فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری، ۱۰(۲(پیاپی ۳۸))، ۶۸-۵۱
www.iueam.ir
نمایه در ISC، EconLit، Econbiz، EBZ، GateWay-Bayern، SID، Google Scholar، Noormags، Magiran،
Civilica، RICeST، Ensani
شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰

فصلنامه علمی
اقتصاد و مدیریت شهری

تحلیل تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی با تأکید بر ابعاد نابرابری‌هـای اجتمـاعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی (موردمطالعه: شهر سمنان)

امیر بهنام والا دانشجوی دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران
عباس ارغان* دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران
زینب کرکه‌آبادی دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

نوع مقاله: پژوهشی
دریافت: ۱۴۰۱/۰۱/۲۲ **پذیرش:** ۱۴۰۱/۰۳/۰۹

چکیده: این مقاله به دنبال بررسی تأثیر تجدید حیات شهری در بافت تاریخی شهر سمنان می‌باشد. پـژوهش حاضر از نظـر هدف، کاربردی و از نظر جمع‌آوری و تجزیـه‌وتحلیـل داده‌هـا، توصـیفی- پیمایشی است. جامعه آماری پژوهش کلیه ساکنان بافت تاریخی سمنان می‌باشد که با روش نمونه‌گیری غیراحتمالی از نوع در دسترس، ۱۸۰ نفر به عنوان نمونه موردمطالعه انتخاب شدند. ابزار گردآوری داده‌ها، پرسشنامه محقق‌ساخته بود. تحلیل و اعتبارسنجی الگو با مدل معادلات ساختاری و در بستر نرم‌افزار آماری Smart PlS2 صورت گرفت. یافته‌ها حاکی از آن است که تجدید حیات شهری و ابعاد آن، اثر معکوس و معناداری بر فرسودگی بافت شهری دارد؛ بنابراین با افزایش رویکرد تجدید حیات شهری و ابعاد آن، فرسودگی بافت شهری کاهش می‌یابد.

واژگان کلیدی: تجدید حیات شهری، بافت تاریخی سمنان، ابعاد زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، شهر سمنان

* نویسنده مسئول: abbas.arghan@yahoo.com

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

۱- مقدمه

رشد و توسعه شتابان شهرنشینی تأثیرات مهمی بر بافت‌های ارزشمند تاریخی شهرهای ایران گذاشته است. هم‌زمان با رشد غیرمنتظره شهرها، فراهم آمدن زیرساخت‌های جدید و مدرن در بخش‌های توسعه‌یافته مانند: سهولت رفت‌وآمد، خدمات تفریحی- رفاهی و ...، جمعیت اصلی هسته‌های تاریخی را به خود جذب کرد. اغلب نواحی تاریخی مرکز شهرهای ایران، در روند توسعه شهرنشینی متناسب با نیازهای روز رشد نکرده و فرسوده و خالی از سکنه شده‌اند. هنگامی که حیات شهری در محدوده‌ای از شهر به هر دلیلی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. پدیده فرسودگی در بافت‌های شهری بر کالبد بافت و همچنین بر فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی آن تأثیرگذار است (Penića et al., 2018).

افت و فرسودگی شهری، به روندی گفته می‌شود که در آن شهر یا قسمتی از آن دچار رکود می‌گردد. این پدیده با علائمی؛ از قبیل کاهش جمعیت، ترک مالکیت، بیکاری بالا، فروپاشی خانواده‌ها و منظر شهری نامناسب بروز می‌کند. افت شهری دارای دو شاخص کارکردی و توصیفی می‌باشد. از نظر توصیفی، افت شهری هنگامی رخ می‌دهد که جمعیت دچار کاهش شود و از نظر کارکردی، افت شهری هنگام تغییر ساختار و کارکرد شهر یا انباشتگی شهری رخ می‌دهد. در واقع افت ساختاری هنگامی رخ می‌دهد که شهر دیگر برآورده‌کننده نیازهای ساکنین و تأمین‌کننده پایه اجتماعی نباشد (شاطریان و اکبری ارمکی، ۱۳۹۴).

هسته تاریخی، بخشی از تمامیت شهر است که به طور غالب مراکز عمده فعالیت‌های سنتی و امروزی شهرها را در خود جای داده است. از این رو توجه به بافت‌های تاریخی نه تنها از نظر حفظ ارزش‌های نهفته در آن است، بلکه به دلیل رفع یکی از مشکلات اساسی شهرهای کشور می‌باشد. عدم‌توجه به نیازهای این چنین بافت‌های تاریخی علی‌رغم تغییرات عمده در طول حدود چهل سال اخیر، ارزش‌های موجود در آن را به اضمحلال کشانده و موجب گردیده که از سوی دولت، توجه خاصی در سال‌های اخیر به این امر شود. در سراسر جهان به ویژه در سال‌های پس از جنگ جهانی دوم، تجربیات بسیار ارزنده‌ای در امر باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده و تاریخی کسب شده است و روش‌های متفاوتی را استفاده کرده‌اند که نتایج مطلوبی را به همراه داشته است (De la Roca et al., 2017).

به منظور حل مشکلات ناشی از پدیده فرسودگی شهری، رهیافت‌های متعددی ارائه شده است که هیچ‌کدام به طور پایدار نتوانستند این پدیده را رفع یا کنترل نمایند (شهاب‌زاده، ۱۳۹۵). در این میان رهیافت تجدید حیات شهری با بهره‌گیری از تفکر راهبردی، دارا بودن جامعیت و یکپارچگی، از اهداف و دستاوردهای انواع پیشین مداخله فراتر رفته است (بنیادی نایینی و ایزدی، ۱۳۹۵). تجدید حیات شهری، مفهومی جامع و رویکردی یکپارچه به منظور معاصرسازی و احیای بافت‌های شهری است که از ابعاد گوناگون فرهنگی، هنری، اجتماعی، زیست‌محیطی و اقتصادی برخوردار است (افشار قتلی و همکاران، ۱۳۹۷). به دنبال افزایش مشکلات نواحی قدیمی شهر، به‌خصوص نواحی مرکزی شهرها که بر ابعاد مختلف زندگی شهری تأثیر گذاشت، دولت‌ها توجه ویژه‌ای نسبت به نواحی قدیمی شهر داشته‌اند. این نیاز به طرح رهیافت تجدید حیات شهری که ماهیت پویا و بلندمدتی را انعکاس می‌دارد، منجر شد (احدی و غنی‌زاده، ۱۳۹۶). در ایران تاکنون تنها بر برنامه‌های نوسازی تأکید شده است که صرفاً نگرش کالبدی داشته و به علت در نظر نگرفتن دیگر ابعاد فرسودگی شهری عمدتاً با شکست مواجه شده‌اند. بنابراین در این پژوهش به دنبال بررسی تجدید و توسعه حیات شهری در بافت‌های تاریخی فرسوده می‌باشیم.

رشد شتابان و بی‌رویه شهر سمنان و بی‌توجهی یا کم‌توجهی به بافت‌های تاریخی به‌ویژه بافت تاریخی سمنان، رشد و گسترش فیزیکی بی‌رویه شهر را در پی داشته است. این امر موجب بی‌توجهی به بخش‌های

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

مرکزی شهر و تخلیه بافت‌های تاریخی از جمعیت شده و در نهایت، موجب از بین رفتن بافت‌ها که در درون خود بخشی از هویت فرهنگی و اندیشه‌های اعصار مختلف تاریخی را دارند، گردیده است. بنابراین، برای جلوگیری از بی‌نظمی و اغتشاش در بخش‌های مرکزی و قلب شهرها، لازم است به اصول تحول و تکامل منطقی آن‌ها توجه شود (والا و همکاران، ۱۳۹۹).

با توجه به مطالب بیان شده، این مقاله درصدد پاسخگویی به این سؤال است: آیا رویکرد تجدید حیات شهری می‌تواند نابرابری‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی در بافت‌های تاریخی شهر سمنان را کاهش دهد؟

همچنین فرضیه‌های پژوهش عبارتند از:

- اثر تجدید حیات شهری بر فرسودگی بافت شهری، منفی و معنادار است.
- اثر اقتصادی بر فرسودگی بافت شهری، منفی و معنادار است.
- اثر اجتماعی بر فرسودگی بافت شهری، منفی و معنادار است.
- اثر کالبدی بر فرسودگی بافت شهری، منفی و معنادار است.
- اثر زیست‌محیطی بر فرسودگی بافت شهری، منفی و معنادار است.

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

جین[1] و همکاران (۲۰۲۰) در پژوهشی با عنوان «روش‌های اجرای سیاست دولت در روستا- شهرها براساس تجدید و توسعه حیات شهری نمونه‌ای از چین»، به ارائه دانش جدیدی برای دولت‌ها در راستای اجرای سیاست‌های پیشبرد برنامه‌های تجدید و توسعه حیات پرداختند. در این پژوهش از ساکنان محلی در شهر هانگژو چین نظرسنجی انجام شد. نتایج نشان دادند برای توسعه پایدار شهری در مرحله اول احترام بیشتر به عدالت و دموکراسی در طول اجرای مجدد، باعث افزایش اعتماد مردم می‌شود و نتیجه آن، پذیرش برنامه‌های تجدید و توسعه حیات دولت می‌باشد. همچنین تجارب ناشی از یادگیری اجتماعی؛ مانند برخورد دولت و صاحب‌خانه و کیفیت زندگی آن‌ها و سایر صاحب‌خانه‌ها که برنامه‌های مشابهی را تجربه کرده‌اند و مسکن تاریخی مردم خود را دارند تجربه توسعه مجدد، به میزان قابل‌توجهی در پذیرش آن‌ها از برنامه تأثیر می‌گذارد. سوم، اگر دولت‌ها عدالت و دموکراسی بیشتری را تضمین کنند، این امر تا حد زیادی قدرت جبران خسارت را در آن تقویت می‌کند و موجب ارتقای پذیرش مردم از این برنامه‌ها می‌شود.

