal relationships between latent variables and provides a rigorous framework for evaluating the relative contributions of economic, social, and physical factors to participation outcomes. The model was tested for goodness-of-fit, discriminant validity, and path significance to ensure that the derived conclusions were both statistically reliable and practically meaningful.

Findings

The empirical analysis revealed several critical insights into the dynamics of participation in urban regeneration:

1. **Private Sector Participation:** Private stakeholders, particularly investors and developers, exhibited stronger influence over project implementation than public sector actors. Economic considerations—such as potential returns on investment, cost-sharing mechanisms, and incentives—were the primary drivers of private engagement. When combined with social and physical factors, private sector participation significantly accelerated regeneration activities, including building renovations, infrastructural upgrades, and commercial revitalization.
2. **Public Sector Participation:** While essential for legitimacy, public sector involvement was often constrained by bureaucratic procedures, limited financial resources, and insufficient coordination among municipal agencies. These limitations reduced the capacity of public authorities to foster meaningful engagement with residents and other stakeholders.
3. **Community Participation:** Residents expressed high levels of interest in participating in regeneration projects but were often hindered by a lack of transparent decision-making mechanisms, limited access to information, and weak institutional support. Social cohesion, trust, and the perception of equitable benefits emerged as key determinants of effective community involvement.
4. **Economic, Social, and Physical Dimensions:** Analysis indicated that the economic dimension was the most influential factor for private sector participation, whereas the social dimension—encompassing trust-building, communication, and participatory decision-making—was critical for sustaining resident engagement. The physical dimension, including infrastructure quality, accessibility, and preservation of cultural identity, was essential for both residents' satisfaction and long-term project sustainability.
5. **Integrated Participation Model:** The study demonstrates that multi-stakeholder participation, facilitated by clear governance structures, standardized contractual arrangements, and collaborative platforms, significantly enhances both the feasibility and effectiveness of regeneration projects. Coordination among public authorities, private actors, and local communities enables the pooling of resources, risk-sharing, and alignment of objectives, creating conditions for sustainable neighborhood revitalization.

Policy Implications and Strategic Recommendations

Based on these findings, the study proposes a set of strategic policy recom-

mendations aimed at improving urban regeneration outcomes in Ferdowsi and similar neighborhoods:

- **Institutional Integration:** Establishment of inter-sectoral platforms that coordinate activities among municipal agencies, private developers, and community organizations, ensuring coherent planning and implementation.
- **Economic Incentives:** Providing tax benefits, low-interest loans, and land-use incentives to encourage private investment while safeguarding equitable outcomes for local residents.
- **Community Empowerment:** Conduction of participatory workshops, neighborhood forums, and capacity-building programs to enhance residents' knowledge and skills, enabling informed decision-making and active engagement.
- **Transparent Governance:** Development of monitoring and evaluation frameworks, including open-data platforms and participatory oversight committees, to build trust and ensure accountability.
- **Cultural and Spatial Sensitivity:** Preserving local heritage and neighborhood identity while improving accessibility, public spaces, and environmental quality.
- **Collaborative Contracting:** Introducing standardized partnership contracts that clearly define stakeholder roles, responsibilities, risk-sharing arrangements, and dispute-resolution mechanisms.

Conclusion

The study concludes that integrated participation involving the public sector, private investors, and community members is essential for the sustainable regeneration of deteriorated urban fabrics. Private sector engagement, when complemented by strong public oversight and active community involvement, can drive both economic revitalization and social cohesion. Nonetheless, achieving such synergy requires continuous institutional learning, adaptive policy mechanisms, and robust governance structures capable of respond to evolving urban challenges.

Urban regeneration is therefore not merely a technical or architectural endeavor but a socially negotiated transformation that depends on the active collaboration of all stakeholders. The findings from the Ferdowsi neighborhood provide a model for participatory urban regeneration that balances economic, social, and cultural objectives, offering valuable guidance for planners and policymakers aiming to revitalize deteriorated neighborhoods across Tehran and other Iranian cities.

Keywords: Urban regeneration; Public-private-people partnership; Community participation; Ferdowsi neighborhood; Structural Equation Modeling; Sustainable urban development

بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد مشارکت مردم در بخش عمومی و خصوصی (مطالعه موردی: محله فردوسی تهران)

امیر ارسلان حاجی اسفندیاری^۱، آیدا باقری بهشتی^۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴-۰۱-۲۴، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴-۱۱-۱۸

DOI: 10.22034/rau.2026.2057790.1183

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری به دلیل ضعف زیرساخت‌ها، کمبود خدمات مناسب و دسترسی محدود به امکانات شهری، با چالش‌های متعددی در ابعاد کالبدی و اجتماعی مواجه‌اند. تجربه‌های پیشین نشان داده است که رویکردهای صرفاً فیزیکی و مداخله‌های طراحی بدون توجه به خواست و نیاز ساکنان، در دستیابی به اهداف بازآفرینی بافت‌های فرسوده موفق نبوده‌اند. از این رو، پژوهش حاضر با هدف بازآفرینی بافت فرسوده محله فردوسی تهران با تأکید بر نقش مشارکت مردمی در بخش‌های عمومی و خصوصی، شناسایی مؤلفه‌های مؤثر در این زمینه و تبیین راهبردها و سیاست‌های مؤثر در این زمینه می‌پردازد.

در این تحقیق، ابتدا با روش اسنادی-کتابخانه‌ای مؤلفه‌های مرتبط با بازآفرینی و مشارکت مردمی استخراج شد. سپس به منظور تحلیل میدانی، پرسش‌نامه‌ای میان ۱۰۰ نفر از ساکنان و ذی‌نفعان محله در بخش عمومی و ۱۲ نفر از سرمایه‌گذاران و سازندگان در بخش خصوصی توزیع گردید. داده‌های گردآوری‌شده با استفاده از نرم‌افزار SMART PLS و به روش مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) مورد تحلیل قرار گرفتند.

یافته‌های پژوهش نشان داد که مشارکت بخش خصوصی با در نظر گرفتن مؤلفه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی، تأثیر بیشتری در پیشبرد برنامه‌های بازآفرینی نسبت به مشارکت بخش عمومی دارد. در نهایت، با توجه به نتایج به دست آمده، راهبردها و سیاست‌های اجرایی پیشنهادی برای ارتقای مشارکت مؤثر مردم، بخش خصوصی و عمومی در فرایند بازآفرینی بافت‌های فرسوده ارائه گردید تا زمینه بهبود مشارکت مردم در محله فردوسی فراهم شود.

کلیدواژه‌ها: بازآفرینی بافت فرسوده، مشارکت مردمی، محله فردوسی، مدل ساختاری SEM

۱. مهندس شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه سوره، تهران، ایران.

Email: Amiramirhe1380@gmail.com

۲. مدرس گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه سوره، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

Email: a.beheshty@soore.ac.ir

0009-0007-7513-1784



مقدمه

بر مبنای میزان اثرگذاری مؤلفه‌ها و شاخص‌های بدست آمده، می‌باشد و برای دستیابی به این هدف ابتدا با روش‌های اسنادی و کتابخانه‌ای نقش سرمایه اجتماعی و مشارکت مردم در فرایند بازآفرینی محله مورد بررسی قرار گرفت و سپس عوامل مؤثر بر مشارکت مردم در بخش‌های عمومی و خصوصی تبیین گردید و در نهایت با پاسخگویی افراد و همچنین سازندگان از طریق پرسش نامه در محله فردوسی با روش مدل ساختاری SEM در نرم‌افزار SMART PLS مورد تحلیل قرار گرفت و در نهایت با توجه به اولویت‌بندی هرکدام به ارائه راهبرد و سیاست در جهت بازآفرینی بافت فرسوده محله فردوسی پرداخته شده است.

پیشینه تحقیق

عندلیب (۱۳۸۹) در زمینه اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت فرسوده، نظریه‌ها و شخصیت‌ها و تجربه‌های نوسازی از گذشته تا به امروز در سطح جهان و بررسی تجارب علمی در ایران می‌پردازد. وی توسعه علمی و تولید دانش نوسازی شهری با به‌کارگیری دانش و مدیریت امروزی و مشارکت مردم در بیان نیازها و خواسته‌ها، توجه به ابعاد کالبدی، اصالت در نوسازی فضایی-انسانی به جای نگاه صرفاً شهری، احیای سکونت و ارتقای کیفیت زندگی و عبور از مرحله تسلط پرورنده و پروژه‌های اجرایی متمرکز به فرایند محوری است و از همه مهم‌تر، اطمینان مردم از عوامل دست‌اندرکار دولتی در امر نوسازی را ضروری می‌داند (عندلیب، ۱۳۸۹).

