مطالعات محیطی هفت حصار شماره چهل‌وپنجم/ سال یازدهم/ پاییز ۱۴۰۲
صفحات ۱۰۴-۸۹

سنجش مدل بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه در محله دروازه ری، شهر قم*

فهیمه فتاحی‌زاده**، سعید یزدانی***،علیرضا شیخ‌الاسلامی****

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۳/۱۸
تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۶/۲

مقاله پژوهشی- مورد پژوهی

چکیده

رویکرد متأخر در حوزه بازآفرینی شهری، بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه است. برای این منظور در این مقاله به شناسایی و سنجش مدل بازآفرینی پایدار و یکپارچه در محله دروازه ری در شهر قم پرداخته شده است. روش پژوهش کاربردی و توصیفی-تحلیلی بوده است. جامعه آماری پژوهش سرپرست خانوارهای محله دروازه ری قم به تعداد ۳۲۸۰ نفر و مدیران شهری فعال در حوزه بازآفرینی بافت تاریخی شهر قم بوده است. حجم نمونه برای شهروندان ۳۶۴ نفر و مدیران ۳۰ نفر تعیین شد که برای تعیین آن از روش کوکران و حدکفایت نمونه استفاده شده است. روش نمونه‌گیری به صورت تصادفی طبقه‌بندی شده (بلوک‌گردی) برای شهروندان و گلوله برفی برای مدیران شهری بوده است. روش تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از تحلیل عاملی، آزمون T-Test و روش معادلات ساختاری بوده است. نتایج حاصل حاکی از آن است که از منظر مسئولان و مدیران شهری (متخصصان)، بازآفرینی پایدار و یکپارچه زمانی اتفاق می‌افتد که شرایط موجود محلی در کنار ویژگی‌های مختلف بافت تاریخی از جمله برجستگی و حفاظت از بناهای تاریخی مدنظر قرار گیرد. ضرایب همبستگی مدل نهایی نشان داد، ساختار یکپارچگی نظام مدیریت شهری با ضریب ۰/۸۲۰ به فرایندهای بازآفرینی پایدار وابسته است و در عین حال ویژگی برجستگی و حفاظت بافت نیز با ضریب ۰/۹۴۱ به اقدامات و میزان موفقیت بازآفرینی پایدار وابسته بوده و با شدت همبستگی قوی همراه است؛ بنابراین می‌توان گفت که بازآفرینی پایدار در یک شرایط یکپارچه و با اقدامات عمل جامع و همه‌جانبه امکان‌پذیر است.

واژگان کلیدی

بافت تاریخی، بازآفرینی شهری، پایداری شهری، رویکرد یکپارچه، محله دروازه ری.

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نگارنده اول با عنوان « ارائه الگوی بازآفرینی شهری پایدار با رویکرد یکپارچه (مطالعه موردی: محله دروازه ری و محدوده بازار قم)» به راهنمایی نگارنده دوم و مشاوره نگارنده سوم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد بروجرد است.

** گروه شهرسازی، واحد بروجرد، دانشگاه آزاد اسلامی، بروجرد، ایران ataheri7@yahoo.com
*** استادیار گروه شهرسازی، واحد همدان، دانشگاه آزاد اسلامی، همدان، ایران (نویسنده مسئول) dr.syazdani@yahoo.com
**** استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد بروجرد، دانشگاه آزاد اسلامی، لرستان، ایران guplan@gmail.com