ویلچکیویچ و ویلچکیویچ[2] مقاله‌ای با عنوان «تجدید حیات - تعریف، پیدایش و مثال» انجام دادند. ابتدا تعریفی از احیا ارائه گردید و در ادامه نمونه‌هایی از شهرها و مناطق بعد از صنعتی‌شدن آورده شد که با کمک فرایندهای تجدید حیات مجدد، از مکان‌های خالی و پساب‌ها به مکان‌هایی جدید و جذاب تبدیل شده‌اند. از جمله مناطقی که در این مقاله شرح داده شده است ناحیه کروزبرگ[3]، طبیعت برلین، پارک بروکلین و پارک فرشکیلز[4]. همچنین این مقاله، به موضوع دیترویت[5] می‌پردازد، شهری که در معرض تجدید و توسعه حیات جامع قرار دارد. نتایج نشان دادند که مراکز شهری توسط عوامل چندگانه، عمدتاً اجتماعی و اقتصادی تخریب می‌شوند و احیای مجدد آن‌ها نیاز به استفاده از راه‌حل‌های خاص و فردی سازگار با آن‌ها دارد.

پنیکا[6] و همکاران (۲۰۱۸) در مقاله‌ای با عنوان «تجدید حیات بناهای تاریخی به عنوان رویکردی برای حفظ میراث فرهنگی و تاریخی»، به احیا با هدف حفظ و احیای نقاط دیدنی تاریخی پرداخته‌اند. در این پژوهش ساختمان‌های تاریخی در شهرهای نیس (صربستان) و

1- Jin

2- Wilczkiewicz and Wilkosz-Mamcarczyk
3- Kreuzberg
4- Freshkills
5- Detroit
6- Penića

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

سن‌پترزبورگ (روسیه) به‌عنوان نمونه موردمطالعه در نظر گرفته شد و برای احیای ساختمان‌های تاریخی عملکرد جدیدی را به آن‌ها اختصاص دادند و تنظیم ساختمان‌های تاریخی با الزامات مدرن می‌باشد و احیای مجدد به عنوان روشی برای تبدیل زندگی به زندگی ارائه شده است.

دلا روکا[1] و همکاران (۲۰۱۷) در کتابی با عنوان «تجدید حیات شهری: روش‌های ارزیابی و اثرات موردانتظار»، به بررسی مناطق شهری در آمریکای لاتین و کارائیب پرداخته‌اند. آن‌ها در این کتاب بیان می‌دارند که اثرات پوسیدگی شهری در مراکز شهرها از طریق افت کارکردهای حیاتی شهری و افول اقتصادی و اجتماعی است و هدف، ایجاد سرزندگی و تلاش برای احیا در راستای تقویت کارایی این مناطق شهری از طریق توجه به فضاهای عمومی و افزایش تحرک و همچنین جذب مشاغل جدید و ساکنان می‌باشد. با این وجود، اقدامات احیای مجدد به ندرت در معرض دید قرار می‌گیرد و ارزیابی آن دشوار است. ارزیابی‌ها بر تأثیرات مثبت در شرایط اقتصادی و اجتماعی و زیست‌پذیری شهری تمرکز دارد. این گزارش، ضمن بررسی انتقادی در مورد تجربیات تجدید حیات شهری و جابه‌جایی طولانی‌مدت ساکنان، روش‌های ارزیابی تأثیر را ارائه می‌دهد و به شناسایی تأثیر علّی مداخلات شهری در نتایج محلی و فردی و نیز روش تقریب و توصیف میزان جابه‌جایی ساکنان می‌پردازد و در نهایت پیشنهاداتی را ارائه می‌دهد.

روبرت و سایکس[2](۱۹۹۹) در کتابی تحت عنوان «تجدید حیات شهری»، به بررسی ماهیت این رهیافت، ابعاد و زمینه‌های عمل رهیافت و تأثیرات این رهیافت بر مسئله افت و فرسودگی شهری پرداختند. پس از بررسی ارکان اصلی رهیافت شامل مشارکت، پایداری و دیدگاه راهبردی، به مطالعه و تشریح تأثیرات این رهیافت بر نمونه‌های موردی پرداختند.

ب) پژوهش‌های داخلی

یکتاپور و همکاران (۱۴۰۱) در مقاله‌ای به اولویت‌بندی محلات بافت تاریخی شهر کرمان با رویکرد تجدید حیات شهری پرداختند. این مقاله بر اساس روش تحقیق، تحلیلی- توصیفی و مبتنی‌بر پیمایش‌های میدانی و مطالعات کتابخانه‌ای و با استناد به اسناد و نقشه‌های مختلف و همچنین تکمیل پرسشنامه‌های طراحی‌شده و مراجعه به سایت‌های اینترنتی انجام گرفته است. اطلاعات نیز بر اساس شاخص‌هایی که ارتباط معنی‌داری با حیات شهری در نقاط مختلف شهر دارند در نظر گرفته شده است. این معیارها عبارتند از: پویایی و تحرک اجتماعی، مشارکت، امنیت، احساس تعلق، تنوع اجتماعی و شرایط اقتصادی ساکنین. با توجه به شاخص‌های انتخابی در راستای ارزیابی پتانسیل تجدید حیات شهری، نتایج نشان دادند محله خواجه خضر، بیشترین و محله گلبازخان، کمترین توان را درخصوص تجدید حیات شهری به خود اختصاص داده‌اند.

والا و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی به تبیین استراتژی‌های اقتصادی و اجتماعی تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی شهر سمنان پرداختند. روش تحقیق به صورت توصیفی- تحلیلی می‌باشد و برای جمع‌آوری داده‌ها نیز از روش کتابخانه‌ای و پیمایشی استفاده شده است. نتایج مدل سوآت نشان داد که نمره نهایی نقاط قوت و ضعف برابر با ۲/۸۱ شده است و نتیجه آنکه بافت تاریخی سمنان از نظر عوامل داخلی دارای قوت می‌باشد. مجموع نمره نهایی فرصت‌ها و تهدیدها برابر با ۲/۹۷ شده است و نتیجه آن‌که فرصت‌ها در بافت تاریخی بیشتر از تهدیدات می‌باشد. همچنین نتایج نشان دادند راهبرد تهاجمی (حداکثر- حداکثر) به عنوان مهمترین راهبرد در سیاست تجدید حیات شهری در بافت تاریخی سمنان اتخاذ شده است.

1- De la Roca
2- Robert and Sykes

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

دهقانی گیشی و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی با استفاده از روش توصیفی- تحلیلی و بهره‌گیری از فن نقشه‌های همپوشی در سیستم اطاعات جغرافیایی، شدت فرسودگی بلوک‌های مسکونی منطقه ۵ شهر اصفهان را مشخص کردند و بر پایه رهیافت تجدید حیات شهری و مبتنی‌بر شدت فرسودگی هر یک از فضاهای شهری، سیاست‌های مناسب برای بازگشت حیات مسکونی پایدار به این فضاها را تعیین نمودند. نتایج نشان دادند که ۷۲ درصد بلوک‌ها در این منطقه نیازمند رهیافت حفاظت، ۲۴ درصد نیازمند راهبرد احیا و ۴ درصد نیازمند تخریب و توسعه مجدد می‌باشند که با مدیریت صحیح و اتخاذ تدابیر، راهبردها و سیاست‌های مناسب، هم از طرف ساختار تصمیم‌گیری در شهر اصفهان و منطقه ۵ شهر اصفهان و هم از خلال برنامه‌های تغییر و توسعه شهری می‌توان به ارتقای کیفیت زندگی فضاهای شهری و رفاه ساکنان دست یافت.

سرایی و همکاران (۱۳۹۴)، در مطالعه‌ای به ارائه راهبردهایی برای تجدید حیات بافت‌های قدیم شهر آران و بیدگل پرداختند. با استفاده از مدل سوآت نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها بررسی شده و در نهایت، راهکارهای دستیابی به اولویت‌های مبتنی‌بر جهت‌گیری‌های برنامه راهبردی و چشم‌انداز ارائه شد. نتایج تحقیق نشان دادند اولویت برای برنامه‌ریزی راهبردی بافت قدیم، استراتژی رشد و توسعه است؛ به طوری که این راهبرد شامل: جذب گردشگر و درآمدزایی و اشتغال، استفاده از مشارکت‌های مردمی در راه رسیدن به توانمندسازی با توجه به ویژگی‌های فرهنگی- مذهبی بافت، بهره‌وری از نیروی فعال و بومی در امر ساماندهی و توانمندسازی، تشکیل شرکت احیا و ساماندهی برای هر محله، توسعه صنعت گردشگری، اقدامات فرهنگی و فرهنگ‌سازی و اطلاع‌رسانی است.