رضایی و پاک‌سرشت (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان ارزیابی پیامدهای اجتماعی نوسازی بافت فرسوده به بررسی مواضع فرهنگی-اجتماعی نوسازی مشارکتی در محله اتابک تهران پرداخته و با مشاهده مشارکتی نشان داده است که در نظر نگرفتن سبک زندگی اهالی و تصمیم‌گیری از بالا، باعث بروز مشکلاتی در روند پروژه نوسازی می‌شود. مطالعه نشان داده است که در کنار برخی تأثیرات مثبت کالبدی، تأثیرات منفی چون تشدید فرسودگی پلاک‌های نوسازی نشده، افزایش فضاهای بی‌دفاع شهری و تشدید مشکل دسترسی‌ها و معابر به همراه داشته است. از نظر اقتصادی، پیامدهای مثبتی چون افزایش بهره مالکانه ساکنین شرکت‌کننده در طرح و ایجاد اشتغال و ارتقای عدالت اقتصادی و در عین حال تأثیرات منفی چون بدهکار شدن و کاهش درآمد تعدادی از ساکنین مشارکت‌کننده در طرح و از بین رفتن توازن عرضه و تقاضای مسکن استیجاری برجای

موضوع بافت فرسوده و ناکارآمد شهری یکی از مسائل و چالش‌های امروزی است که اندیشمندان مختلف علوم و مدیران شهری را در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌ها به چالش کشانده است. با توجه به این مسئله که تراکم جمعیتی و ساختمانی در بافت‌های فرسوده بدلیل قیمت پایین‌تر زمین و ساختمان و از طرف دیگر آسیب‌پذیری در مقابل حوادث و بلایای طبیعی نیازمند رسیدگی و سامان‌دهی در این بافت‌ها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. در جهت سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شناخت دقیق از ویژگی‌های مختلف این بافت‌ها در بخش‌های مختلف امری ضروری محسوب می‌شود (موسوی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۹۸). بازآفرینی به عنوان یک راهکار تدبیری در فرسودگی بافت‌ها محسوب می‌شود که توجه به بعد اجتماعی آن بسیار مهم تلقی می‌شود. بر این مبنای سرمایه اجتماعی (مشارکت مردمی) یکی از پتانسیل‌های محله در دهه‌های اخیر است که اهمیتی ویژه‌ای در بازآفرینی دارد. (احمدی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۰). همچنین بازآفرینی بافت‌های فرسوده، نیازمند سرمایه‌های هنگفتی است که تنها از طریق درآمدهای شهرداری، دولت و یا به کمک سیستم بانکی، امکان‌پذیر نیست، بنابراین تأمین این سرمایه جز با مشارکت بخش خصوصی و جمع‌آوری پس‌اندازهای مردم از طریق انواع روش‌های مالی قابل‌کاربرد نخواهد بود. اما متأسفانه جلب اعتماد و مشارکت مردم در موفقیت‌های طرح‌ها در بافت فرسوده یکی از مسائل مهم جهت بهبود این بافت‌ها می‌باشد. یکی از عوامل مسبب در اعتماد مردم، شفاف‌سازی طرح‌ها و روند شکل‌گیری آنها برای ساکنین محله است. یکی از محلات که معضلات بسیاری در بافت فرسوده دارد محله فردوسی در منطقه ۱۲ شهر تهران و در مجاورت بافت قدیمی شهر تهران قرار داشته و بسیاری از بازارهای قدیمی تهران در محدوده این محله قرار دارند. با توجه به میزان کم مشارکت در این محله، در این پژوهش سعی بر آن شده است تا به بررسی میزان اهمیت جهت افزایش مشارکت در بخش عمومی (عام مردم و ساکنان و افراد مرتبط با بافت با همکاری دولت و شهرداری) و بخش خصوصی (شرکت‌ها و سازمان‌های خصوصی، سرمایه‌گذاران و سازندگان در حوزه معماری و شهرسازی) پرداخته شود سؤال اصلی این مقاله چگونگی مشارکت مردم در بخش‌های عمومی و خصوصی و موفقیت فرایند بازآفرینی بافت فرسوده محله فردوسی تهران

می‌دهد که اعتماد و هنجارها و ارزش‌های اجتماعی به عنوان متغیرهای وابسته مشارکت، در بازآفرینی این محله تأثیرگذار بوده و انسجام اجتماعی تأثیری نداشته است. در حقیقت این پژوهش نشان می‌دهد که تأثیرگذاری هریک از عوامل با توجه به ظرف و مکان قابل تغییر و حتی حذف شدنی می‌باشد (احمدی و همکاران، ۱۳۹۸)

نوریان و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی به ارزیابی تأثیر امنیت بر زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده پرداخته است و راهبردهای ارتقای آن در محله انصار شهر مشهد ارائه می‌دهد. نتایج نشان می‌دهند که مؤلفه‌های زیست‌پذیری و امنیت محله انصار در شرایط نامطلوبی قرار دارند و از میان شاخص‌های زیست‌پذیری و امنیت، به ترتیب شاخص‌های تعامل و ارتباط و تمایل به نظارت مطلوب‌ترین و شاخص‌های رضایت و اعتماد به مدیران و آسایش؛ نامطلوب‌ترین هستند و همبستگی مثبتی بین امنیت و زیست‌پذیری وجود دارد. همچنین شاخص‌های امنیت، کیفیت روشنایی و تمایل به نظارت میان ساکنان دارای بیشترین ارتباط با زیست‌پذیری محسوب می‌شود. با توجه به تحلیل‌های انجام شده، سامان‌دهی نظام کاربری و فضاهای بازعمومی، تقویت مراکز گردهمایی و تجمع در محله راهبردهای شناسایی شده جهت افزایش زیست‌پذیری جهت دستیابی به امنیت در محله انصار محسوب می‌شود (نوریان و همکاران ۱۳۹۹)

هاشمی (۱۴۰۰) در مقاله خود نقش و جایگاه مدیریت یکپارچه شهری در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده (مورد پژوهی: لات محله شهر رامسر) را مورد تحلیل قرار داده است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که توجه به معیارهای مدیریت یکپارچه نقش تعیین‌کننده و مثبتی در سامان‌دهی بافت فرسوده لات محله رامسر داشته است. با در نظر گرفتن میزان فرسودگی، تنوع و پراکندگی در این بافت، سیاست‌های بهسازی و نوسازی مناسب‌ترین رویکرد برای بهبود وضعیت و سامان‌دهی محله محسوب می‌شوند. تحقق این هدف مستلزم همکاری و هماهنگی میان سازمان‌های دخیل در مدیریت شهری است (هاشمی، ۱۴۰۰)

بر اساس پژوهش رسولی و همکاران (۱۴۰۲) با عنوان ارائه راهبردهای بازآفرینی رویدادمدار در بافت‌های فرسوده شهری، نهادهای مدیریت شهری نظیر شهرداری‌ها می‌توانند با هدف سامان‌دهی مؤثرتر بافت‌های فرسوده تاریخی و بهره‌گیری بهینه از ظرفیت‌های اقتصادی آنها، از رویکرد بازآفرینی رویدادمحور

گذاشته است. از نظر اجتماعی تغییر ترکیب اجتماعی محله، کاهش انسجام اجتماعی و حمایت اجتماعی، از هم گسیختن نظام همسایگی پیشین، بروز اختلافات بین ساکنین، تبدیل همسایگی‌های افقی به عمودی، افزایش آسیب‌های اجتماعی و احساس ناامنی و بی‌اعتمادی نهادی مهم‌ترین پیامدهای اجتماعی نامطلوب این طرح محسوب می‌شوند (پاک‌سرشت و رضایی، ۱۳۹۲).

زنگنه و همکاران (۱۳۹۳) مقاله‌ای تحت عنوان تأثیر تعلق مکانی و سرمایه اجتماعی بر بهسازی مشارکتی محلات قدیمی سبزواری شده سطح تعلق مکانی و سرمایه اجتماعی در محله قدیمی سرده سبزواری را مورد سنجش قرار دهد و نقش متغیرها را بر میزان مشارکت ساکنان در توسعه محله مورد تحلیل قرار گیرد. نتایج بدین گونه نشان می‌دهد که سطح سرمایه اجتماعی و تعلق مکانی در محله مورد مطالعه بالاتر از حد متوسط است. همچنین این دو متغیر تأثیر معنادار بر سطح مشارکت ساکنان در برنامه‌های بهسازی محله دارد (زنگنه و همکاران، ۱۳۹۳).

موسوی و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله‌ای به تحلیل رویکرد مشارکت جویانه در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران می‌پردازد و به این نتیجه رسیدند که سامان‌دهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ کلان شهر تهران با مشارکت افراد بومی منطقه در کنار اقدامات شهرداری و سایر سازمان‌های مربوطه موجب افزایش حس تعلق افراد و ارتقای کیفیت زندگی آنها خواهد شد، همچنین شاخص‌های عدم استفاده از مشارکت ساکنان منطقه، نبود انگیزه بهسازی، تعمیر و تجدید بنا به دلایل مختلفی چون بالا بودن هزینه مصالح ساختمانی، دشواری ساخت‌وساز به دلیل عرض کم معابر، کمبود تأسیسات زیر بنایی، دوام کم مصالح، پایین بودن قیمت زمین و مسکن، سخت بودن قوانین و مقررات، ضعیف بودن توان مالی ساکنان اشاره می‌کند و راهکار اصلی را مشارکت افراد بومی در کنار اقدامات شهرداری و سایر سازمان‌های مربوطه می‌داند تا موجب افزایش حس تعلق افراد به منطقه و ارتقای کیفیت زندگی آنها شود (موسوی و همکاران، ۱۳۹۷)

احمدی و همکاران (۱۳۹۸) به تحلیل جایگاه سرمایه‌های اجتماعی در بازآفرینی بافت فرسوده تاریخی محله امامزاده یحیی با بکارگیری معادلات ساختاری پرداخته که با تکمیل مطالعات نظری، مشاهده و مصاحبه به بررسی سنج‌ها در محله مورد مطالعه با تبیین پرسشنامه می‌پردازد. یافته‌ها نشان



مشارکت دولتی را فراتر از حقوق مالکیت مشترک ارائه می‌دهد و اهمیت تحلیل وابسته به زمینه را از روابط چند بعدی بین مشترکات محله و مشارکت نشان می‌دهد (hen,2023)

بی و همکاران (۲۰۲۴) در مقاله‌ای در زمینه بازسازی شهری چین از منظر نهادگرایی تاریخی و مشارکت مردمی، سه مرحله از بازسازی شهری در گوانگژو را تجزیه و تحلیل می‌کند. یافته‌ها نشان می‌دهد که موفقیت مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری در مراحل مختلف متفاوت است، عمدتاً به دلیل میزان اشتراک قدرت دولت و مشارکت بازیگران غیردولتی در تصمیم‌گیری از طریق تعاملات مشارکتی واقعی است. این تحقیق یک چارچوب تحلیل نهادینه‌سازی را توسعه می‌دهد و خاطرنشان می‌کند که مسیر نهادینه‌سازی پیشنهادی فقط تا حدی برای مشارکت عمومی در بازسازی شهری چین اعمال می‌شود. یافته‌های این پژوهش بینش‌های نهادینه‌سازی را در مورد روابط متقابل بین تکامل سیاست و شیوه‌های مشارکت عمومی ارائه می‌کنند (Ye,2024). (جدول ۱)

با مرور پیشینه پژوهش‌های داخلی و بین‌المللی مشخص می‌شود که بیشتر مطالعات بر یکی از ابعاد اقتصادی، کالبدی یا اجتماعی بازآفرینی شهری تمرکز داشته‌اند و نقش هم‌زمان مشارکت مردم در بخش‌های عمومی و خصوصی کمتر مورد بررسی قرار گرفته است. پژوهش حاضر، با محوریت محله فردوسی تهران، ضمن تحلیل هم‌زمان سه بعد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی، به بررسی تعامل و اثرگذاری متقابل مشارکت مردم و بخش خصوصی بر موفقیت فرایند بازآفرینی می‌پردازد. در این پژوهش، توجه ویژه‌ای به نقش مشارکت مردم در تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی شهری شده است، که تمایز اصلی آن نسبت به مطالعات پیشین محسوب می‌شود.