ISSN: 2322-5602
©: IAUH

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

مقدمه

بافت‌های تاریخی شهری در کنار برخورداری از آثار ارزشمند میراث فرهنگی، روایتگر رویدادها و خاطرات مهم سیاسی، اجتماعی و فرهنگی ملت‌های مختلفی است که در زمان‌های طولانی مدت در آنجا زیست می‌کرده‌اند. این بافت‌ها تجربه‌ی شهرسازی گذشتگان و روندهای برنامه‌ریزی و نحوه برخورد آن‌ها با شهر و شهروندان را به نمایش می‌گذارد (یزدانی و همکاران، ۱۴۰۰: ۴۴۷). این بافت‌ها، فضایی برای برآوردن نیازهای متنوع ساکنین شهر، مکانی برای فعالیت‌های اقتصادی، و میدانی برای اعلام اخبار سیاسی بوده است. همچنین بافت‌های تاریخی شهری دارای ابعاد معنوی، نمادین و زیبایی‌شناختی بسیاری است؛ و نمایانگر شواهدی از تمدن شهری بوده و منعکس کننده هویت شهر است (احمدپور و همکاران، ۱۳۹۹: ۴۴). امروزه این بافت‌ها در محاصره تکنولوژی و سازوکارهای برآمده از آن گرفتار شده و به لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبود گشته و اغلب جوابگوی نیاز ساکنین خود نیستند.

برای برون‌رفت از ناپایداری بافت‌های تاریخی و فرسوده نظریات و رویکردهای مختلفی ارائه شده است. نظریات ارائه شده در خصوص بازآفرینی شهری، ابتدا با رویکرد نوسازی همراه بوده است و به مرور زمان روند تکاملی خود را طی کرده و در مقاطع مختلف زمانی به مرمت و حفاظت بناهای تاریخی روی آورده است. سپس احیاء و بازآفرینی بافت‌های تاریخی مطرح شد و در نهایت در سال‌های اخیر بازآفرینی پایدار و یکپارچه به منظور احیاء، باززنده‌سازی و متناسب‌سازی بافت‌های تاریخی و فرسوده در پاسخ به نیازهای شهروندان ارائه شده است (حناچی و فدائی‌نژاد، ۱۳۹۰: ۲۰). در رویکرد اخیر، آنچه ضروری است اتخاذ رویه‌های متعامل، چندوجهی و یکپارچه در قالب سیاستی منسجم در بازآفرینی شهری است؛ قاعدتاً در این مسیر باید زمینه‌های محلی و شرایط منحصربه فرد هر بافت بطور خاص لحاظ شود (شبانی و ایزدی، ۱۳۹۶: ۱۵۱)؛ بنابراین بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه با هدف پایداری فضاهای شهری به دنبال رفع متصویرات اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی بافت‌های تاریخی ناکارآمد و فرسوده است. بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه سعی دارد با بهره‌گیری از مشارکت گسترده و عمومی با صرف کمترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت‌های تاریخی برگرداند (Iravani & Rao., 2020, p. 220). بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه، دیدگاه و عملی جامع است که به دنبال برطرف کردن متصویرات شهری و دستیابی به پیشرفت پایدار در بعد اقتصادی، کالبدی، وضعیت اجتماعی و محیطی است (Korkmaz & Balaban, 2020). بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه موضوعی است که در آن برنامه‌ریزان شهری، معماران، اقتصاددانان و جامعه‌شناسان با مسئله بازآفرینی شهری درگیر می‌شوند (پوراحمد و اکبرنژادبایی، ۱۳۹۰). چراکه زمانی اقدامات بازآفرینی شهری با موفقیت همراه خواهد بود که تمام ابعاد زندگی شهری یکجا و باهم در نظر گرفته شود. اما اقدامات اخیر در حوزه بازآفرینی بافت‌های تاریخی نشان می‌دهد که چنین طرح‌هایی موفقیت‌آمیز نبوده و بعد از اجرا نتوانسته‌اند مشارکت مردم و سایر ارگان‌ها را با خود همراه کنند.