۳- مبانی نظری

تجدید حیات شهری، به مجموعه‌ای از اقدامات متنوع و تکمیلی که برای بازگرداندن حیات به بنا یا فضای شهری صورت می‌پذیرد، گفته می‌شود. تجدید حیات شهری را می‌توان براساس میزان توسعه کشورها تفسیر و تعریف کرد. در اغلب اقتصادهای توسعه‌یافته، هدف، بخشیدن حیات دوباره‌ای به مرکز شهرهاست که در اقتصادهای کمتر توسعه‌یافته به برنامه کیفی نیز توجه کرده و آنها را لزوماً با احتیاجات کمی پیوند می‌دهند (یکتاپور و همکاران، ۱۴۰۱). تجدید حیات پایدار شهری را می‌توان یک رویکرد جامع، یکپارچه و کل‌نگر دانست که سه هدف زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی را در جهت حفظ بهبود اقتصادی، کاهش نابرابری‌ها، حفاظت و نگهداری محیط‌زیست دربر می‌گیرد (Jin et al, 2020). تجدید حیات شهری در صورتی می‌تواند ابزار مناسبی برای بهبود پایداری و ارتقای کیفیت زندگی فراهم کند که توأمان اصول تشویق به مشارکت جمعی، ساخت سرمایه‌های اجتماعی، تقویت رشد اقتصادی را در کنار محیط‌زیست پایدار گرد آورد (طوسی اردکانی و لک، ۱۳۹۸).

تجدید حیات شهری برخلاف فعالیت‌های توسعه شهری و ایجاد شهرک‌های جدید، فرایندی است که باید از یک پیشرفت تدریجی برخوردار باشد. تجدید حیات شهری، سیاست‌های عمومی بازآفرینی شهری را در چارچوب آخرین مفاهیم توسعه شهری؛ یعنی شهر فشرده، شهر سبز، شهر هوشمند، شهر خلاق و فراگیر، اثبات می‌کند (Horbliuk & Dehtiarova, 2021). هدف اساسی در تجدید حیات شهری، توسعه محیط زندگی دچار افت برای انسان‌هاست. با توجه به سیاست تجدید حیات شهری، رویکردهای نوآورانه بر تبدیل مناطق تخریب‌شده به محیط‌های شهری مساعد برای زندگی و فعالیت‌های انسانی در راستای نیازها و علایق ساکنان متمرکز است (Thomson, 2021).

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

تجدید حیات شهری دارای چهار جنبه اصلی اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و محیطی است. بررسی این جنبه‌ها از این جهت اهمیت دارد که اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای تجدید حیات شهری بر مبنای این جنبه‌ها تدوین می‌گردد. جنبه‌های تجدید حیات شهری عبارتند از:

- اقتصادی: جذب سرمایه‌گذاران، ایجاد اشتغال و بازسازی اقتصاد شهری

- اجتماعی – فرهنگی: افزایش مسکن شهری و توسعه زیرساخت‌های محلی، تقویت میراث معماری (هسته تاریخی) و گردشگری شهری یا جذب مؤسسات تحقیقاتی و دانشگاهی

- کالبدی: ساماندهی سازمان فضایی- کالبدی شهرها، نحوه استفاده از زمین، ضوابط منطقه‌بندی، ضوابط ساختمان‌سازی، تأمین معیارهای ساخت‌وساز و مرمت و آسایش زیستی برای سازه‌های شهری متناسب با هر منطقه جغرافیایی

- زیست‌محیطی: مبارزه با آلودگی و بهبود شرایط زندگی در عین حالی که ارزش‌ها و خواسته‌های جامعه و هر گروه اجتماعی نیز در نظر گرفته شود (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۸۸).

جدول ۱- توصیف سیر تحول شکل‌گیری سیاست تجدید حیات شهری

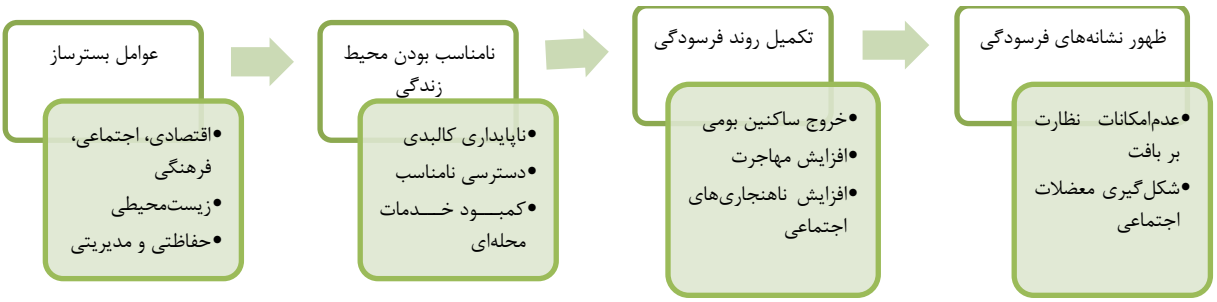
نوع سیاست	سیاست بازساخت دهه ۱۹۵۰ میلادی	سیاست زنده کردن دهه ۱۹۶۰ میلادی	سیاست نوسازی دهه ۱۹۷۰ میلادی	توسعه مجدد دهه ۱۹۸۰ میلادی	تجدید حیات شهری دهه ۱۹۹۰ میلادی
راهبرد عمده	بازساخت و گسترش نواحی قدیمی عمدتاً بر پایه طرح‌های جامع شهری و رشد حومه‌ها	ادامه رشد حومه‌ها و تلاش‌های اولیه برای زنده کردن	تأکید بر نوسازی در مقیاس محله‌ای	تأکید بر توسعه و توسعه مجدد	درمان یکپارچه و سیاست تمرین و عمل
عوامل کلیدی	دولت‌های ملی و محلی بخش خصوصی پیمانکاران	حرکت به سوی تعاون عظیم بین بخش خصوصی و دولتی	رشد بخش خصوصی و تمرکززدایی از دولت محلی	تأکید بر بخش خصوصی و رشد مشارکت	مشارکت به عنوان روش غالب
سطح فعالیت فضایی	تأکید بر سطوح محلی	آغاز توجه به سطح منطقه‌ای	سطح محله‌ای	سطح محله‌ای	معرفی دوباره دورنمای راهبردی به همراه فعالیت‌های منطقه‌ای
دیدگاه اقتصادی	سرمایه‌گذاری بخش دولتی به همراه دخالت مجدد در بخش خصوصی	ادامه سیاست‌های دهه قبل به همراه تأثیرگذارتر شدن بخش خصوصی	انتقاد به بخش عمومی و دولتی و رشد سرمایه‌گذاری خصوصی	غلبه بخش خصوصی و باقی ماندن تعداد محدودی از دستگاه‌های دولتی	تعادل بیشتر بین نهادهای دولتی و خصوصی و نهادهای داوطلبانه
دیدگاه اجتماعی	گسترش استانداردهای مسکن و زندگی	گسترش رفاه اجتماعی	عمل مبتنی بر اجتماع و توانمندسازی	کمک‌های داخلی بخش دولتی	تأکید بر نقش اجتماع
دیدگاه کالبدی	تغییر مکان نواحی داخل شهرها و تأکید بر حومه‌ها	ادامه دیدگاه‌های دهه ۱۹۵۰	نوسازی داخلی قدیمی	طرح‌های غالب به صورت توسعه مجدد و تغییر مکان	نگهداری و حفظ میراث فرهنگی
دیدگاه محیطی	منظرسازی و توسعه فضای سبز	توسعه حساب شده و گزیده	گسترش محیطی	تأکید بر نگاه گسترده‌تر محیطی	پایداری محیط

منبع: (Roberts & Sykes, 1999)

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

بافت تاریخی، از مهم‌ترین بخش‌های هویتی هر جامعه است و پیدایش آن پیرو اطاعت از ساختارهای اقلیمی و فرهنگی است. بافت تاریخی شهرها دارای مشخصاتی؛ از قبیل قدمت تاریخی، بافت فشرده و درهم تنیده می‌باشد (خلیلی، ۱۳۹۹). بافت تاریخی هسته اولیه هر شهر است. قلعه، ارک، کهندژ و آنچه که به عنوان هسته اولیه شهر در زمان‌های پیشین (در ایران قبل از دوره قاجار) ساخته شده، بافت تاریخی نامیده می‌شود. به عبارت دیگر، بافتی که یادگار قرن‌ها، یعنی از ابتدا تا حال شهرسازی را در خود دارد که در حال حاضر به دلیل توسعه قابل‌توجهی که طی قرن اخیر روی داده است به صورت جزء کوچکی از ساختار کالبدی شهر درآمده که تا پیش از قرن فعلی هجری شمسی کلیت کالبدی شهر محسوب می‌شده و همه عناصر شهری آن دوران یعنی بازار، مراکز حکومتی، مسجد جامع، مساجد و مدارس دینی، بناهای مسکونی، باغ‌ها و سایر عناصر لازمه شهرهای قدیمی را دارا بوده است. بافت تاریخی دارای بناها و فضاهای مشخص و پیوسته است که به دلیل حیاتی معین که انسان تعیین‌کننده آن بوده، پیش از عصر جدید و متکی بر مناسبات تولید دستی شکل گرفته و کلیه ویژگی‌های دوران گذشته شهر در ساختار آن منعکس می‌شود (موسوی و همکاران، ۱۳۹۵). بافت‌های تاریخی در کشور ما امروزه غالباً در نقش مراکز خدمات شهری و محلات مسکونی وظایفی را برعهده دارند. برخی به‌عنوان محل کار و فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به حساب می‌آیند و اشکال کالبدی مختلفی دارند که ضمن ارائه برخی تفاوت‌ها، با عناصر کالبدی فضایی شهر معاصر نیز عمیقاً پیوستگی دارند. از سوی دیگر برخی از این بافت‌ها به صورت محلات متروک و جزایری منزوی از زندگی شهری درآمده‌اند (محمدمرادی و همکاران، ۱۳۹۶).