مبانی نظری

مشارکت مردمی

مفهوم مشارکت توسط جریان نظریه و عمل برنامه‌ریزی ناشی از مردم سالاری در کشورهای توسعه یافته هدایت و سپس به کشورهای در حال توسعه صادر شد، علیرغم اینکه کشورهای توسعه یافته دارای نظام‌های دموکراتیک و پشتوانه‌های نهادی و قانونی برای مداخله شهروندان هستند، در کشورهای در حال توسعه نظام سیاسی متمرکز بوده و مشارکت در آن کمتر رواج دارد (علیخانی و همکاران، ۱۴۰۲: ۳). مشارکت مردمی یکی از

استفاده‌کننده نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که چنین رویکردی، از طریق تقویت رقابت‌پذیری گردشگری، می‌تواند به شکوفایی مناطق فرسوده و هم‌راستا شدن آنها با سایر نواحی شهری منجر شود (رسولی و همکاران ۱۴۰۲)

استینبرگ (۲۰۱۲) در مقاله‌ای با عنوان نظریه بازنمایی گروه‌های محدود یک رویکرد مقدماتی، سیاست بهسازی سه شهر آسیایی جاکارتا، هانوی و مانیل را بیان می‌کند. وی در انتها، سه عامل بر سرنوشت این قبیل بافت‌های شهری را تأثیرگذار می‌داند که شامل حساسیت مدیران نسبت به ارزش میراث شهرسازی، میزان بودجه و توان مالی نهادهای شهری و میراث و میزان حمایت مالی از ساکنان این مناطق است (Steinberg,2012)

لیو (۲۰۱۶) در مقاله‌ای با عنوان رویداد فرهنگی و بازسازی شهری، درس‌هایی از لیورپول به عنوان پایتخت فرهنگی اروپا پرداخته است و رویدادهایی که در بسیاری از شهرهای اروپایی صورت می‌گیرد را یک انگیزه کلیدی در توسعه استراتژی‌ها و یک کاتالیزور برای بازسازی شهری دانسته است و نتایج نشان داد که رویدادمداری به‌لحاظ اقتصادی باعث تقویت بنیه اقتصادی و توان مالی ساکنان، به‌لحاظ فرهنگی، باعث احیای مشارکت فرهنگی و همکاری و به‌لحاظ اجتماعی باعث توسعه دسترسی و حس تعلق به مکان می‌شود (Liu, 2016)

الوانچی و همکاران در سال ۲۰۲۱ در مقاله‌ای با عنوان مشارکت عمومی-خصوصی-مردم در بازآفرینی محله‌های قدیمی شهری در ایران چارچوبی نوین بر پایه تحقیقات میدانی و داده‌های شهرداری ارائه کردند. این چارچوب، الزامات مربوط به مطالعه امکان‌سنجی دولت در مراحل اولیه پروژه‌ها را مشخص کرده و از طریق قرارداد استاندارد طراحی‌شده در درون چارچوب، روابط میان ذی‌نفعان را در سراسر چرخه پروژه تنظیم می‌کند. کارشناسان میدانی پس از بررسی قابلیت‌های این چارچوب، آن را برای پروژه‌های آتی بازآفرینی شهری مفید ارزیابی کردند. با این حال، نویسندگان تأکید دارند که اجرای آینده‌نگر این چارچوب نیازمند پایش دقیق و مداوم است تا نقاط قابل بهبود آن شناسایی و اصلاح شود (Alvanch,2021)

شین و همکاران (۲۰۲۳) در مقاله خود به بررسی بازآفرینی در محلات می‌پردازد و بیان دارد که اشتراکات محله نقش مهمی در افزایش تمایل ساکنان به مشارکت در تصمیم‌گیری و اقدام جمعی ایفا می‌کند. بنابراین، در مورد شانگ‌های، درک

جدول ۱. معیارها و شاخص‌های برداشت شده از مقالات و پژوهش‌ها (تدوین: نگارنده).

نویسندگان	سال	مؤلفه‌ها	نتایج
عندلیب	۱۳۸۹	کالبدی	مشارکت مردم در بیان نیازها و خواسته‌ها، اصالت در نوسازی فضایی - انسانی به جای نگاه صرفاً شهری، احیای سکونت و ارتقای کیفیت زندگی و اطمینان مردم از مهم‌ترین عوامل در مشارکت مردمی در بافت‌های فرسوده می‌داند.
		اجتماعی	
رضایی و پاک‌سرشت	۱۳۹۲	اقتصادی	پیامد منفی: تشدید فرسودگی پلاک‌های نوسازی نشده افزایش فضاهای بی‌دفاع شهری و تشدید مشکل دسترسی‌ها و معابر (کالبدی) بدهکار شدن و کاهش درآمد تعدادی از ساکنین مشارکت‌کننده، از بین رفتن توازن عرضه و تقاضای مسکن استیجاری (اقتصادی) افزایش آسیب‌های اجتماعی و احساس ناامنی و بی‌اعتمادی نهادی (اجتماعی) پیامد مثبت: افزایش بهره‌مالکانه ساکنین، ایجاد اشتغال و ارتقای عدالت (اقتصادی) کاهش انسجام اجتماعی و حمایت اجتماعی، از هم گسیختن نظام همسایگی پیشین، بروز اختلافات بین ساکنین، تبدیل همسایگی‌های افقی به عمودی (اجتماعی)
		کالبدی	
		اجتماعی	
زنگنه و همکاران	۱۳۹۳	اجتماعی	سرمایه اجتماعی و تعلق مکانی
موسوی و همکاران	۱۳۹۷	اقتصادی	بالا بودن حمل هزینه مصالح ساختمانی، پایین بودن قیمت زمین و مسکن
		کالبدی	کم‌عرض بودن معابر، کمبود تأسیسات زیر بنایی، کم دوام بودن مصالح سنتی
		اجتماعی	نبود انگیزه بهسازی، عدم استفاده از مشارکت ساکنان منطقه
احمدی و همکاران	۱۳۹۸	اجتماعی	امنیت، کیفیت روشنایی و تمایل به نظارت میان ساکنان، حس تعلق، فعالیت‌های مشارکتی و هدفمند، امنیت، اعتماد، حس تعلق، شبکه‌های حمایت‌کننده و اتحاد و همبستگی
		کالبدی	آلودگی، فضاهای عمومی، ساختمان و بافت
		تأسیسات و تجهیزات	آموزش و درمان، تفریح و اوقات فراغت، حمل و نقل عمومی
		اقتصادی	استطاعت مالی
		مدیریت شهری	اعتماد و رضایت
هاشمی	۱۴۰۰	مدیریت شهری	هماهنگی در فعالیت‌های اجرایی و شهری مابین نهادهای اجرایی و جلوگیری از دوباره کاری، اسراف، سردرگمی، مشارکت‌پذیری سازمان‌های شهر، تقویت جایگاه نهادهای اجتماعی کاهش احتمال بروز مشکلات
رسولی و همکاران	۱۴۰۲	ادراکی	دسترسی به فضای شهری سرزنده و پویا، هویت فضا
		کالبدی	حمل‌ونقل، دسترسی آسان، امنیت، خدمات رفاهی، فضای سبز پیوستگی فضا، مکان پرفت‌وآمد
		اجتماعی	مشارکت و تعامل مردمی، تنوع فعالیت و تنوع فضاها، اختلاط همگن از تمام گروه‌ها و ذی‌نفعان
لیو	۲۰۱۶	فرهنگی	حس تعلق و مشارکت‌های فرهنگی
		اقتصادی	تقویت بنیه اقتصادی و توان مالی ساکنان
استینبرگ	۲۰۱۶	اقتصادی	میزان بودجه و توان مالی نهادهای شهری و میراث، میزان حمایت مالی از ساکنان این مناطق
		کالبدی	حساسیت مدیران نسبت به ارزش میراث شهرسازی
الوانچی و همکاران	۲۰۲۱	مدیریت شهری	بررسی مطالعه امکان‌سنجی دولت
شین و همکاران	۲۰۲۳	اجتماعی	اشتراکات محله
بی و همکاران	۲۰۲۴	اجتماعی	اشتراک قدرت دولت و مشارکت بازیگران غیردولتی در تصمیم‌گیری

مفهوم و اجرای عملی مشارکت، رویکردهای مشارکتی همچنان رو به گسترش است. نوآوری‌های نهادی در حکمرانی مشارکتی، اگر به‌درستی صورت پذیرد، می‌تواند با ظرفیت کافی دولتی و اراده سیاسی، پتانسیل تعمیق دموکراسی، افزایش پاسخگویی

ویژگی‌های کلیدی برنامه‌های دموکراتیک و حکومت شهری در بسیاری از نقاط جهان است و به عنوان پاسخی به نارضایتی از برنامه‌های از بالا به پایین و همچنین چالش‌های توسعه محلی و سیاست عمومی می‌باشد. با وجود درگیری‌های انتقادی با