از جنبه‌های مهم بازآفرینی پایدار و یکپارچه اتصال مسئولیت‌ها و نیروهای برنامه‌ریزی به یک مسیر مشترک با هدف رسیدن به توسعه شهری ایده‌آل است. در این خصوص لیچفلد(Lichfield) (۱۹۹۵) معتقد است که بازآفرینی شهری و بالاخص بافت‌های تاریخی در گرو اقدام و عمل جامع و یکپارچه است (احمدپور و همکاران، ۱۳۹۹). برای این منظور واژه یکپارچگی در این پژوهش در دو مفهوم در نظر گرفته شده است. در مفهوم اولیه ارتباط مفاهیم و متغیرهای درگیر در بازآفرینی شهری پایدار است و در مرحله دوم تأکید بر مدیریت شهری یکپارچه به منظور اتصال عناصر مختلف بازآفرینی برای اقدام و عمل مؤثر است (Tallon,2020). بازآفرینی با چنین رویکردی، از قدرت عمل بالا و درصد موفقیت زیادی همراه خواهد بود. بازآفرینی شهری در گرو مدیریت یکپارچه می‌تواند تمام ذی‌نفعان، ذی‌مدخلان و ذی‌نفوذان را با خود همراه کرده و در یک اقدام مشترک گام‌های مؤثری بردارد. مدیریت یکپارچه شهری راهکارهای مناسبی برای حل چالش‌های مختلف و ظهور شهرهای پایدار و هوشمند ارائه داده است. در حوزه بازآفرینی بافت‌های تاریخی، ترکیب مدیریت یکپارچه شهری و راهبردهای بازآفرینی شهری پایدار، منجر به رشد هوشمند و برنامه و اقدام عمل هوشمند در بافت‌های تاریخی خواهد شد. با استفاده از رویکرد یکپارچه شهری، ابزارهای مشارکت مردم، متولیان سرمایه، متخصصان اقتصادی، مهندسان سازه‌های فیزیکی، برنامه‌ریزان شهری و شهرشناسان، جامعه‌شناسان و معماران شهری در کنار هم قرار گرفته و در چهارچوبی جامع و یکپارچه به بازآفرینی شهری می‌پردازند.

در خصوص بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه پژوهش‌های گوناگونی در سراسر جهان انجام شده است. محققان در پژوهشی دریافتند که شیوه مداخله در بافت‌های مذکور فن سالارانه، اقتدارگرا و از بالا به پایین با نگرش غیرمشارکتی و اجباری و با مشارکت پایین شهروندان همراه بوده است (Lehmann, 2019). ارتان و اگرسیوگلو(Ertan & Egercioglu) (2016) به این نتیجه رسیدند که برای دستیابی به پایداری در مرکز تاریخی یک شهر، بایستی فضاهای عمومی عملکرد جدیدی به خود گیرند و کیفیت زندگی شهروندان بهبود یابد و هویت مکان تقویت