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌گردد که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم‌برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها، به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند. در واقع می‌توان گفت بافت مسئله‌دار (فرسوده) عبارت است از: بافت‌های شهری که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش‌های کیفی محیط‌زیست انسان را از جنبه‌های کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی) در آن فراهم آورده و با کاهش ارزش‌های سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می‌شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن افزایش می‌یابد (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳).



شکل ۱- فرایند فرسودگی بافت

منبع: (وارثی و همکاران، ۱۳۹۱)

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

۴- روش تحقیق

روش پـژوهش حاضـر، توصـیفی اسـت و از لحـاظ جمع‌آوری و تجزیـه‌وتحلیـل داده‌هـا، از نـوع پیمایشـی است. در این تحقیق از طریق مطالعات کتابخانه‌ای اقـدام به جمع‌آوری تعـاریف، نظریـات، تئـوری‌هـا و مسـتندات درخصوص مسئله فرسـودگی شـهری و رهیافـت تجدیـد حیات شهری و به‌کارگیری از آن برای کاهش فرسـودگی اسـتفاده شـده اسـت. بخـش قابـل‌توجهی از اطلاعـات موردنیاز نیز در بررسـی محـدوده موردمطالعـه از طریـق مراجعه به سایت شهرداری و مراجعه به اسناد بالادسـتی (طرح تفصیلی و...) جمع‌آوری شـد. در ادامـه بـه منظـور دستیابی به اطلاعات کمی و توصیفی مورد نیاز، مشـاهده میدانی و مصاحبه و گفت‌وگو بـا اهـالی سـاکن در بافـت تاریخی سمنان و همچنین مسئولین و متولیـان مـدیریت شهری و مبادرت گردید. از آنجا کـه روش‌شناسـی مـدل معادلات ساختاری، تا حدود زیادی با برخی از جنبه‌هـای رگرسیون چند متغیری شباهت دارد، می‌تـوان از اصـول تعیین حجم نمونـه در تحلیـل رگرسـیون چنـدمتغیـری برای تعیین حجم نمونه در مدل‌یابی معادلات سـاختاری استفاده نمود. در تحلیل رگرسیون چند متغیـری نسـبت تعداد نمونه (مشاهدات) به متغیرهای مستقل نبایـد از ۵ کمتر باشد؛ در غیر این صـورت نتـایج حاصـل از معادلـه رگرسیون چندان تعمیم‌پذیر نخواهد بود. نسبت محافظه کارانه‌تـر ۱۰ مشـاهده بـه ازای هـر متغیـر مسـتقل نیـز پیشنهاد شده است. حتی در نظر گرفتن ۱۵ مشاهده بـه ازای هر متغیر پیش بین در تحلیل رگرسیون چندگانه با روش معمولی کمترین مجذورات اسـتاندارد، یـک قاعـده سر انگشتی خوب به حساب می‌آید. پس به طور کلـی در روش‌شناسی مدل‌یابی معادلات سـاختاری تعیـین حجـم نمونه می‌تواند بین ۵ تا ۱۵ مشاهده بـه ازای هـر متغیـر اندازه‌گیری شده تعیـین شـود: $15Q < n < 5Q$ کـه در آن Q تعداد متغیرهای مشاهده‌شـده یـا تعـداد گویـه‌هـا (سؤالات) پرسشنامه (۲۴) و n حجم نمونه است. پس بـا توجـه بـه تعـداد سـؤالات و رابطـه بیـان شـده $120<180<360$ است، پس حجم نمونه را ۱۸۰ در نظر گرفتیم. روش نمونـه‌گیـری بـه صـورت غیراحتمـالی در درسترس می‌باشـد. ابـزار گـردآوری داده‌هـا پرسشـنامه محقق‌ساخته می‌باشد. برای سنجش اعتبار پرسشـنامه از روایـی محتـوا (نظرخـواهی از خبرگـان) اسـتفاده شـد و اعتبـار آن تأییـد گردیـد. همچنـین آلفـای کرونبـاخ پرسشنامه در مطالعه مقدماتی، ۰/۸۱۱ به‌دست آمد. پس از توزیع پرسشنامه در نمونه منتخب روایی پرسشنامه بـا سـه روش روایـی سـازه (مـدل بیرونـی)، روایـی همگـرا (AVE) و روایی واگرا بررسـی شـد. مقـدار AVE بـرای تمامی متغیرهای باید بزرگتر از ۰/۵ باشد. برای محاسـبه پایایی نیز پایایی ترکیبی (CR) و ضریب آلفای کرونبـاخ هر یک از عوامل محاسبه گردید. میزان پایایی ترکیبـی و آلفای کرونبـاخ تمـامی ابعـاد بایـد بزرگتـر از ۰/۷ باشـد (داوری و رضازاده، ۱۳۹۲). نتایج مربوط به هر یک از این شـاخص‌ها در بـرازش بیرونـی مـدل ارائـه شـده اسـت. پرسشنامه‌ها بین ساکنان بافت تاریخی به عنـوان جامعـه آماری توزیع گردید. برای آزمون فرضیه‌ها از روش مـدل معادلات ساختاری و در بسـتر نـرم افـزارآمـاری Smart PLS_2 بهره گرفته شد.

محدوده موردمطالعه

محـدوده بافـت تـاریخی شـهر سـمنان بـر طبـق طرح‌های جامع دوره‌های مختلف مشخصاً به مساحت ۴۶ هکتار از شمال به خیابان شهدا، از شرق بـه خیابان‌هـای طالقانی و حافظ، از جنوب به خیابـان ابـوذر غفـاری و از غـرب بـه خیابان‌هـای شـهید بـاهنر و سـعدی تعریـف می‌گردد. حدود این بافـت بـر اسـاس آخـرین تقسـیمات وزارت کشور، در منطقه ۱ واقع شده است (طـرح جـامع سمنان،۱۳۸۷)

بررسی وضعیت کاربری اراضی در وضعیت موجـود بافت تاریخی موارد قابل‌توجهی را نشـان می‌دهـد؛ بـدین ترتیـب کـه در حـال حاضـر در بافـت تـاریخی سـمنان، کاربری مسکونی بیش‌ترین سهم اراضی را در میان سـایر کاربری‌هـا بـه خـود اختصـاص داده و بررسـی‌ها نشـان

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

می‌دهد که سرانه کاربری مسکونی در بافت تاریخی بیش از سرانه پیشنهادی طرح جامع می‌باشد. بعد از کاربری مسکونی، زمین‌های بایر و بدون استفاده و فضاهای مخروبه، بیش‌ترین مساحت کاربری‌های وضع موجود را شامل می‌شوند. همچنین بر اساس برداشت‌های صورت گرفته، در حال حاضر در حدود ۳۵۰۰۰ مترمربع کاربری تجاری در سطح محدوده بافت تاریخی وجود داشته و بررسی‌ها نشان می‌دهد که این کاربری‌های تجاری به طور عمده در راسته بازار، خیابان امام و همچنین در مجاورت خیابان‌هایی که مرز محدوده را مشخص می‌سازد استقراریافته و کمتر به داخل محلات نفوذ کرده‌اند. بر اساس آمار ارائه‌شده توسط مرکز آمار ایران، جمعیت محدوده بافت تاریخی سمنان در سال ۱۳۸۵ برابر با ۴۵۷۳ نفر و تراکم ناخالص جمعیت آن ۹۸/۱۳ نفر در هکتار است (طرح جامع سمنان،۱۳۸۷).

۵- یافته‌های تحقیق

بررسی مدل پژوهش طی سه مرحله انجام می‌شود. در مرحله اول، مدل بیرونی پژوهش، در مرحله دوم، مدل درونی و در مرحله سوم نیز مدل کلی پژوهش، بررسی شده است.

در مرحله اول، بار عاملی مربوط به شاخص‌های سنجیده شده هر متغیر، مورد بررسی قرار می‌گیرد و بارهای عاملی بالاتر از ۰/۴ مطلوب هستند. مدل در حالت ضریب مسیر و بارهای عاملی اولیه در جداول ۲ و ۳ و نمودارهای ۱و ۲، نشان داده شده است.

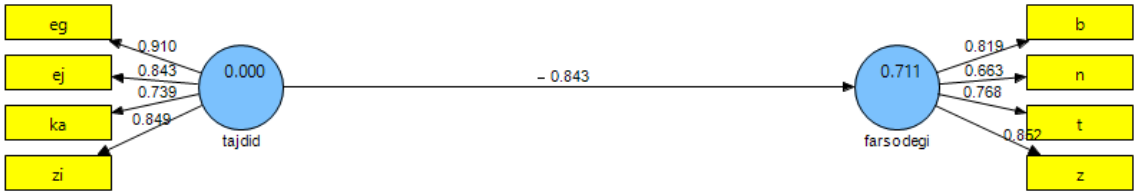
جدول ۲- بارهای عاملی مدل اول

سازه	شاخص	علامت اختصاری	ضریب بار عاملی	سازه	شاخص	علامت اختصاری	ضریب بار عاملی
تجدید حیات شهری	اقتصادی	eg	۰/۹۱۰۲۱۲	فرسودگی بافت شهری	عوامل بسترساز	b	۰/۸۱۸۷۷۵
	اجتماعی	ej	۰/۸۴۳۳۸۳		نامناسب بودن محیط زندگی	n	۰/۶۶۲۷۴۷
	کالبدی	ka	۰/۷۳۸۳۰۵		تکمیل روند فرسودگی	t	۰/۷۶۸۲۵۳
	زیست محیطی	zi	۰/۸۴۸۸۱۹		ظهور نشانه‌های فرسودگی	z	۰/۸۵۱۹۶۴