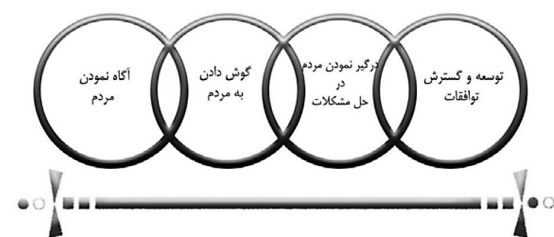
اقداماتی جامع در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی را در بر گرفت (Branco et al., 2023: 7). مطالعات متعددی بینشی ارائه کرده‌اند مبنی بر اینکه بازآفرینی شهری و انطباق سیاست‌ها می‌تواند رشد شهری را با حفظ ویژگی‌های محلی و پاسخ‌گویی به نیازهای جامعه هماهنگ سازد (Carvalho et al., 2019: 56). در تعاریف مختلف از بازآفرینی شهری، عناصر مشترکی دیده می‌شود؛ از جمله تأکید بر جامعیت و یکپارچگی مداخلات، تلاش برای احیای فعالیت‌های اقتصادی، به‌روزرسانی شرایط زیست شهری متناسب با زندگی امروز، حفظ هویت فرهنگی و اجتماعی، کاهش تبعیض و نابرابری، بهبود وضعیت اقتصادی مناطق هدف و ادغام دوباره آنها در اقتصاد شهر. همچنین، توجه به نقش بخش خصوصی و فرایندمحور بودن برنامه‌های بازآفرینی از اصول مشترک این رویکرد است (احمدی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۲). درنهایت این رویکرد نقش به‌سزای در بهبود کیفیت محیط زندگی ذی‌نفعان مربوطه دارد، همچنین ممکن است این امر باعث بسیاری از چالش‌های اجتماعی از جمله درگیری‌های اجتماعی، کمبود مسکن و از بین رفتن فرهنگ شهری گردد، بر این اساس می‌توان یکی از ابزارهای مهم برای حل اینگونه چالشها تأکید بر مشارکت چند حزبی داشته و بر همین اساس مشارکت مردمی در بازآفرینی شهری به یک دغدغه مهم در تحقیقات شهری در سطح جهانی تبدیل شده است (Changdong et al., 2024: 102). رابرتز نیز بر اهمیت حمایت از جمعیت محلی و درگیرسازی آنها در فرایند بازآفرینی تأکید دارد، از دید او، مشارکت در فرایند بازآفرینی یک مشارکت سه طرفه است میان بخش عمومی بخش خصوصی و ساکنان محل بخش عمومی شامل دولت مرکزی محلی یا شهرداری‌ها است. دولت‌های مرکزی نقش مستقیمی در بازآفرینی شهری ایفا می‌کنند (موسوی، ۱۳۹۶: ۲۱)

با توجه به مبانی نظری و پژوهش‌های داخلی و بین‌المللی بررسی شده، پژوهش حاضر امکان تحلیل تفکیک‌شده و هم‌زمان سه بعد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده با مشارکت مردم را فراهم می‌سازد. نمودار ارائه شده، چارچوب عوامل مؤثر در هر سه بعد را مشخص کرده و مسیر تحلیل و ارائه راهبردهای سیاست‌گذاری در پروژه‌های بازآفرینی شهری را به‌طور روشن ترسیم می‌کند.

و بهبود وضعیت‌های کنونی جامعه را به همراه داشته باشند (Hofer et al., 2024: 3). مشارکت عمومی به مدیریت امور جمعی اشاره دارد که مستلزم تعاملات پیچیده بین جامعه مدنی، بازار و دولت است. این تعاملات باعث ایجاد نهادهایی مانند دولت‌های محلی می‌شود که در شکل‌دهی به فرایند مشارکت عمومی مؤثر هستند (Changdong et al., 2024). انجمن بین‌المللی مشارکت مردمی، مشارکت را در پنج سطح، توانمندسازی، همکاری با مردم، درگیر ساختن مردم، مشورت، آگاهی‌رسانی آگاهی‌رسانی بیان می‌کنند و در دو سطح اهداف مشارکت و تعهدات مسئولان به مردم را به عنوان معیارهای اصلی برای رسیدن به هدف مشارکت مردم مطرح می‌کنند (شرفی برک‌پور، ۱۳۸۹: ۸۵). بنابراین می‌توان بیان کرد که مشارکت واقعی در حقیقت دخالت مستقیم مردم در فرایند تصمیم‌سازی است و شهروندان مستقیماً در تصمیماتی که با کیفیت و مسیر زندگی آنان سروکار می‌یابند، سهیم می‌گردند. این مشارکت را می‌توان مانند یک حلقه‌ای که در زیر به آن اشاره شده است، بیان کرد. (نمودار ۱)

مشارکت و بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری در دهه ۱۹۵۰ یک سیاست بازسازی داشت که بر ترمیم خسارات و خسارات ناشی از جنگ و ریشه کن کردن مشکلات بر اساس مسائل فیزیکی تأکید داشت، بخش عمومی این فرایند در دهه ۱۹۶۰ در درجه اول بر توسعه مجدد در مقیاس بزرگ مناطق فقیر نشین پرجمعیت درون شهر تمرکز داشت (Salehi et al, 2023: 45). بازآفرینی محله‌های شهری، که پس از دهه ۱۹۸۰ به ابزار اصلی سیاست‌های شهری تبدیل شد، در ابتدا عمدتاً بر توسعه فیزیکی شهرها متمرکز بود (Cansu and BalabanOsman, 2020: 112). در ادامه، مفهوم بازآفرینی شهری به عنوان فرایندی از نوسازی شهری گسترش یافت و با هدف ارتقای کیفیت زندگی ساکنان،



نمودار ۱. حلقه مشارکت (شرفی برک‌پور، ۱۳۸۹: ۸۵).

روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از لحاظ روش، توصیفی-تحلیلی است. هدف آن، بررسی و تحلیل میزان مشارکت بخش خصوصی و عمومی در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده محله فردوسی تهران و ارائه راهبردهای مؤثر در جهت ارتقای آن است. انتخاب این نوع روش به دلیل نیاز به شناخت وضعیت موجود، تحلیل روابط علی میان متغیرها و ارائه راهکارهای اجرایی مبتنی بر داده‌های میدانی انجام شده است. جامعه آماری این تحقیق شامل دو گروه اصلی است: ساکنان محله فردوسی تهران به عنوان ذی‌نفعان اصلی فرایند بازآفرینی شهری و سازندگان و فعالان بخش خصوصی که در پروژه‌های نوسازی و احیای محله مشارکت دارند. این دو گروه به دلیل نقش

مستقیم در شکل‌گیری یا ممانعت از مشارکت در فرایند بازآفرینی انتخاب شدند. با توجه به گستردگی محله و تعداد بالای ساکنان، از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده برای انتخاب ساکنان استفاده شد تا نماینده‌ای از کل جامعه در دست باشد. در این بخش، ۱۲۰ نفر از ساکنان محله فردوسی به صورت تصادفی انتخاب شدند. همچنین برای گروه سازندگان و سرمایه‌گذاران، از نمونه‌گیری هدفمند استفاده شد تا افرادی که تجربه و سابقه عملی در حوزه بازآفرینی محله دارند انتخاب شوند. در این گروه، ۱۲ نفر از سازندگان منتخب و شناخته‌شده محله که از نظر اهالی مورد قبول و معتبر بودند، مورد بررسی قرار گرفتند. حجم نمونه بر اساس کفایت مدل معادله ساختاری و با در نظر گرفتن حداقل سه تا پنج برابر تعداد شاخص‌ها تعیین گردید که در این پژوهش



نمودار ۲. مدل مفهومی معیارهای بافت فرسوده جهت مشارکت مردمی.



روش مدل معادله ساختاری SEM تحلیل شده است. مدل سازی معادلات ساختاری با روش کمترین مربعات جزئی یا روش PLS از نرم افزار SMART PLS که یک نرم افزار آماری می باشد، استفاده شد. در این پژوهش ابتدا ابتدا مدل اندازه گیری از نظر روایی همگرا، پایایی درونی و ضرایب بار عاملی بررسی شد. این ضریب (ضریب بار عاملی) میزان ارتباط بین پرسش های مطرح شده و متغیرهای پنهان ما (معیارها) را نشان می دهد؛ و تعیین می کند که روایی (اعتبار) سوالات مطرح شد چقدر است و پرسش ها تا چه میزان درست و دارای اعتبار می باشد. اعداد بین پرسش های مطرح شده (متغیرهای آشکار) و معیارهای تعیین شده (متغیرهای پنهان) بایستی بالاتر از $0/4$ باشد که در مدل پژوهش نتایج نشان داد که از میان گویه ها، چهار سؤال (سه سؤال از پرسشنامه بخش عمومی و یک سؤال از پرسشنامه سرمایه گذاران) دارای بار عاملی کمتر از $0/4$ بودند و به دلیل نداشتن روایی لازم حذف شدند. سایر گویه ها دارای بار عاملی بین $0/55$ تا $0/87$ بودند که نشان دهنده روایی قابل قبول است که نشان از برازش مناسب این سوالات می باشد (نمودار ۳). پایایی سازه ها با استفاده از آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی (CR) نیز بررسی شد. تمامی سازه ها دارای مقدار آلفای بالاتر از $0/7$ و CR بالاتر از $0/8$ بودند که نشان از پایایی مناسب مدل دارد. (نمودار ۳)

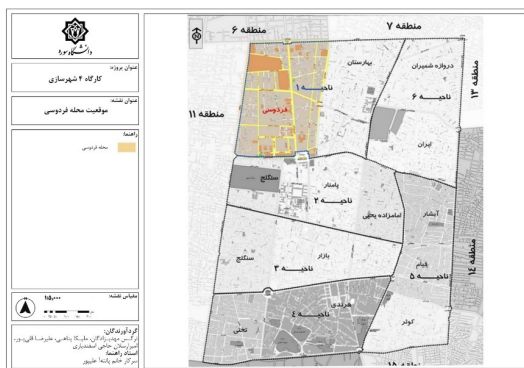
در گام بعد برازش مدل ساختاری با استفاده از ضریب تعیین (R^2) و در نهایت برازش کلی مدل محاسبه و نتیجه گیری شده است. معیار R^2 برای اتصال بخش اندازه گیری و مدل سازی معادله ساختاری به کار می رود و نشان از تأثیر یک متغیر برونزا