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

گردد(Erthan & Egercioglu, 2016). حناچی و فدائی‌نژاد (۱۳۹۰) در پژوهش خود دریافتند که در چارچوب بازآفرینی یکپارچه؛ انواع بازآفرینی فیزیکی، کارکردی و فرهنگی–اجتماعی به منظور تحقق و ایجاد یکپارچگی و تعادل بایستی با معیار سرزندگی اقتصادی در رابطه و تعامل باشند. پوراحمد و اکبرنژاد بایی (۱۳۹۰) در پژوهش خود به این نتیجه رسیدند که برای دست‌یابی به بازآفرینی شهری پایدار مشارکت مردم و سایر نهادها مهم‌ترین راهبرد بازآفرینی بافت‌های تاریخی است. علی‌اکبری و همکاران (۱۳۹۲) در پژوهش خود به این نتیجه رسیدند که ساختار سازمانی مناسب و متناسب برای اجرای خط مشی‌ها از ضروریات اصلی رسیدن به بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه است. احمدی‌فر و همکاران (۱۳۹۴) دریافتند که ضعف تشریک مساعی گروه‌های مختلف و ذی ربط (مدیریت یکپارچه) در برنامه‌های بازآفرینی از مهم‌ترین دلایل بروز چالش‌های اساسی در بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه بوده است. پوراحمد و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی به این نتیجه رسیدند که عوامل متعددی در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری دخیل هستند. اما رویکرد متأخر در بازآفرینی شهری پایدار، بازآفرینی اقتصادمدار و اجتماع مبنا است که برای رسیدن به آن نیازمند جهان‌بینی یکپارچه و تعامل‌گرا بین عوامل مدیریت شهری و نیروهای مردمی نیاز است. رضایی و حج‌فروش (۱۳۹۷) در پژوهشی به این اصل اشاره و تأکید داشته‌اند که مشارکت مردم، تقویت اصول پایداری و درون‌زایی محلی، تسهیل زندگی، احیای خاطرات گذشته و تقویت شبکه‌های اجتماعی و فرهنگی به عنوان عوامل مهم بازآفرینی شهری پایدار تلقی می‌شود. ایزدی و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی نشان دادند که برای رسیدن به بازآفرینی پایدار دیدی جامع و مشارکت همه‌جانبه نیاز است؛ بنابراین در این خصوص باید ابعاد اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و فرهنگی در کنار هم قرار گیرند. سیدبرنجی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی به این نتیجه رسیدند که اصل اجتماع و جامع‌نگری مهم‌ترین معیارهایی هستند که در الگوی بازآفرینی پایدار در بافت تاریخی باید به آن توجه کرد. ابراهیم‌نژاد و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی به این نتیجه رسیدند که برای رسیدن به بازآفرینی شهری نیاز است اقدامات خرد مقیاس مشارکتی، مدیریت هدفمند منابع انسانی، مالی و زمانی در راستای بازگرداندن حیات به بافت فرسوده و تاریخی شهری انجام شود؛ بنابراین مطالعه پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که پژوهشگران مختلف، به رویکرد یکپارچه در رسیدن به بازآفرینی پایدار تأکید داشته‌اند و در این خصوص مشارکت مردم و نظام مدیریت شهری را در چارچوب رویکرد جامع بازآفرینی پایدار، اصل ضروری طرح‌ها و اقدامات عمل بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری می‌دانند.