جدول ۳- بارهای عاملی مدل دوم

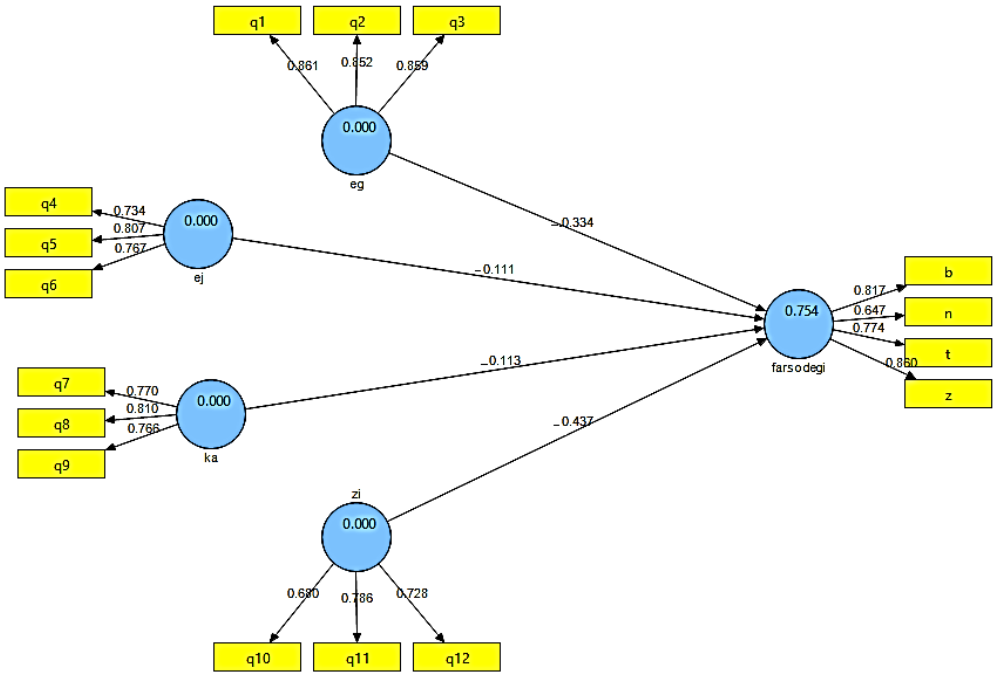
سازه	شاخص	ضریب بار عاملی	سازه	شاخص	ضریب بار عاملی
اقتصادی	Q1	۰/۸۶۱۲۱۳	فرسودگی بافت شهری	b	۰/۸۱۶۵۸۹
	Q2	۰/۸۵۲۳۱۲		n	۰/۶۴۶۵۵۱
	Q3	۰/۸۵۸۹۲۰		t	۰/۷۷۳۵۶۶
اجتماعی	Q4	۰/۷۳۳۸۲۲		z	۰/۸۶۰۳۱۹
	Q5	۰/۸۰۶۹۸۷	زیست‌محیطی	Q10	۰/۶۸۰۲۹۰
	Q6	۰/۷۶۷۱۱۷		Q11	۰/۷۸۶۲۹۹
کالبدی	Q7	۰/۷۶۹۷۸۸		Q12	۰/۷۲۷۶۵۴
	Q8	۰/۸۰۹۶۸۷	-	-	-
	Q9	۰/۷۶۶۴۴۴	-	-	-

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]



نمودار ۱- مدل معادلات ساختاری بررسی تأثیر تجدید حیات شهری بر فرسودگی بافت شهری در حالت تخمین ضرایب استاندارد (بارهای عاملی)

در نمودار ۱، تأثیر متغیر تجدید حیات شهری بر متغیر فرسودگی بافت شهری بررسی شده است. ضریب مسیر تأثیر تجدید حیات شهری بر متغیر فرسودگی بافت شهری ۰/۸۴۳- می‌باشد.



نمودار ۲- مدل معادلات ساختاری بررسی تأثیر متغیرهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی بر فرسودگی بافت شهری در حالت تخمین ضرایب استاندارد (بارهای عاملی)

در نمودار ۲ تأثیر متغیرهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی بر متغیر فرسودگی بافت شهری بررسی شده است. ضریب مسیر اثر اقتصادی بر متغیر فرسودگی بافت شهری ۰/۳۳۴- می‌باشد. ضریب مسیر اثر اجتماعی بر متغیر فرسودگی بافت شهری ۰/۱۱۱- می‌باشد. ضریب مسیر اثر کالبدی بر متغیر فرسودگی بافت شهری ۰/۱۱۳- می‌باشد. ضریب مسیر اثر زیست‌محیطی بر متغیر فرسودگی بافت شهری ۰/۴۳۷- می‌باشد.

در نرم‌افزار Smart PLS2 برای برازش مدل‌های اندازه‌گیری از نظر پایایی معیارهای ضرایب بار عاملی، پایایی مرکب CR و برای بررسی روایی همگرای مدل‌های اندازه‌گیری، از معیار متوسط اشتراک AVE و برای بررسی روایی واگرای این مدل‌ها از جدول فورنل و لارکر استفاده شده است.

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

در جدول ۴و ۵، مقدار ضریب آلفای کرونباخ برای هر یک از سازه‌ها ارائه شده است. مقدار این شاخص از ۰ تا ۱ متغیر است که مقادیر بالاتر از ۰/۴ پذیرفته شده است.

جدول۴- پایایی و روایی همگرای مدل یک

متغیرها	Cronbachs Alpha	Composite Reliability	AVE
فرسودگی بافت شهری	۰/۷۸۱	۰/۸۵۹	۰/۶۰۶
تجدید حیات شهری	۰/۸۵۷	۰/۹۰۳	۰/۷۰۱

جدول ۵- پایایی و روایی همگرای مدل دو

متغیرها	Cronbachs Alpha	Composite Reliability	AVE
اقتصادی	۰/۸۱۹	۰/۸۹۲	۰/۷۳۵
اجتماعی	۰/۶۷۶	۰/۸۱۳	۰/۵۹۲
فرسودگی بافت شهری	۰/۷۸۱	۰/۸۵۸	۰/۶۰۵
کالبدی	۰/۶۹۲	۰/۸۲۵	۰/۶۱۱
زیست‌محیطی	۰/۶۷۰	۰/۷۷۶	۰/۵۳۶

مطابق با جداول بالا ضریب آلفای کرونباخ برای تمام سازه‌های موردنظر بالاتر از ۰/۶ است که حاکی از پایایی مناسب مدل دارد. همین‌طور مقادیر پایایی ترکیبی برای تمام سازه‌های موردنظر بالاتر از ۰/۷ است که حاکی از پایایی مناسب مدل دارد. همچنین مقدار تمام مقادیر AVE بالاتر از ۰/۵ است، پس برازش مدل مناسب است.

با توجه به جداول ۶ و ۷، مقدار جذر AVE متغیرهای مکنون در پژوهش حاضر که در خانه‌های موجود در قطر اصلی ماتریس قرار گرفته‌اند، از مقدار همبستگی میان آنها که در خانه‌های زیرین و راست قطر بیشتر است که این مطلب بیانگر برازش مناسب مدل‌های اندازه‌گیری از نظر روایی واگرا است.

جدول ۶- جدول فورنل و لاکر مدل دو

	فرسودگی بافت شهری	تجدید حیات شهری
فرسودگی بافت شهری	۰/۷۷۸	-
تجدید حیات شهری	۰/۷۴۳	۰/۸۳۷

جدول ۷- جدول فورنل و لاکر مدل دو

	اقتصادی	اجتماعی	فرسودگی بافت شهری	کالبدی	زیست‌محیطی
اقتصادی	۰/۸۵۷	-	-	-	-
اجتماعی	۰/۷۵۰	۰/۷۶۹	-	-	-
فرسودگی بافت شهری	۰/۷۷۱	۰/۷۰۹	۰/۷۷۸	-	-
کالبدی	۰/۶۰۰	۰/۵۶۵	۰/۵۶۷	۰/۷۸۲	-
زیست‌محیطی	۰/۷۰۱	۰/۶۵۰	۰/۷۲۲	۰/۴۳۷	۰/۷۳۲

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

مطابق با جداول ۶ و ۷، تمام مقادیر قطر اصلی از مقادیر ریزین و راست خود بزرگتر می‌باشد؛ بنابراین برازش مدل مناسب می‌باشد. برای مثال در جدول۷ مقدار جذر AVE متغیر اقتصادی، ۰/۸۵۷ شده است و از آنجایی که بالاتر از مقدار عدد ۰/۷۵۰ که در زیر ستون آن قرار دارد می‌باشد، پس برازش مدل مناسب است.

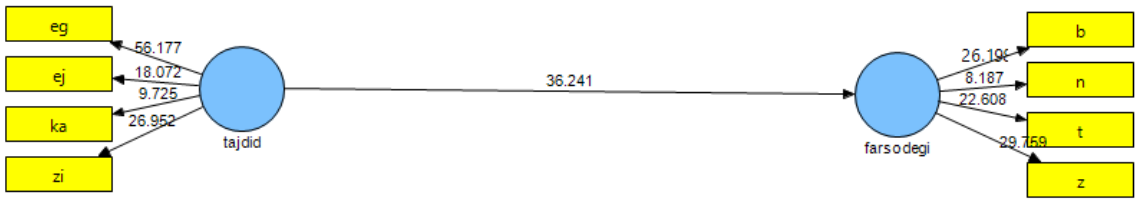
برای بررسی برازش مدل ساختاری پژوهش از چندین معیار استفاده می‌شود که اولین و اساسی‌ترین معیار، ضرایب معناداری Z است. برازش مدل ساختاری با استفاده از ضرایب t به این صورت است که این ضرایب باید از ۱/۹۶ بیشتر باشند تا بتوان در سطح اطمینان ۹۵ درصد، معنادار بودن آن‌ها را تأیید کرد. در صورتی که مقدار آماره t بیشتر از ۱/۹۶ باشد، ضریب مسیر در سطح اطمینان ۹۵ درصد و درصورتی‌که مقدار آماره t بیشتر از ۲/۵۸ باشد، ضریب مسیر در سطح اطمینان ۹۹ درصد معنادار است.