کفایت آماری لازم را دارد. ابزار اصلی گردآوری داده ها پرسشنامه محقق ساخته است که بر مبنای مطالعات نظری و پژوهش های پیشین در زمینه مشارکت شهری، نوسازی بافت فرسوده و بازآفرینی شهری طراحی شد. پرسشنامه شامل دو بخش است: بخش اول مربوط به اطلاعات عمومی پاسخ گویان شامل سن، جنس، تحصیلات، سابقه سکونت و تجربه مشارکت، و بخش دوم شامل گویه های مرتبط با شاخص های مؤثر بر مشارکت عمومی و خصوصی است که با طیف پنج درجه ای لیکرت (از کاملاً مخالف تا کاملاً موافق) طراحی شده اند. برای بررسی روایی صوری و محتوایی، پرسشنامه در چند مرحله با نظر پنج نفر از متخصصان حوزه شهرسازی و بازآفرینی مورد بازبینی قرار گرفت و اصلاحات لازم انجام شد (روش دلفی). برای بررسی پایایی ابزار، ضریب آلفای کرونباخ محاسبه شد که برای کل پرسشنامه مقدار بیش از $0/7$ به دست آمد و نشان دهنده پایایی قابل قبول ابزار است. برای آزمون فرضیات و تحلیل روابط بین متغیرهای مشاهده شده از روش مدل سازی معادلات ساختاری (SEM) در نرم افزار Smart PLS استفاده شد. انتخاب مدل معادلات ساختاری در این پژوهش امکان تحلیل همزمان چند متغیر، بررسی اثرات مستقیم و غیرمستقیم و تعیین میزان اثرگذاری عوامل مختلف بر مشارکت عمومی و خصوصی را فراهم می کند. در نهایت، بر اساس نتایج تحلیل مسیر در مدل SEM، شاخص هایی که بیشترین اثرگذاری را بر ارتقای مشارکت عمومی و خصوصی در نوسازی بافت فرسوده محله فردوسی دارند شناسایی و اولویت بندی گردیدند و این اولویت ها مبنای تدوین راهبردها و سیاست های اجرایی پیشنهادی قرار گرفتند.

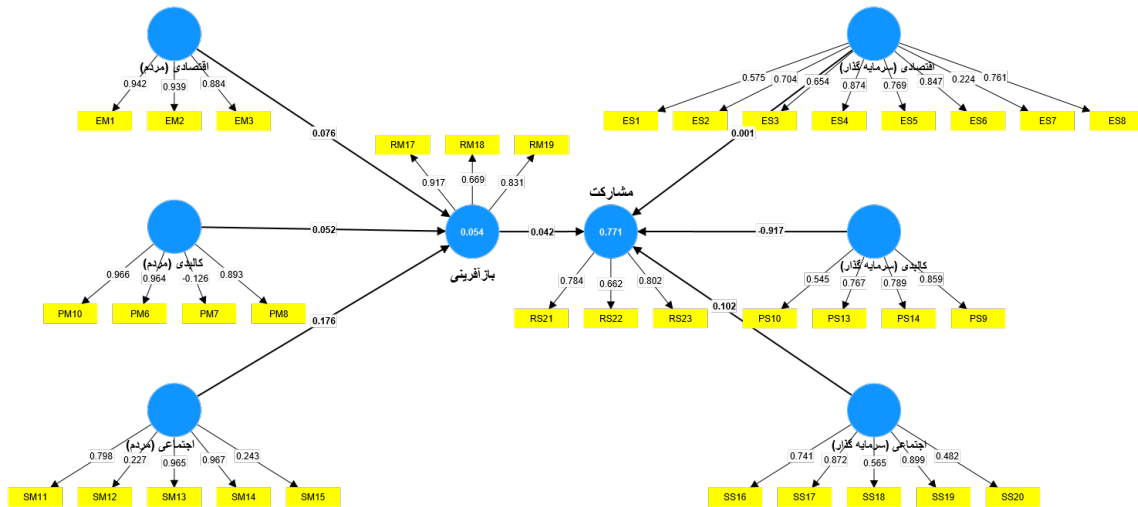
تجزیه و تحلیل

محله فردوسی تهران یکی از محله های منطقه ۱۲ تهران است که در مجاورت بافت قدیمی شهر تهران قرار داشته و بسیاری از بازارهای قدیمی تهران در محدوده این محله قرار دارند. این محله از شمال با خیابان حافظ، میدان فردوسی و خیابان انقلاب، از شرق با خیابان سعدی شمالی و خیابان سعدی جنوبی و از غرب با خیابان حافظ و از جنوب با خیابان امیرکبیر، میدان امام خمینی، خیابان امام خمینی و خیابان خیام محدود شده است.

در این پژوهش به مشارکت در دو بخش عمومی و خصوصی در حوزه بازآفرینی بافت فرسوده پرداخته شده که با



نقشه ۱. موقعیت محله فردوسی (برگرفته از طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران، ۱۳۸۹).



نمودار ۳. ساختار مدل پیش از حذف متغیرهای آشکار با بار عاملی.

استاندارد GOF بالاتر است، نشان از برازش قابل قبول ساختار کلی مدل می‌باشد یعنی برازندگی مدل در این ساختار ارزیابی شد و قابل قبول بودن آن توسط معادله ساختاری SEM با استفاده از نرم‌افزار SMART PLS تأیید شد. این مقدار نشان‌دهنده برازش کلی مناسب، مدل است. بر اساس ضرایب مسیر به دست آمده از معادله ساختاری SEM بعد اجتماعی با مقدار ضریب مسیر ۰٫۶۱ بیشترین اثر مثبت را بر مشارکت بخش خصوصی دارد. بعد اقتصادی دارای ضریب مسیر -۰٫۴۲ بوده و اثر منفی بر تمایل سرمایه‌گذاران دارد. بعد کالبدی نیز با ضریب -۰٫۴۷ اثر منفی و قابل توجهی بر مشارکت خصوصی دارد. در بخش عمومی نیز بعد اجتماعی بیشترین اثر مثبت (۰٫۵۳) را در تشویق مردم به مشارکت داشته است. سپس بعد کالبدی (۰٫۳۶) و در نهایت بعد اقتصادی (۰٫۲۸) اثرگذار بوده‌اند. از روابط متغیرهای مستقل و وابسته در این مدل میزان اثرگذاری هر یک از آنها، اولویت برای طرح‌ها و راهبرد و سیاست‌های لازم در جهت دستیابی به بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد مشارکتی تعیین کرد که نتایج حاصل در آزمون‌های آماری به دست آمده در مدل SEM نشان از تأثیر مثبت معیار اجتماعی و شاخص‌های آن بر روی مشارکت بیشتر سرمایه‌گذاران و سازندگان بوده و معیار اقتصادی دارای اثر منفی بر این مشارکت بوده است و معیار کالبدی بیشترین اثر منفی را در مشارکت بخش

(مستقل) بر یک متغیر درون‌زا (وابسته) را دارد. هرچه مقدار R^2 مربوط به سازه درون‌زا یک مدل بیشتر باشد نشان از تطبیق بهتر مدل است. سه مقدار ۰٫۱۹، ۰٫۳۳، ۰٫۶۷ برای مقادیر ضعیف، متوسط و قوی R^2 ملاک عمل قرار گرفته می‌شود. مقدار R^2 برای متغیر مشارکت بخش خصوصی برابر ۰٫۶۷ بوده که نشان از قدرت تبیین قوی متغیرهای مستقل بر آن دارد. مقدار R^2 برای متغیر مشارکت بخش عمومی برابر ۰٫۱۹ بوده که نشان‌دهنده تأثیر ضعیف‌تر متغیرهای مستقل بر مشارکت عمومی است. بنابراین، تأثیرگذاری متغیرهای مدل بر مشارکت در بخش خصوصی قوی‌تر از بخش عمومی بوده است. برای بررسی برازش در یک مدل کلی تنها یک معیار به نام GOF استفاده می‌شود. این معیار از طریق فرمول زیر محاسبه می‌شود:

Community (مقادیر اشتراکی): این مقدار از میانگین مجذور بارهای عاملی هر عامل بدست می‌آید.

$$GOF = \sqrt{\text{communality} \times R^2}$$

در نتیجه با توجه به مدل ما در این پژوهش **Community** برابر است با ۰٫۹۰۵ با توجه به مقادیر R^2 که برابر است با ۰٫۴۱۳ در نتیجه: $GOF = 0.905 \times 0.413 = 0.373$ باتوجه به مقدار ۰٫۳۷۳ که از عدد ۰٫۳۶ یعنی عدد