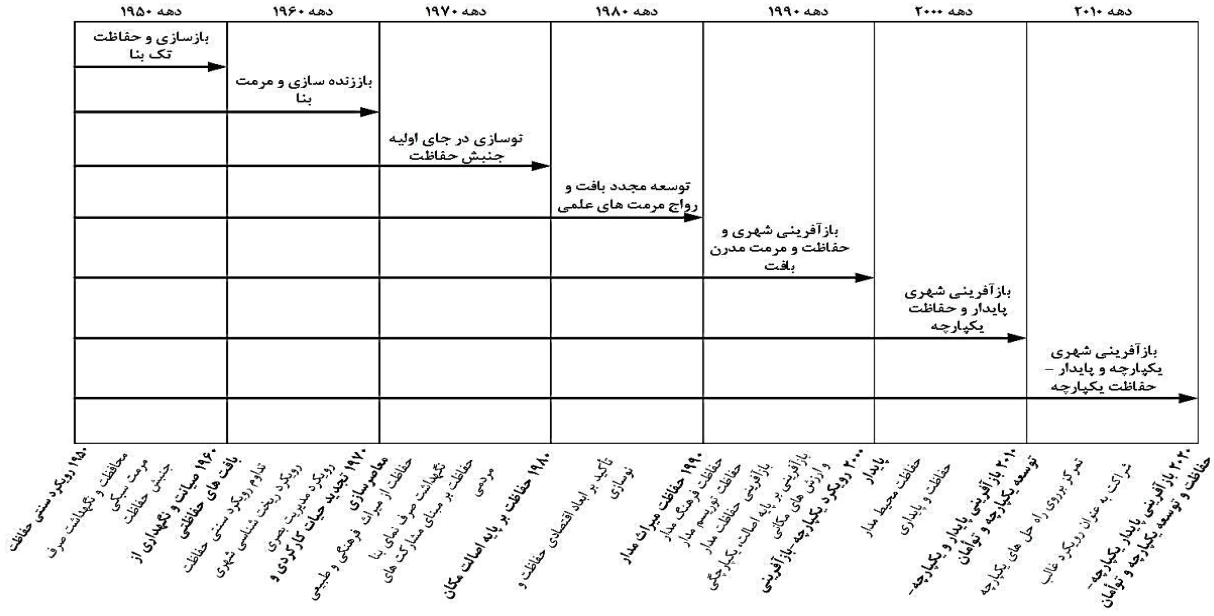
بافت تاریخی کلان‌شهر قم به دلیل قرار گرفتن در مرکز شهر و وجود مراکز مختلف فعالیتی و جمعیتی در آن از اهمیت زیادی برخوردار است. محله دروازه ری یکی از محلات بافت تاریخی این شهر است که با جمعیت ۱۱۴۹۴ نفر در سال ۱۳۹۵، در مرکز شهر قرار گرفته و از وضعیت نامناسب کالبدی، اجتماعی، فقر اقتصادی و متصویرات متعدد زیست محیطی مواجه است. در این محله همچون سایر محلات بافت تاریخی شهر قم، طرح‌ها و اقدامات مختلف بازآفرینی شهری اجرا شده و تمام این برنامه‌ریزی‌ها در صدد افزایش شأن و منزلت بافت، افزایش فرصت‌های اقتصادی، کاهش متصویرات زیست محیطی و ارتقاء فرهنگ و جایگاه اجتماعی تدوین و اجرا شده است، در حالی که هنوز هم متصویرات ریزدانگی، فرسودگی، فقر، بی‌کاری، آلودگی‌های زیست محیطی، معضلات اجتماعی و بسیاری از مسائل دیگر در محله پابرجاست. با توجه به مسائل موجود می‌توان اظهار کرد که طرح‌های احیا و باززنده‌سازی و همچنین بازآفرینی شهری در محله دروازه ری با شکست مواجه شده و یا موفقیت‌های ناچیزی به همراه داشته‌اند؛ بنابراین با توجه به شناخت موجود از این محله با توجه به طرح‌ها و منابع در دسترس، به نظر می‌رسد عدم توجه به رویکرد بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه باعث عدم موفقیت طرح‌ها و برنامه‌های موجود شده است. از آنجا که اصول رسیدن به بازآفرینی شهری پایدار در اقدام و عمل جامع و یکپارچه نهفته است، لذا در این پژوهش با استفاده از چارچوب رویکرد بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه و با در نظر گرفتن نظریات، متغیرها، مؤلفه‌ها و عوامل درگیر در این رویکرد، سعی می‌شود الگویی کارآمد و مؤثر برای مداخله در بافت تاریخی محله دروازه ری در شهر قم ارائه شود.

مبانی نظری پژوهش

تحولات در سیاست‌های مداخله از ابتدای قرن بیستم با رویکرد کالبد محور محض (بازسازی) و رویکرد املاک محور (دوره‌ی نوسازی) آغاز شد و در نتیجه تبعات اجتماعی و اقتصادی زیادی به بار آورد و در نهایت منجر به جنبش‌های اعتراضی گسترده‌ای شد. از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل دهه ۱۹۸۰، "بازآفرینی شهری" به عنوان یکی از سیاست‌های اصلی دولت‌های اروپای غربی و آمریکای شمالی در مواجهه با مسایل و متصویرات مناطق نابسامان و ناکارآمد شهری مورد توجه قرار گرفته است (ایزدی و فیضی، ۱۳۹۰: ۷۴). در دهه ۱۹۹۰ م. در واکنش به انتقادات ایجاد شده پیرامون طرح های توسعه مجدد و توسعه مستغلات، تلاش هایی به منظور صیانت از مکان های تاریخی صورت گرفت و مشارکت اجتماع محلی و شهروندان در فرآیند حفاظت و بازآفرینی، به رسمیت شناخته شد. همچنین توقعات نسبت به کیفیت برنامه های