جدول ۸- ضریب معناداری Z فرضیه (مقادیر t-value) مدل یک

مسیر	مقدار t
تجدید حیات شهری -> فرسودگی بافت شهری	۳۶/۲۴۱

جدول ۹- ضریب معناداری Z فرضیه (مقادیر t-value) مدل دو

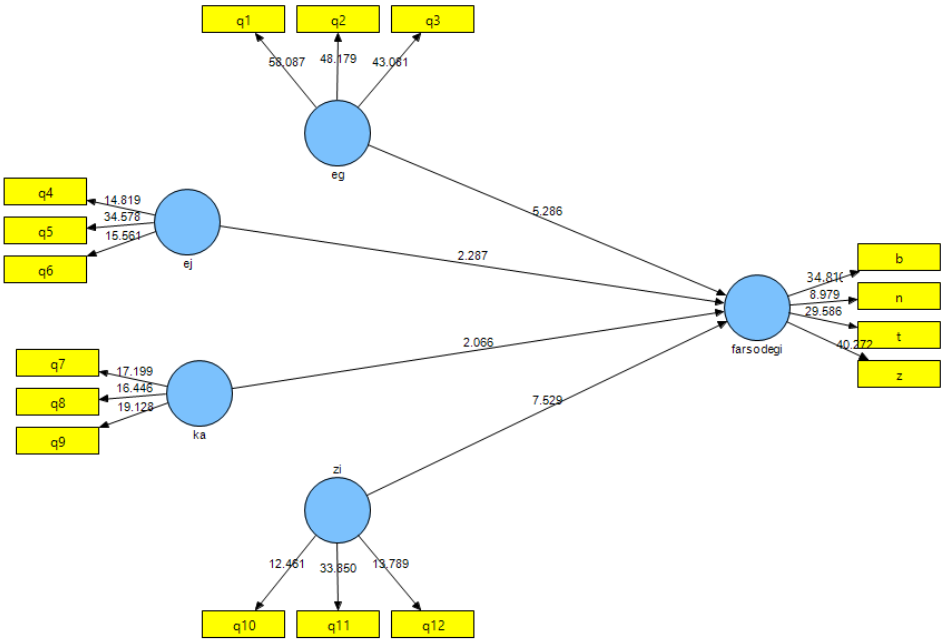
مسیر	مقدار t
اقتصادی -> فرسودگی بافت شهری	۵/۲۸۶
اجتماعی-> فرسودگی بافت شهری	۲/۲۸۷
کالبدی -> فرسودگی بافت شهری	۲/۰۶۶
زیست‌محیطی-> فرسودگی بافت شهری	۷/۵۲۹



نمودار ۳- مدل معادلات ساختاری بررسی تأثیر تجدید حیات شهری بر فرسودگی بافت شهری در حالت ضریب معناداری Z

با توجه به نمودار ۳، ضریب معناداری Z تأثیر متغیر تجدید حیات شهری بر متغیر فرسودگی بافت شهری ۳۶/۲۴ می‌باشد و چون بالاتر از ۲/۵۸ می‌باشد، در سطح اطمینان ۹۹ درصد این اثر معنادار می‌باشد.

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]



نمودار ۴- مدل معادلات ساختاری بررسی تأثیر متغیرهای اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی بر فرسودگی بافت شهری در حالت ضریب معناداری Z

با توجه به نمودار ۴، ضریب معناداری z اثر متغیر اقتصادی بر متغیر فرسودگی بافت شهری، ۵/۲۸۶ می‌باشد و چون بالاتر از ۲/۵۸ می‌باشد، در سطح اطمینان ۹۹ درصد این اثر معنادار می‌باشد. همچنین ضریب معناداری z اثر متغیر اجتماعی بر متغیر فرسودگی بافت شهری، ۲/۲۸۷ می‌باشد و چون بالاتر از ۱/۹۶ می‌باشد، در سطح اطمینان ۹۵ درصد این اثر معنادار می‌باشد. همچنین ضریب معناداری z اثر متغیر کالبدی بر متغیر فرسودگی بافت شهری، ۲/۰۶۶ می‌باشد و چون بالاتر از ۱/۹۶ می‌باشد، در سطح اطمینان ۹۵ درصد این اثر معنادار می‌باشد. همین‌طور ضریب معناداری z اثر متغیر زیست‌محیطی بر متغیر فرسودگی بافت شهری، ۷/۵۲۹ می‌باشد و چون بالاتر از ۲/۵۸ می‌باشد، در سطح اطمینان ۹۹ درصد این اثر معنادار می‌باشد.

ضریب تعیین R^2 (R Squars)

R^2 معیاری است که برای متصل کردن بخش اندازه‌گیری و بخش ساختاری مدل‌سازی معادلات ساختاری به کار می‌رود و نشان از تأثیری دارد که یک متغیر برون‌زا بر یک متغیر درون‌زا می‌گذارد. نکته ضروری این است که مقدار R^2 تنها برای سازه‌های وابسته (درون‌زا) مدل محاسبه می‌گردد و در مورد سازه‌های برون‌زا، مقدار این معیار صفر است. هرچه مقدار R^2 مربوط به سازه‌های درون‌زای یک مدل بیشتر باشد، نشان از برازش بهتر مدل است. چاین (۱۹۹۸) سه مقدار ۰/۱۹، ۰/۳۳ و ۰/۶۷را به‌عنوان مقدار ملاک برای مقادیر ضعیف، متوسط و قوی بودن برازش بخش ساختاری مدل به‌وسیله معیار R^2 در نظر می‌گیرد.

جدول ۱۰- مقادیر R Square مدل اول

متغیرها	R Square
فرسودگی بافت شهری	۰/۷۱۱

جدول ۱۱- مقادیر R Square مدل دوم

متغیرها	R Square
فرسودگی بافت شهری	۰/۷۵۳

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

مقدار ضریب تعیین در جداول ۱۰ و ۱۱، قوی بودن تأثیر متغیرهای برون‌زا بر درون‌زا را نشان می‌دهد.

کیفیت پیش‌بینی‌کنندگی(Q^2)

این معیار قدرت پیش‌بینی مدل را مشخص می‌سازد. مدل‌هایی که دارای برازش بخش ساختاری قابل‌قبولی هستند، باید قابلیت پیش‌بینی شاخص‌های مربوط به سازه‌های درون‌زای مدل را داشته باشند. هنسلر و همکاران (۲۰۰۹) سه مقدار ۰/۰۲، ۰/۱۵ و ۰/۳۵ را برای نشان دادن قدرت پیش‌بینی ضعیف، متوسط و قوی سازه یا سازه‌های برون‌زای مربوط به آن تعریف کرده‌اند. ذکر این نکته ضروری است که این مقدار تنها برای سازه‌های درون‌زای مدل که شاخص‌های آن‌ها از نوع انعکاسی است، محاسبه می‌گردد (داوری و رضازاده، ۱۳۹۲).

جدول ۱۲- کیفیت پیش‌بینی‌کنندگی (Q^2) مدل اول

متغیرها	Q^2
فرسودگی بافت شهری	۰/۴۲۹

جدول ۱۳- کیفیت پیش‌بینی‌کنندگی (Q^2) مدل دوم

متغیرها	Q^2
فرسودگی بافت شهری	۰/۴۴۸

مقدار کیفیت پیش‌بینی‌کنندگی در جداول بالا قوی بودن قدرت پیش‌بینی مدل‌ها را نشان می‌دهد.

بررسی مدل کلی تحقیق

بررسی مدل کلی تحقیق با استفاده از معیار GOF انجام می‌شود. سه مقدار ۰/۰۱، ۰/۲۵ و ۰/۳۶ به‌عنوان مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای GOF معرفی شده است.

جدول ۱۴- مقادیر اشتراک مدل اول

متغیرها	مقدار
فرسودگی بافت شهری	۰/۶۰۶
تجدید حیات شهری	۰/۷۰۱

جدول ۱۵- مقادیر اشتراک مدل دوم

متغیرها	مقدار
اقتصادی	۰/۷۳۵
اجتماعی	۰/۵۹۲
فرسودگی بافت شهری	۰/۶۰۵
کالبدی	۰/۶۱۱۸
زیست‌محیطی	۰/۵۳۶۸۴۷

متوسط مشترکات مدل اول = ۰/۶۵۳۹۱۷

$$GOF = \sqrt{\overline{Communality} \times \overline{R^2}} = ۰/۶۸۱۹۲۸$$

متوسط مشترکات مدل دوم = ۰/۶۱۶۵۱۶

$$GOF = \sqrt{\overline{Communality} \times \overline{R^2}} = ۰/۶۸۱۶۸۰$$

مقدار GOF در هر دو مدل نشان‌دهنده برازش قوی مدل می‌باشد.