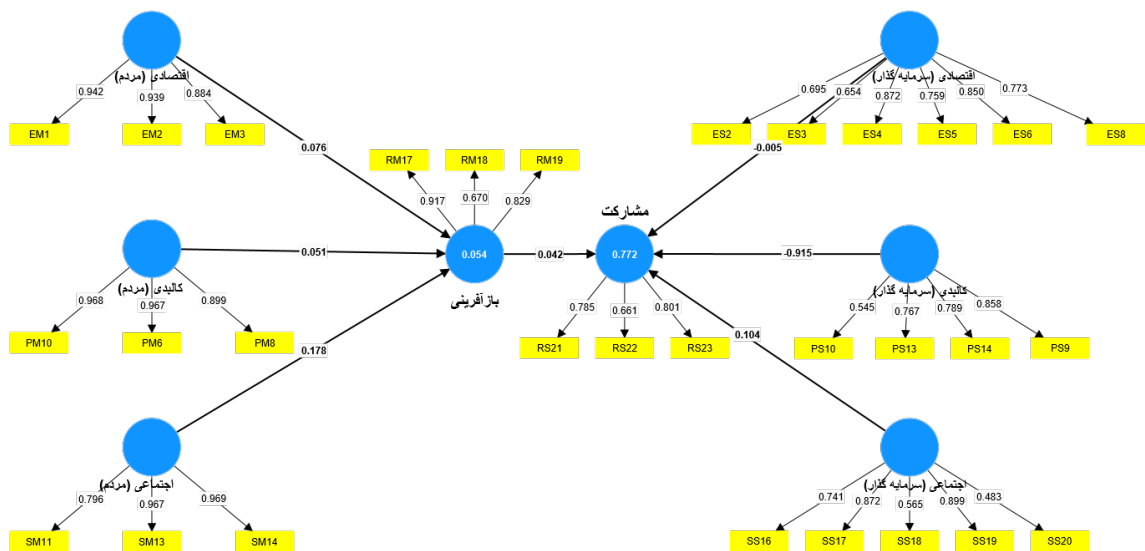
و در آخر بعد اقتصادی اثرگذار است. در نهایت این مدل نشان می‌دهد که توجه به بخش مشارکت خصوصی و جذب سرمایه گذار و سازندگان در محله فردوسی برای رسیدن به اهداف در حوزه بازآفرینی بافت فرسوده بسیار مهم‌تر و کارآمدتر می‌باشد و تأثیر زیادی در سرعت بخشیدن به اهداف دارد؛ در حالی که این اثر گذاری از جانب بخش عمومی مشارکت و مردم کمتر است، پس تمرکز بیشتر در ارائه راهبرد و سیاست‌های پیش رو باید در بخش خصوصی مشارکت باشد و اثرگذاری منفی بعد اقتصادی و کالبدی را در این بخش جبران کرد و بعد اجتماعی را نیز به عنوان معیاری با تأثیرگذاری مثبت بر مشارکت را تقویت کرد.

نتیجه‌گیری

بازآفرینی شهری به عنوان یکی از رویکردهای مؤثر در نوسازی بافت‌های فرسوده، اهدافی چون ایمن‌سازی، تعادل بخشی، تقویت حس تعلق و توانمندسازی ساکنان را دنبال می‌کند. در این میان، سرمایه اجتماعی به عنوان یکی از ارکان اساسی موفقیت در بازآفرینی، نقشی تعیین‌کننده در ایجاد پیوندهای محلی، شکل‌گیری مشارکت و پایداری اجتماعی دارد. نتایج پژوهش حاضر در محله فردوسی نشان داد که این محله به دلیل برخورداری از ارزش‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، ظرفیت بالایی برای تجدید حیات شهری دارد؛ اما غفلت از

خصوصی دارد. می‌توان نتیجه گرفت که در بخش اقتصادی و کالبدی حوزه مشارکت بخش خصوصی نیاز به ارائه راهبردها و سیاست‌های لازم است تا زمینه‌های لازم و انگیزه کافی برای مشارکت سرمایه‌گذاران ایجاد شود تا در این دو زمینه رضایت سرمایه‌گذاران جلب شود. در سمت دیگر مدل، معیارهای تأثیرگذار بر روی مشارکت بخش عمومی (عام مردم، ساکنان محله و افراد مرتبط) یعنی معیار اقتصادی، کالبدی و اجتماعی در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده محله فردوسی و اثر آن بر روی مشارکت مطرح شد و مورد بررسی قرار گرفت.

از مدل به‌دست‌آمده می‌توان نتیجه گرفت که در بخش اقتصادی و کالبدی حوزه مشارکت بخش خصوصی نیاز به ارائه راهبردها و سیاست‌های لازم است تا زمینه‌های لازم و انگیزه کافی برای مشارکت سرمایه‌گذاران ایجاد شود تا در این دو زمینه رضایت سرمایه‌گذاران جلب شود. در سمت دیگر مدل، معیارهای تأثیرگذار بر روی مشارکت بخش عمومی (عام مردم، ساکنان محله و افراد مرتبط) یعنی معیار اقتصادی، کالبدی و اجتماعی در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده محله فردوسی و اثر آن بر روی مشارکت مطرح شد و مورد بررسی قرار گرفت. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده در مدل SEM، هر سه معیار دارای اثر مثبت در همراهی مردم با بازآفرینی بافت فرسوده محله می‌باشد که بعد اجتماعی و شاخص‌های آن بیشترین اثرگذاری را در تشویق مشارکت مردم به همراهی دارد؛ سپس بعد کالبدی



نمودار ۴. ساختار کلی مدل پس از انجام محاسبات نهایی به روش SEM.

که در آن برنامه‌ریزی‌ها به صورت شفاف و تدریجی انجام شود، تصمیمات بر پایه گفت‌وگوی اجتماعی و منافع مشترک اتخاذ گردد، و نقش هریک از ذی‌نفعان به روشنی تعریف شود. در این چارچوب، دولت به عنوان تسهیل‌گر و ناظر، بخش خصوصی به عنوان سرمایه‌گذار و مردم به عنوان شریک اصلی توسعه عمل می‌کنند. چنین الگویی می‌تواند ضمن افزایش حس تعلق ساکنان، موجب ارتقای کیفیت محیط زندگی و پایداری اجتماعی در فرایند بازآفرینی شهری شود. در نهایت، تجربه محله فردوسی نشان می‌دهد که مشارکت، نه صرفاً ابزاری برای اجرای پروژه‌ها بلکه ضرورتی برای پایداری اجتماعی و اعتمادسازی، آموزش شهروندی، و ایجاد نهادهای محلی توانمند است تا پیوند میان مردم و ساختارهای رسمی قدرت را تقویت نماید. بر اساس یافته‌های مدل معادلات ساختاری و نتایج حاصل از تحلیل مؤلفه‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی، مجموعه‌ای از راهبردها و سیاست‌های اجرایی در دو بخش خصوصی و عمومی استخراج گردید. این راهبردها با توجه به میزان تأثیر هر مؤلفه بر فرایند بازآفرینی و نوع نقش هر بخش در پیشبرد پروژه‌های نوسازی محله فردوسی تدوین شده‌اند. در جدول‌های زیر، اهداف، راهبردها و سیاست‌های پیشنهادی برای هریک از مؤلفه‌ها به تفکیک اولویت‌ها ارائه شده است. در بخش خصوصی، تمرکز بر اصلاح ساختار کالبدی و ایجاد مشوق‌های اقتصادی جهت جذب سرمایه‌گذاران است، در حالی که در بخش عمومی، تأکید اصلی بر ارتقای سرمایه اجتماعی، تقویت حس تعلق و افزایش اعتماد و مشارکت مردم قرار دارد.

مطابق نتایج (جدول‌های ۲ و ۳)، راهبردها و سیاست‌های پیشنهادی نشان می‌دهند که بازآفرینی موفق محله فردوسی مستلزم رویکردی تلفیقی میان بخش‌های عمومی و خصوصی است. در بخش خصوصی، تمرکز بر اصلاح ساختار کالبدی، ارتقای کیفیت زیرساخت‌ها، ایجاد تسهیلات اقتصادی و ارائه امتیازات تشویقی به سرمایه‌گذاران، زمینه‌ساز افزایش مشارکت و جذب سرمایه در بافت فرسوده محله است. در بخش عمومی، تقویت سرمایه اجتماعی، اعتمادسازی، ارتقای آگاهی و افزایش مشارکت ساکنان در تصمیم‌گیری‌ها، مهم‌ترین ابزارهای تحقق پایداری اجتماعی و موفقیت طرح‌های بازآفرینی محسوب می‌شوند.

ابعاد اجتماعی می‌تواند مانع تحقق اهداف بازآفرینی شود. بر اساس مدل معادلات ساختاری (SEM)، سه مؤلفه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی به عنوان متغیرهای اصلی تأثیرگذار بر مشارکت ساکنان و ذی‌نفعان شناسایی شدند. تحلیل‌ها نشان دادند که در بخش عمومی (شهروندان و ساکنان)، مؤلفه اجتماعی بیشترین اثر را در تقویت مشارکت دارد و پس از آن مؤلفه‌های کالبدی و اقتصادی قرار می‌گیرند. در مقابل، در بخش خصوصی (سازندگان و سرمایه‌گذاران)، مؤلفه کالبدی دارای بیشترین تأثیر و مؤلفه اقتصادی در مرتبه دوم قرار دارد و عوامل اجتماعی در این بخش نقش کمتری ایفا می‌کنند.

نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که فرایند بازآفرینی بافت فرسوده محله فردوسی تهران تنها در صورتی به موفقیت می‌انجامد که سازوکاری پویا و چندوجهی برای مشارکت واقعی شهروندان میان نهادهای عمومی، بخش خصوصی و جامعه محلی برقرار شود. تحلیل داده‌ها بیانگر آن است که مشارکت در این محله هنوز بیشتر به شکل شبه‌دستوری و از بالا به پایین صورت می‌گیرد و سازوکارهای مشارکت دوطرفه و سازمان‌یافته اجتماعی به‌طور کامل شکل نگرفته‌اند. این امر موجب شده است که بسیاری از پروژه‌های بازآفرینی، اگرچه از نظر کالبدی پیشرفت داشته‌اند، اما از نظر اجتماعی و نهادی نتوانسته‌اند پایداری لازم را ایجاد کنند. از یافته‌های کلیدی تحقیق می‌توان دریافت که اعتماد اجتماعی، سرمایه اجتماعی محلی و ارتباط دوسویه میان مردم و نهادهای مدیریتی، بیشترین تأثیر را در تمایل ساکنان به مشارکت دارند. زمانی که مردم احساس کنند منافع آنها در تصمیم‌گیری‌ها لحاظ می‌شود و فرصت اظهار نظر در مراحل مختلف پروژه را دارند، همکاری بیشتری از خود نشان می‌دهند. همچنین، حمایت نهادی، سیاست‌های تشویقی اقتصادی و شفافیت در فرایندهای اجرایی نقش تعیین‌کننده‌ای در تقویت مشارکت دارند و می‌توانند به پیوند مؤثر میان بخش خصوصی و عمومی بینجامند. در مقابل، موانعی همچون بروکراسی پیچیده اداری، فقدان شفافیت مالی، ضعف اطلاع‌رسانی، بی‌اعتمادی به نهادهای تصمیم‌گیر و ناهمسویی منافع میان گروه‌های ذی‌نفع از جمله عوامل اصلی کاهش تمایل مردم به مشارکت و کند شدن روند بازآفرینی در این محله هستند. بنابراین، پاسخ به سؤال اصلی پژوهش آن است که مشارکت مؤثر مردم در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده محله فردوسی، نیازمند استقرار یک مدل حکمرانی مشارکتی چندسطحی است؛ مدلی



جدول ۲. ارائه هدف و راهبرد و سیاست در بخش خصوصی.