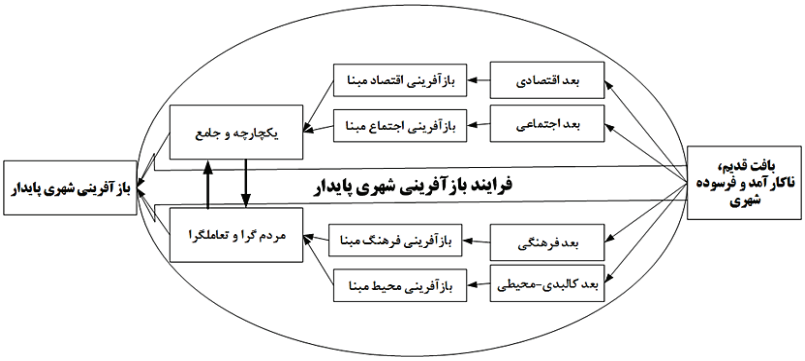
[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

بازآفرینی ارتقاء یافت. از آن زمان به بعد، نوسازی کالبدی دیگر کافی نبود، بلکه جنبه‌های دیگری همچون افزایش اشتغال، کاهش فقر، محرومیت اجتماعی، پیش بینی تسهیلات اجتماعی و تمهیدات آموزشی مورد توجه قرار گرفت. از این‌رو، از دهه ۱۹۹۰ م. به بعد رویکرد «حفاظت و بازآفرینی یکپارچه » مورد توجه قرار گرفت (حناچی و فدائی‌نژاد، ۱۳۹۰: ۲۰). از این دهه به بعد رویکرد «حفاظت و بازآفرینی یکپارچه» به عنوان رویکردی غالب در بازآفرینی محیط‌های فرهنگی– تاریخی مطرح شد و از سوی انجمن‌ها، افراد و موسسات در مقیاس‌های مختلف محلی، ملی و بین‌المللی مورد توجه، حمایت و توسعه قرار گرفت. فعالیت سازمان‌های مختلف، برگزاری کنفرانس‌های ملی و بین‌المللی و صدور قطعنامه‌ها، توصیه نامه‌ها و دستورالعمل‌ها، فضای جدیدی را برای هدایت این جریان فراهم آورد (ایزدی و فیضی، ۱۳۹۰: ۷۴). نتایج فعالیت‌های فوق باعث شد که حفاظت و بازآفرینی بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری روند پایدار و یکپارچه را طی کند. در رویکرد بازآفرینی پایدار و یکپارچه، به همه جنبه‌ها و طیف متنوعی از ارزش‌ها اعم از تاریخی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به تعمیم قلمرو حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بسترهای سیاسی، برنامه‌ریزی و آموزشی توجه می‌شود (تصویر ۱).



تصویر ۱. سیر تکامل رویکردها، سیاست‌ها و اقدامات بازآفرینی در بافت‌های تاریخی شهری
مأخذ: (حناچی و فدائی‌نژاد، ۱۳۹۰ با اضافات و تغییراتی از نگارندگان)

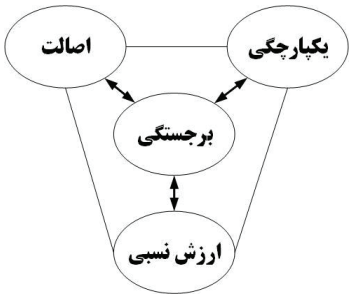
با توجه به موارد مذکور، برای رسیدن به چارچوب بازآفرینی پایدار و یکپارچه، نیاز است چهار بعد بازآفرینی شامل بعد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی– محیطی مدنظر قرار گیرد. سپس بر مبنای چهار بعد معرفی شده، رویکرد هر کدام شامل بازآفرینی اقتصادمبنا، بازآفرینی اجتماع مبنا، بازآفرینی فرهنگ مبنا و بازآفرینی محیط‌مبنا مدنظر قرار گیرد. در نهایت بر مبنای چهار رویکرد مورد نظر، رویکرد یکپارچه و جامع و همچنین رویکرد مردم‌گرا و تعامل‌گرا و ارتباط بین این دو مورد توجه قرار گیرد. از تعامل و ترکیب رویکردهای مورد نظر رویکرد بازآفرینی شهری پایدار ظهور پیدا می‌کند (تصویر ۲).