با توجه به بررسی فرضیه‌های تحقیق برازش ساختاری با استفاده از ضرایب t به این صورت است که این ضرایب باید از ۱/۹۶ بیشتر باشند تا بتوان در سطح

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

اطمینان ۹۵ درصد معنادار بودن آن‌ها را تأیید کرد. البته باید توجه داشت که اعداد t فقط صحت رابطه‌ها را نشان می‌دهند و شدت رابطه بین سازه‌ها را نمی‌توان با آن‌ها سنجید و ضرایب مسیر نیز نشان‌دهنده تأثیر مثبت یا منفی یک متغیر بر متغیر دیگر می‌باشد (داوری و رضازاده، ۱۳۹۲). همانطور که مشاهده می‌شود طبق جدول ۱۶ تمام فرضیات تحقیق تأیید شدند.

جدول ۱۶- نتایج حاصل از آزمون فرضیه‌ها

ردیف	فرضیه‌های تحقیق	ضریب مسیر	آماره t	سطح معناداری	نتیجه آزمون فرضیه
۱	تجدید حیات شهری-> فرسودگی بافت شهری	-۰/۸۴۳	۳۶/۲۴۱	<۰/۰۵	تأیید
۲	اقتصادی -> فرسودگی بافت شهری	-۰/۳۳۴	۵/۲۸۶	<۰/۰۵	تأیید
۳	اجتماعی-> فرسودگی بافت شهری	-۰/۱۱۱	۲/۲۸۷	<۰/۰۵	تأیید
۴	کالبدی -> فرسودگی بافت شهری	-۰/۱۱۳	۲/۰۶۶	<۰/۰۵	تأیید
۵	زیست‌محیطی-> فرسودگی بافت شهری	-۰/۴۳۷	۷/۵۲۹	<۰/۰۵	تأیید

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

رهیافت تجدید و توسعه حیات شهری دارای بینش راهبردی و نگاه بلندمدت و هدفمند به تجدید حیات شهری می‌باشد و گام اول بهبود مدیریت یکپارچه شهری است که برای بهبود مدیریت شهری، بخش عمده‌ای از اقدامات، خارج از اختیارات شهرداری و شورای شهر است و نیازمند اصلاح بخش‌هایی از قانون از جانب کارگزاران است. بخش دیگری مربوط به حکومت محلی است که باید خواهان مسئولیت‌ها و اختیارات بیشتر باشد و در این راه گام‌های عملی بردارد و تغییراتی را در حوزه کاری خود انجام دهد. در مرحله بعد از رسیدن به مدیریت یکپارچه شهری که در رهیافت تجدید حیات شهری به عنوان درمان یکپارچه شناخته می‌شود. موفقیت برنامه تجدید حیات، منوط به همکاری همه بازیگران کلیدی و دخیل در مسائل مربوط به شهر؛ از جمله مقامات محلی و دولتی، صاحبان زمین‌ها و املاک و همچنین سازمان‌های محیطی در تمامی سطوح از ملی تا محلی می‌باشد. در قدم بعد ایجاد تعادل بین نهادهای دولتی، خصوصی و نهادهای داوطلبانه در راستای کاهش نابرابری می‌باشد. در رهیافت تجدید حیات شهری تأکید بر نقش اجتماع و مشارکت می‌باشد.

در این مقاله در بررسی فرضیه اول تحقیق ضریب مسیر برابر با ۰/۸۴۳- به‌دست آمده است و با توجه به آماره t (۳۶/۲۴۱) در سطح ۹۹ درصد، تجدید حیات شهری بر فرسودگی بافت شهری تأثیر منفی و معناداری دارد و این فرضیه تأیید شد. نتیجه فرضیه اول حاکی از آن است که سطح بالاتری از تجدید حیات شهری، سبب کاهش فرسودگی بافت شهری می‌شود. یعنی اثر متغیر تجدید حیات شهری بر فرسودگی بافت شهری معکوس می‌باشد.

در بررسی فرضیه دوم تحقیق ضریب مسیر برابر با ۰/۳۳۴- به‌دست آمده است و با توجه به آماره t (۵/۲۸۶) در سطح ۹۹ درصد، اثر اقتصادی بر فرسودگی بافت شهری منفی و معنادار بوده است و این فرضیه تأیید شد. نتیجه فرضیه دوم حاکی از آن است که سطح بالاتری از متغیر اقتصادی، سبب کاهش فرسودگی بافت شهری می‌شود. یعنی اثر متغیر اقتصادی بر فرسودگی بافت شهری معکوس می‌باشد.

در بررسی فرضیه سوم تحقیق ضریب مسیر برابر با ۰/۱۱۱- به‌دست آمده است و با توجه به آماره t (۲/۲۸۷) در سطح ۹۵ درصد، اثر اجتماعی بر فرسودگی بافت شهری منفی و معنادار بوده است و این فرضیه مورد پذیرش واقع می‌گردد. نتیجه فرضیه سوم حاکی از آن است که سطح بالاتری از متغیر اجتماعی، سبب کاهش فرسودگی بافت شهری می‌شود. یعنی اثر متغیر اجتماعی بر فرسودگی بافت شهری معکوس می‌باشد.

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

در بررسی فرضیه چهارم تحقیق ضریب مسیر برابر با ۰/۱۱۳- به‌دست آمده است و با توجه به آماره t (۲/۰۶۶) در سطح ۹۵ درصد، اثر کالبدی بر فرسودگی بافت شهری منفی و معنادار بوده است و این فرضیه تأیید شد. نتیجه فرضیه چهارم حاکی از آن است که سطح بالاتری از متغیر کالبدی، سبب کاهش فرسودگی بافت شهری می‌شود. یعنی اثر متغیر کالبدی بر فرسودگی بافت شهری معکوس می‌باشد.

در بررسی فرضیه پنجم تحقیق ضریب مسیر برابر با ۰/۴۳۷- به‌دست آمده است و با توجه به آماره t (۷/۵۲۹) در سطح ۹۹ درصد، اثر زیست‌محیطی بر فرسودگی بافت شهری منفی و معنادار بوده است و این فرضیه تأیید شد. نتیجه فرضیه پنجم حاکی از آن است که سطح بالاتری از متغیر زیست‌محیطی، سبب کاهش فرسودگی بافت شهری می‌شود. یعنی اثر متغیر زیست‌محیطی بر فرسودگی بافت شهری معکوس می‌باشد.

نتایج این پژوهش با نتایج پژوهش ویلچکیویچ و ویلچکیویچ (۲۰۱۵) و همچنین پژوهش شاطریان و اکبری ارمکی (۱۳۹۴) همسو می‌باشد.

در ادامه راهکارهایی بر اساس رویکرد تجدید حیات شهری برای شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی در این محدوده ارائه شده است:

- جذب گردشگر و درآمدزایی و اشتغال‌زایی
- استفاده از مشارکت‌های مردمی در راه رسیدن به توانمندسازی با توجه به ویژگی‌های فرهنگی و مذهبی بافت
- بهره‌وری از نیروی فعال و بومی در امر ساماندهی و توانمندسازی
- اقدامات فرهنگی و اطلاع‌رسانی و برگزاری دوره‌های آموزشی وتوسعه اختیارات سازمان‌های محلی
- شناسایی ارزش‌های اقتصادی بافت به مردم جهت سرمایه‌گذاری مردمی
- هم‌سوسازی سیاست‌های شهرداری، میراث و راه و شهرسازی
- تقویت حس مکانی و همبستگی از طریق هم‌پیوندی ساکنان با بهره‌گیری از مشترکات فرهنگی جهت کنترل آسیب‌های اجتماعی
- ایجاد محورهای پیاده‌راه در مراکز ارتباطی
- تقویت و توسعه NGOها
- ایجاد فرهنگ مشارکت از طریق فعالیت‌های اقتصادی و هم‌سویی منافع اجتماعی
- افزایش منزلت اجتماعی مردم در بافت از طریق تعامل در فضاهای فراغتی و تغییر نگرش افراد محلات نسبت به بافت از طریق راهکارهای فرهنگی بازآفرینی
- ساماندهی فضاهای جرم‌خیز و بی‌دفاع وتوجه مدیران و برنامه‌ریزان شهری به سیمای بصری پیاده‌راه‌ها از طریق ایجاد طراحی مناسب در بافت
- استفاده از مصالح همگون با بافت بومی منطقه در ساخت‌وسازهای جدید
- استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات برای حل مشکلات و هماهنگی بیشتر
- معاصرسازی نقش محله و تقویت نقش هویتی تاریخی آن
- اجرای برنامه‌های مقاوم‌سازی در برابر سوانح محیطی
- مشارکت نماینده مدیریت شهری در تنظیم بودجه درخواستی از اعتبارات ملی و توجه به سرمایه‌های اجتماعی و جلب مشارکت مردمی
- بهره‌گیری از فضاهای عمومی برنامه‌های مشترک و پیوند کالبدی و فضایی برای افزایش تعاملات درون محله‌ای

همچنین با توجه به اهداف و چشم‌انداز تدوین‌شده برای محدوده بافت تاریخی و با بازنگری طرح‌های توسعه شهری در محدوده پیشنهاداتی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

- مکان‌یابی این کاربری‌ها با توجه به فرصت‌های موجود در محدوده صورت گرفته است. این فرصت‌ها شامل احیا و بهسازی ابنیه تاریخی ارزشمند بافت و شامل استفاده از زمین‌های بایر و مخروبه موجود و تزریق کاربری به آن‌ها با توجه به موقعیت فعلی و هم‌جواری‌های آن‌هاست. با توجه به کاربری‌های

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

پیشنهادی سعی شود تا شبکه معابر پیشنهادی در طرح‌ها هم مورد بازنگری قرار گرفته و با احترام به ارزش‌های بافت پیشنهاداتی ارائه شود.

- باید با توجه به اصل هماهنگی، به هم‌جواری مناسب بناها در محله و خیابان توجه شود؛ زیرا هماهنگی و ارتباط بین ساختمان‌ها موجب ایجاد مقیاس برابر در نما شده و همگونی نمای بافت تاریخی شهر را به وجود می‌آورد.