معیار	هدف	راهبرد	سیاست
اولویت اول مؤلفه کالبدی (بخش خصوصی)	۱. افزایش تعاملات بین بخش دولتی و خصوصی	۱. ارتقا و بهروزرسانی امتیازات و طرح‌های تشویقی ساخت‌وساز در بافت فرسوده	۱. اجازه تجمع بناهای ارزشمند در محله فردوسی با توجه به پلاک‌های ریزدانه شناسایی شده در محله، بیشتر از محدودیت‌ها و مقررات تعیین شده جهت جذب سرمایه گذار برای ایجاد کاربری‌های جاذب جمعیت ۲. واگذاری امتیازاتی نظیر طبقه مازاد در چارچوب قوانین و محدودیت‌های بافت فرسوده با در نظر گرفتن صرفه اقتصادی برای سرمایه گذار به شرط حفظ فضا و کارکرد بنا
	۲. ارتقای سطح کیفی و کمی تأسیسات زیربنایی محله فردوسی و تجهیزات شهری	۱. سامان‌دهی و بهروزرسانی تأسیسات شهری نظیر شبکه آب و فاضلاب، برق و گاز محله	۱. اختصاص بودجه مناسب در حوزه نوسازی و بهروزرسانی شبکه تأسیسات زیربنایی در بافت فرسوده فردوسی به سازمان‌های مربوطه جهت کم کردن دغدغه سازندگان ۲. اختصاص امتیازات ویژه نظیر معافیت از مالیات یا هزینه پیمانکاری مناسب به سرمایه گذاران بخش خصوصی مایل به بازسازی تأسیسات عمومی محله فردوسی
	۳. سامان‌دهی و حیات بخشی وضعیت کالبدی و بصری محله فردوسی	۱. اصلاح ساختار معابر محله مطابق با ضوابط و مقررات معابر شهری	۱. اصلاح عرض معابر محله نظیر کوچه‌های فرعی خیابان لاله زار، سی تیر و جمهوری و استانداردسازی آن مطابق با آیین‌نامه معابر شهری و توجه به حداقل عرض نفوذپذیر بودن آن ۲. بازطراحی معابر خیابان جمهوری، سی تیر، لاله زار و حافظ در جهت ایمن‌سازی آن و توجه بیشتر به امنیت عابرین با کمک گرفتن از طرح‌های بخش خصوصی
		۲. اصلاح ضوابط و مقررات نما به منظور بهبود وضعیت بصری محله	۱. واگذاری امتیازات ویژه برای سازندگانی که از مصالح منطبق با بافت تاریخی محله به‌خصوص در خیابان لاله زار، سی تیر و جمهوری استفاده کنند ۲. ممنوعیت استفاده از امتیاز طبقه مازاد برای سازندگانی که از مصالح هماهنگ با بافت محله در خیابان لاله زار، سی تیر و جمهوری استفاده نکنند
		۱. ایجاد زمینه مشارکت سرمایه گذاران با بخش دولتی و مالکین ملک در محله فردوسی	۱. اختیار گذاشتن زمین‌ها و امکان دولتی در محدوده خیابان امام خمینی، سی تیر و سعدی به بخش خصوصی سرمایه گذار به منظور بازآفرینی و بهره‌برداری از سود مشترک در بازه زمانی معین ۲. نیم بها کردن عوارض و مالیات ساخت‌وساز بنا در بافت فرسوده محله در جهت جذب سرمایه گذار و تشویق به سرمایه گذاری
		۳. اسکان موقت برای مالکینی که تمایل به مشارکت در بازآفرینی ملک خود با بخش خصوصی دارند توسط دولت به منظور تشویق و راحتی مالکین برای مشارکت با سرمایه گذار	
اولویت دوم مؤلفه اقتصادی (بخش خصوصی)	۲. توسعه صنعت گردشگری و صنایع خلاق در محله فردوسی در جهت جذب سرمایه گذار	۱. شناخت و گسترش ظرفیت‌ها و فرصت‌های گردشگری در بافت تاریخی محله فردوسی	۱. تمرکز بیشتر بر روی بناها و عناصر شاخص محله فردوسی در محدوده خیابان امام خمینی، فردوسی و سی تیر برای جذب گردشگر با برگزاری مراسم و رویدادهای ملی در آن جهت جذب سرمایه گذاران در محله ۲. ایجاد کاربری‌هایی نظیر کافه کتاب، موزه و نمایشگاه‌های کوچک در بناهای متروکه لاله زار و سی تیر توسط بخش خصوصی و سرمایه گذاران در جهت بازآفرینی محله و توانمندسازی و حیات بخشی به آن ۳. برگزاری تورها و رویدادهای شهری برای معرفی جاذبه‌های محله به منظور حضورپذیری و پویا کردن محله فردوسی
		۲. افزایش رقابت‌پذیری و مشارکت بین بخش‌های مختلف خصوصی در زمینه اقتصادی توسعه محله	۱. بهره‌گیری گروهی از دانش و سرمایه سازندگان و سرمایه گذاران علاقه مند در جهت بازآفرینی بناهای دارای ظرفیت لازم برای جذب گردشگر ۲. توجه به صنایع خلاق نظیر صنایع دستی، صنایع فرهنگی با ایجاد نمایشگاه‌های دائمی و موقت توسط بخش‌های خصوصی در محدوده باغ ملی در جهت تعادل بخشی و ایجاد فرصت‌های برابر برای رشد همگان
	۱. افزایش تعاملات اجتماعی میان سرمایه گذاران و سازندگان با مردم	۱. حضورپذیری مردم در تصمیم‌سازی‌ها و پروژه‌های سازندگان و سرمایه گذاران خصوصی	۱. تشکیل شرکت‌های تعاونی مدرن با حضور پیمانکاران، سرمایه گذاران و مالکان و مردم در جهت حرکت به سوی افزایش حس مشارکت مردم هم به صورت مالی و هم مشارکت در تصمیمات در مرکز محله ۲. برگزاری کارگروه‌هایی توسط شرکت‌های خصوصی با حضور افراد خلاق محله فردوسی با خط مشی‌های گوناگون برای ایده‌پردازی خلاقانه، ایجاد فضایی برای طراحی‌های خلاقانه و به شکل گروهی و رقابتی در سرای محله فردوسی ۳. طراحی فضاهایی توسط بخش خصوصی برای دادرسی عمومی برای بیان مطالبات و خواسته‌های مردم از سازندگانی مشغول در سرای محله فردوسی
اولویت سوم مؤلفه اجتماعی (بخش خصوصی)	۲. افزایش آگاهی و دانش سرمایه گذاران در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده محله	۱. امکان ثبت و دریافت بازخوردها از سوی مردم نسبت به طرح‌های بازآفرینی بخش خصوصی	۱. استفاده از افراد تسهیل گر جامعه محلی، افراد ریش سفید و معتمد برای انتقال نظرات بین سازندگان و مردم در جلسات شهرداری به عنوان نماینده مردم ۲. بهره‌گیری از برگه‌های نظرخواهی فیزیکی و الکتریکی و کامپیوتر محور برای دریافت نظرات و بازخوردهای ساکنین محله فردوسی از طرح‌ها
		۳. افزایش تبادل اطلاعات میان افراد آگاه و با دانش محله با تصمیم گیران و جریان سازان محله	۱. ایجاد انجمن محله فردوسی در شهرداری منطقه با حضور نمایندگان محله، پلیس، معتمدین محله، نماینده سرمایه گذاران و سازندگان کلیدی تبادل اطلاعات در جهت تصمیم‌گیری برای عملیات‌های اجرایی با رهبری نمایندگان محلی در جلسه ۲. ایجاد گروه‌های مشاور با حضور نمایندگان افراد ذی‌نفع برای آگاه‌سازی مردم از روند برنامه‌ریزی و اجرا پروژه در محله فردوسی
	۲. افزایش آگاهی و دانش سرمایه گذاران در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده محله	۱. ایجاد بستر مناسب برای برگزاری جلساتی توجیهی در جهت افزایش آگاهی سازندگان	۱. برگزاری تورها و سفرهای کاری برای سرمایه گذاران و ذی‌نفعان اصلی در بافت محله فردوسی برای شناخت بیشتر و شناساندن ظرفیت‌های محله در محدوده لاله زار، سی تیر و امام خمینی ۲. ایجاد کارگاه‌های آموزشی توسط شهرداری برای افزایش آگاهی سازندگان درباره ظرفیت‌ها و فرصت‌های بالقوه بافت فرسوده محله فردوسی ۳. برگزاری همایش برای معرفی طرح‌های موفق و شکست خورده در حوزه بازآفرینی بافت فرسوده برای سازندگان علاقه‌مند به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده محله فردوسی

جدول ۳. ارائه هدف و راهبرد و سیاست در بخش عمومی.