تصویر ۲. مدل مفهومی بازآفرینی شهری پایدار (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۶۵)

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

پایداری در رهیافت بازآفرینی شهری دارای نقش پنج گانه است که عبارت‌انداز: ارائه‌ی یک راه‌حل پایدار، توسعه مـدیریت متعـادل اقتصـادی، اجتماعی و محیطی، حمایت از نسل‌های آتی، توزیع متعادل هزینه و منفعت و ارتقاء فعالیت‌های اقتصادی به منظور افـزایش کیفیـت محیطـی (بختیاری و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۲۵)؛ اما هدف از یکپارچگی در رویکرد بازآفرینی شهری، در ابتدا توجه به بازآفرینی پایدار شهری و در بعد دیگر «حفاظت» و «برجستگی» بافت‌های تاریخی است. به عبارتی تدوین «چارچوب حفاظت یکپارچه» تلاشی است بـه منظـور شناسـایی فرآینـد مدیریتِ مکان میراث که به بهترین تصویر ارزش‌های میراثی مکان را پایدار می‌سازد، در حالی که فرصت‌ها را به منظور آشکارسازی یا تقویت ارزش‌ها برای نسل‌های حال و آینده به رسمیت می‌شناسد (Heritage, 2008, p. 145). هرچند که «حفظ ارزش‌ها» و «برجستگی مکـان تاریخی» به عنوان مهم‌ترین اصل در بازآفرینی محیط‌های تاریخی همواره مقدم بر همه امور است، اما شناخت و سنجش معیار «برجستگی مکان تاریخی» نیـز بـه عنـوان ابـزاری مهـم و عملـی در مدیریت آگاهانه محیط‌های تاریخی نباید کنار گذاشـته شـود. چراکـه هـدف از شـناخت آن، یـاری رساندن به برنامه‌ریزان، متخصصان حفاظت، مردم، توسعه‌گران و سایر گروه‌های دخیل در مـدیریت حفاظت و بازآفرینی بافت‌های تاریخی است، به‌گونه‌ای که بواسطه آن بتوان گذشـته را در تغییـرات جدید و توسعه های معاصر مطرح نمود. استفاده مجدد از ساختارهای تاریخی و خلق فضاهای جدید، بر مبنای احترام به معیارهای «اصالت»، «یکپارچگی»، «ارزش» و در مجموع «برجستگی و منزلت مکان تاریخی»، به عنوان مهم‌ترین محرکه‌های توسعه در برنامه‌های سیاست «بازآفرینی حفاظت مبنا» مورد توجه است. سیاست «بازآفرینی حفاظـت مبنـا» بیشـترین تعـادل و همگرایـی را میـان برنامه‌ها و اقدامات حفاظت و بازآفرینی (توسعه) در مکان‌هـای تـاریخی فـراهم مـی‌کنـد (حنـاچی و فدائی‌نژاد، ۱۳۹۰: ۲۲) (تصویر ۳).