- هر چه شکل ساختمان‌های بافت تاریخی دارای تناسب بیشتری باشد، باعث ارتقای منظر خیابان و مطلوبیت منظر فرهنگی شهر و آسایش می‌گردد.

- با توجه به نقش ساختمان‌های خیابان از لحاظ بصری، هرچه به نمای ساختمان‌ها (چه در حال طراحی و ساخت و چه در نگهداری) توجه شود تا زیبایی و جذابیت را برای ناظر به وجود آورد، تأثیر بصری خیابان بیشتر خواهد بود.

- هرچه به نحوه استقرار و مکان‌یابی فعالیت‌ها در خیابان بیشتر توجه شود، ایجاد چشم‌انداز مناسب برای و عدم انسداد دید ساختمان‌های اطراف در وضعیت بهتری خواهد بود.

- در برنامه‌ریزی‌ها و طرح‌های شهری باید متناسب با ویژگی انواع خیابان، نسبت به مکان‌یابی و ساخت آن‌ها در بافت‌های تاریخی به نحوی اقدام نمود که به سیما و منظر شهری مطلوب کمک نماید. در این خصوص تدوین اصول ضوابط سیما و فضای تاریخی محلات و خیابان‌ها توسط مدیریت شهری و وزارت راه و شهرسازی متناسب با ویژگی‌های هر شهر و محله توصیه می‌گردد.

- تدوین اصول ضوابط نمای خیابان‌ها جهت کاهش آلودگی دیداری توسط مدیریت شهری و وزارت راه و شهرسازی متناسب با ویژگی‌های هر شهر و محله توصیه می‌گردد.

- جهت کاهش آلودگی دیداری باید تبلیغات محیطی غیرمجاز در سطح محلات بافت تاریخی خیابان‌ها جمع‌آوری گردد.

- باید تابلوهای معابر شهری به صورت دوره‌ای رصد شود و در صورت اشکال توسط شهرداری برطرف گردد تا با کاهش آلودگی نمادی موجب افزایش آسایش بصری و خوانایی مناسب خیابان‌ها شوند.

- بهتر است در ایجاد کاربری‌ها به ظرفیت محلات بافت تاریخی و خیابان‌ها و میزان تردد خودروها توجه شود تا در جهت کاهش ناآرامی‌های محیطی پیش بریم و شرایط مناسبی برای شهروندان ایجاد شود.

- شهرداری‌ها ترتیبی اتخاذ کنند تا با یکسان‌سازی تابلوهای اصناف و ساماندهی تبلیغات محیطی غیرمجاز در باعث کاهش آلودگی بصری و اغتشاشات محیطی در بافت تاریخی شوند.

- با توجه به اینکه محله و خیابان کهنه دژ شمالی بیش‌ترین آلودگی نمادی و دیداری را دارد، به دلیل عدم‌تناسب خیابان با ظرفیت آن در راستای رفع مشکل باید تغییر کاربری داده شود و این خیابان تبدیل به پیاده‌راه شمالی و جنوبی گردد.

۷- منابع

احدی، محمدرضا؛ غنی‌زاده، الناز. (۱۳۹۶). آرام‌سازی ترافیک محله با رویکرد تجدید حیات با استفاده از مدل SOWT (مطالعه موردی: محله یوردشاهی ارومیه). *نشریه پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۴۹ (۴)، ۷۶۷-۷۵۵.

افشار قتلی، عارفه، خدایی، زهرا؛ قاسمی، ایرج. (۱۳۹۷). تجدید حیات شهری اقتصاد-مبنا در محله شهری (نمونه موردی: محله بلورسازی). *نخستین کنفرانس ملی بافت فرسوده*.

بنیادی نایینی، علی؛ ایزدی، نشمین. (۱۳۹۵). رهیافت راهبردی تجدید حیات شهری فرهنگ‌محور. *نشریه مطالعات مدیریت راهبردی*، شماره ۲۷، ۴۵-۱۹.

حاتمی‌نژاد، حسین؛ اکبرپور سراسکانرودی، محمد؛ یعقوبی، رضا. (۱۳۸۸). به سوی رهیافت تجدید حیات شهری. *نشریه شهرداری‌ها*، ۹ (۹۶)، ۴۷-۳۸.

خلیلی، رضا؛ حسین‌زاده دلیر، کریم؛ پورمحمدی، محمدرضا. (۱۳۹۹) حیات‌بخشی به بافت تاریخی شهرهای معاصر با ریکرد گردشگری شهری (نمونه موردی شهر تبریز). *نشریه فضای گردشگری*، ۹ (۳۴)، ۱۱۳-۹۷.

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]

دهقانی گیشی، فرزانه؛ فیاض، زهراسادات؛ مرادی چادگانی، داریوش؛ محمدی، محمود. (۱۳۹۹). تحلیل بازنوسازی و تجدید حیات شهری: تعیین و تحلیل فضاهای نیازمند تخریب، توسعه مجدد، احیا و حفاظت شهری مطالعه موردی: منطقه ۵ شهر اصفهان. *سومین همایش بین‌المللی ایده‌های نوین در معماری، شهرسازی، جغرافیا و محیط‌زیست پایدار*.

سرایی، محمدحسن؛ اشنویی، امیر؛ شیره‌پز آرانی، علی‌اصغر. (۱۳۹۴). راهبردهای تجدید حیات بافت قدیم شهر آران و بیدگل. *نشریه جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۲(۱)، ۲۹-۳۷.

شاطریان، محسن؛ اکبری ارمکی، زکیه. (۱۳۹۴). رهیافت تجدید حیات شهری در راستای کاهش فرسودگی و فقر شهری (مطالعه موردی بافت قدیم کاشان). *فصلنامه جغرافیا*، ۱۳(۴۴)، ۱۴۲-۱۱۹.

طرح جامع شهر سمنان، اداره کل مسکن و شهرسازی سمنان. (۱۳۸۷). طرح نوسازی بهسازی بافت مسکن و فرسوده شهرسازی سمنان، سازمان مسکن و شهرسازی استان سمنان.

طوسی اردکانی، آلاله؛ لک، آزاده. (۱۳۹۸). ارائه چارچوب مفهومی تجدید حیات پایدار شهری با کاربست شبکه‌های سبز در بافت‌های روستا- شهری. *نشریه گفتمان طراحی شهری*، ۱(۱)، ۲۸-۱۹.

محمدمرادی، آرش؛ یزدانفر، سیدعباس؛ فیضی، محسن. (۱۳۹۶). بافت‌های تاریخی، سرمایه‌های پایدار و آینده متصور بر آنها (نمونه موردمطالعه: بافت تاریخی اودلاجان). *نشریه معماری شهر پایدار*، ۵(۲)، ۷۰-۵۹.

محمدی، جمال؛ شفقی، سیروس، نوری، محمد. (۱۳۹۳). تحلیل ساختار فضایی- کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان). *نشریه برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)*، ۴(۱۳)، ۱۲۸-۱۰۵.

موسوی، میرسعید؛ ماجدی، حمید؛ حبیب، فرح. (۱۳۹۵). بازشناسی ویژگی‌های کالبدی- فضایی بافت قدیم شهر در ایران. *نشریه هویت شهر*، ۱۰(۲۸)، ۲۸-۱۹.

وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی، مسعود؛ رضایی، نعمت‌الله. (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز). *نشریه برنامه‌ریزی فضایی*، ۲(۶)، ۱۵۶-۱۲۹.

والا، امیر بهنام؛ ارغان، عباس؛ کرکه‌آبادی، زینب. (۱۳۹۹). تبیین استراتژی‌های اجتماعی- اقتصادی تجددی حیات شهری در بافت‌های تاریخی (موردمطالعه: شهر سمنان). *نشریه اقتصاد و مدیریت شهری*، ۸(۳۰)، ۸۵-۶۷.

یکتاپور، رضا؛ حافظ رضازاده، معصومه؛ میری، غلامرضا. (۱۴۰۱). اولویت‌بندی محلات بافت تاریخی با رویکرد تجدیدحیات شهری و با استفاده از مدل چندشاخصه ELECTRE (مطالعه موردی شهر کرمان). *نشریه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۲(۴۷)، ۴۲-۲۷.

De la Roca, J., Navarrete, J., & Larrain de Andraca, I. (2017). Urban Revitalization: Assessment methodologies and expected impacts.

Horbliuk, S., & Dehtiarova, I. (2021). Approaches to urban revitalization policy in light of the latest concepts of sustainable urban development. *Baltic journal of economic studies*, *7*(3), 46-55.

Jin, X., Chin, T., Yu, J., Zhang, Y., & Shi, Y. (2020). How Government's Policy Implementation Methods Influence Urban Villagers' Acceptance of Urban Revitalization Programs: Evidence from China. *Land*, *9*(3), 77.

Penića, M., Svetlana, G., & Murgul, V. (2015). Revitalization of historic buildings as an approach to preserve cultural and historical heritage. *Procedia engineering*, *117*, 883-890.

Thomson, D. E. (2021). Foundation activism in urban revitalization: Effects on institutions and political agency. *Journal of Urban Affairs*, 1-24.

Roberts, P., & Sykes, H. (Eds.). (1999). *Urban regeneration: a handbook*. Sage.

Wilczkiewicz, M., & Wilkosz-Mamcarczyk, M. (2015). Revitalization–definition, genesis, examples. *Geomatics, Landmanagement and Landscape*.

[Downloaded from mail.iueam.ir on 2026-09-28]