سیاست	راهبرد	هدف	معیار
۱. برگزاری جلساتی غیر رسمی تحت عنوان خانه باز با حضور همه مردم و ایجاد فضایی برای گفت و گو با متخصصان، بحث گروهی و بازدید از غرفه‌های اتاق همفکری در محدوده باغ ملی و موزه ایران باستان	۱. برنامه‌ریزی برای جمع کردن مردم محله در کنار هم برای مشارکت	۱. افزایش همراهی و مشارکت و حس تعلق مردم محله	اولویت اول مؤلفه اجتماعی (بخش عمومی)
۲. برگزاری جلسات فضای باز در جهت ارائه پیشنهادات آزاد توسط اهالی محله فردوسی و برحسب علاقه و خواست افراد در مکان‌های پرتردد نظیر میدان امام خمینی، چهار راه استانبول و سی تیر	۲. اجرا سازوکارهایی برای دریافت بازخورد و نظریات ساکنان محله فردوسی از پروژه‌های در حال اجرا		
۱. استفاده از نظرخواهی‌های الکترونیکی و کامپیوتر محور با طراحی پرسشنامه‌های نظرخواهی از ساکنان محله	۳. ارتقای سطح تبادل اطلاعات میان مردم محله فردوسی و مسئولین ذیربط		
۲. طراحی اتاق نظرخواهی و ثبت انتقادات و پیشنهادات در ورودی پروژه‌های در حال اجرا برای ثبت نظرات عابرین و همسایگان طرح اجرایی	۱. اختصاص خطوط تماس مستقیم به منظور کسب اطلاعات طرح	۲. اعتمادسازی ساکنان محله در پروژه‌های اجرایی شهری	اولویت دوم مؤلفه کالبدی (بخش عمومی)
۱. استفاده از متخصصان خلاق و نوآور با توجه به سطح دانش و آگاهی آنها از محله فردوسی برای اجرای طرح‌ها	۲. برگزاری مناقصه‌هایی برای واگذاری پروژه‌ها به شرکت‌هایی دارای افراد ایده‌پرداز و برخوردار از فناوری‌های نوین		
۲. طراحی بانک اطلاعاتی درباره صورت حساب‌ها و جزئیات طرح‌های اجرایی محله فردوسی در جهت دسترسی و استفاده عمومی برای علاقه مندان	۱. تهیه گزارش‌هایی متمرکز درباره کلیات موضوعات اعم از مالی و اجرایی مرتبط با برنامه و انتشار منظم آن در سایت شهرداری		
۳. پیشبینی دقیق زمان اجرای طرح‌ها توسط افراد متخصص و گذاشتن محدودیت‌ها و جریمه برای عدم پایان پروژه در زمان مقرر توسط پیمانکاران توسط مسئولین مربوطه	۱. استنادسازی معابر و بناهای فرسوده محله فردوسی مطابق با قوانین و ضوابط مصوب		اولویت سوم مؤلفه اقتصادی (بخش عمومی)
۱. تعریض معابر زیر ۶متر محلی و اختصاص فضای بیشتر به عابرین پیاده و راحتی عبور و مرور آنها در محدوده کوچه‌های فرعی خیابان لاله زار، فردوسی، حافظ، منوچهری و تقوی	۲. به‌روزرسانی و نوسازی تجهیزات و تأسیسات شهری محله فردوسی، محدوده باغ ملی و موزه ایران باستان (میلان شهری) مطابق با نیاز ساکنان و سازگار با بافت محله فردوسی و توجه به ارزش‌های معطوف		
۳. انتقال کاربری‌های ناسازگار در محله فردوسی، مجاورت بیمارستان سینا، بیمارستان شرکت نفت و بیمارستان دادگستری در جهت افزایش آسایش ساکنان	۱. اعطای تسهیلات بانکی خارج از نوبت و بی‌بهره برای افراد علاقه مند به نوسازی بنای فرسوده خود در محله فردوسی		
۱. واگذاری امتیاز ساخت طبقات مازاد توسط مردم از سوی دولت در صورت عقب‌نشینی بناهای فرسوده و تجمیع پلاک‌های ریزدانه	۱. واگذاری تسهیلات و امتیازات تشویقی از سوی دستگاه‌های ذیربط در جهت توانمندسازی ساکنان	۱. توانمندسازی و عدالت بخشی برای ساکنان محله در جهت نوسازی بافت فرسوده محله	اولویت چهارم مؤلفه فرهنگی (بخش عمومی)
۲. اسکان افراد کم‌برخوردار ساکن بافت فرسوده محله فردوسی در خانه‌های دولتی تا زمان بازسازی ملک آنها	۲. ایمن‌سازی و کاهش آسیب‌پذیری و ظرفیت‌سازی بافت فرسوده محله		

بافت‌های فرسوده شهری نیز مورد استفاده قرار گیرد. تمامی راهبردها و سیاست‌های ارائه شده، با توجه به ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی محله فردوسی و نتایج تحلیل داده‌های میدانی، به صورت مکان‌محور طراحی شده‌اند و پاسخگوی نیازهای خاص این محله در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده هستند.

اجرای هم‌زمان این سیاست‌ها می‌تواند هم‌افزایی میان نهادهای دولتی، سرمایه‌گذاران و ساکنان محله فردوسی ایجاد کند و از طریق حکمرانی مشارکتی چندسطحی، فرایند بازآفرینی را از مداخلات صرفاً کالبدی به بازآفرینی اجتماعی و نهادی ارتقا دهد. این الگو ضمن افزایش اثربخشی پروژه‌ها، پایداری اقتصادی، اجتماعی و فضایی محله فردوسی را تقویت کرده و می‌تواند به عنوان الگویی بومی و مشارکتی برای سایر

فهرست منابع

- احمدی، مارال؛ عندلیب، علیرضا؛ ماجدی، حمید رضا؛ زرآبادی، زهرا السادات (۱۳۹۸)، تحلیلی بر جایگاه سرمایه اجتماعی در بازآفرینی بافت فرسوده تاریخی محله امامزاده یحیی با بکارگیری معادله ساختاری، *فصلنامه دانش شهرسازی*، دوره ۳، شماره ۲، ۶۳-۴۹.
- پاک سرشت، سلیمان؛ رضایی، رایحه (۱۳۹۲)، ارزیابی پیامدهای اجتماعی نوسازی بافت فرسوده در محله اتابک (خوب بخت)، *پژوهش‌های جامعه‌شناسی معاصر*، دوره ۲، شماره ۳، ۱۰۷-۱۴۱.
- رسولی، محمد؛ حاجی زاده اناری، حسن؛ سعیدپور، شراره؛ هوشنگ، محمد مهدی؛ قبادی، شادی (۱۴۰۲)، ارائه راهبردهای بازآفرینی روبودمدار در بافت فرسوده شهری (مورد مطالعه: بافت فرسوده شهر یاسوج)، *فصلنامه توسعه پایدار شهری*، سال چهارم، شماره ۱۱، ۷۰-۵۱.
- موسوی، رفیع (۱۳۹۶)، تبیین ظرفیت‌های نهادی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، نمونه موردی: منطقه ۱۳، شهرداری تهران، *رساله دکتری*، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی، جهاد دانشگاهی.
- موسوی، بخشنده نصرت؛ الیاس زاده (۱۳۹۷)، تحلیل رویکرد مشارکت جویانه در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران، *فصلنامه مدیریت شهری*، شماره ۵۱، ۳۰۸-۲۹۷.
- نوریان، فرشاد؛ عبدالله پور زرکناری، سیدسجاد؛ قاضی، رضا؛ قضایی، محمد (۱۳۹۹)، ارزیابی تأثیر امنیت بر زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری و ارائه راهبردهای ارتقای آن، *مورد مطالعاتی: محله انصار شهر مشهد، فصلنامه معماری و شهرسازی آرمان شهر*، دوره ۱۳، شماره ۳۳، ۲۸۱-۲۹۸.
- هاشمی، سید یوسف (۱۴۰۱)، تحلیلی بر نقش و جایگاه مدیریت یکپارچه شهری در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده (مورد پژوهی: لات محله شهر رامسر)، *مطالعات هنر اسلامی*، سال هفدهم، شماره ۴۳، دوره ۱۸، ۵۹۸-۶۱۶.
- شرفی، مرجان؛ برک‌پور، ناصر (۱۳۸۹)، گونه‌شناسی تکنیک‌های مشارکت شهروندان در برنامه‌ریزی شهری، بر مبنای سطوح مختلف مشارکت، *فصلنامه نامه معماری و شهرسازی*، دوره ۲، شماره ۴، ۱۰۱-۷۱.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۹)، *اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت‌های فرسوده*، چاپ اول، تهران: انتشارات آذرخش.
- Alvanchi, A. , Amin Jafari, M. , Shabanlou, M. ,Meghdadi, Z. ,2021,A novel public-private-people partnership framework in regeneration of old urban neighborhoods in Iran, *Land Use Policy*, Volume 109, October 2021, 105728
- Carvalho, L, et al. (2019). Gentrification in Porto: Floating city users and internationally driven urban change. *Urban Geography*, 40 (4), 565–572. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02723638.2019.1585139>
- Cansu, K., BalabanOsman, 2020. Sustainability of urban regeneration in Turkey: assessing the performance of the North Ankara urban regeneration project. *Habitat Int.* 95. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
- Changdong, Y., Weixuan Chen, Y., Qiluan, H.,2024, Institutionalisation of public participation in China's urban regeneration from the perspective of historical institutionalism: Three-stage cases in Guangzhou, *Political Geography*, Volume 108, anuary 2024, 103036, <https://doi.org/10.1016/j.polgeo.2023.103036>
- Liu, Y. (2016). Cultural Event and Urban Regeneration: Lessons from Liverpool as the 2008 European Capital of Culture. *European Review*, 24 (1), 159-176
- Steinberg,B. 2012 *Representation Theory of Finite Groups: An Introductory Approach*. Springer, Berlin. <https://doi.org/10.1007/978-1-4614-0776-8>
- Hofer ,K., Wicki, M. , Kaufmann, D.,2024, Public support for participation in local development, *World Development*, Volume 178, June 2024, 106569, <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2024.106569>
- Salehi, M. , Taheri, Sh. , Shabani, A.,2023, Regenerating historical districts through tactical urbanism: A case study of Sarpol neighborhood in Isfahan Province, Iran, *Frontiers of Architectural Research*, Volume 12, Issue 6, December 2023, Pages 1234-1245
- Ye, C., Chen, W., Liu, Y., & He, Q. (2024). Institutionalisation of public participation in China's urban regeneration from the perspective of historical institutionalism: Three-stage cases in Guangzhou. *Political Geography*, 108, 103036.