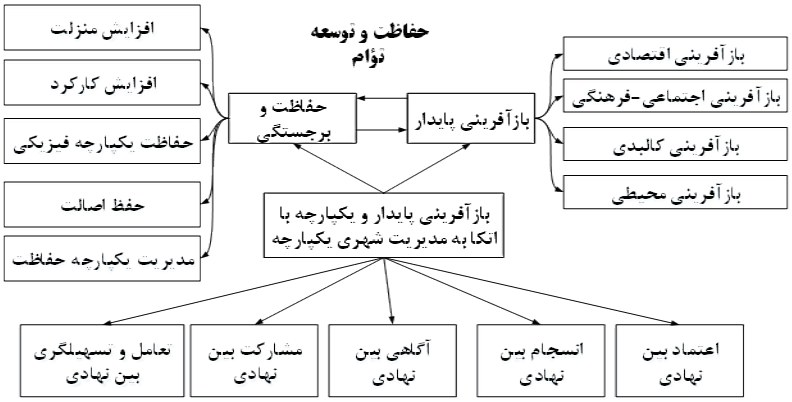
تصویر ۳. حفاظت و بازآفرینی یکپارچه
(حناچی و فدائی نژاد، ۱۳۹۰: ۱۸)

در چارچوب استراتژی یکپارچه‌سازی، اهـداف اجتمـاعی، اقتصـادی و محیطـی مـورد توجـه قـرار مـی‌گیـرد (Kim et al., 2020; Spina, 2019; Bottero et al., 2020). بـر ایـن اسـاس، رویکـرد یکپارچـه بـازآفرینی ضـمن حفاظـت، بهسـازی و اسـتفاده دوبـاره از ساختمان‌های تاریخی، بـه وقـایع و رویـدادهای فرهنگـی- هنـری و ورزشـی و انـواع فعالیـت‌هـای گـذران اوقـات فراغـت نیـز توجـه دارد. همچنین در این رویکـرد بـه کیفیـت و خلاقیـت طراحـی‌هـای جدیـد، افـزایش همکـاری و تعـاون میـان کلیـه کنشـگران دخیـل، افـزایش اشـتغال، کـاهش فقـر، محرومیـت‌هـای اجتمـاعی و مشـارکت اجتمـاعی بـه عنـوان بخشـی مهـم در فرآینـد بـازآفرینی نیـز تاکیـد ویـژه مـی‌شـود (ایـزدی و فیضـی، ۱۳۹۰: ۷۵; پورسـراجیان، ۱۳۹۵: ۲۱)؛ بنـابراین بـازآفرینی یکپارچـه شـهری بـه عنـوان رویکـرد غالـب در مواجهـه بـا بافـت‌هـای فرهنگـی - تـاریخی بـه تمـام زمینـه‌هـای اقتصـادی، کالبـدی، اجتمـاعی و فرهنگـی تمرکـز دارد (Jokilehto, 2007, p. 23)؛ لـذا در ایـن رویکـرد بـه بـاز تولیـد آمـوزه‌هـای بـازآفرینی و یکپـارچگی الگوهـای مـدرن در حـوزه‌هـای اقتصـادی، اجتماعی، فرهنگی، مدیریت شهری، زیرساخت‌ها و نیز جنبه‌های کالبدی بافت پرداخته می‌شود.

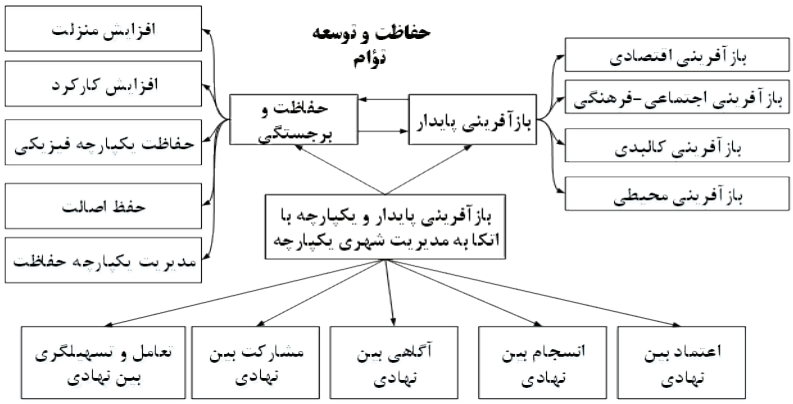
نکته قابل توجه در بازآفرینی پایدار و یکپارچه در بافت تاریخی و فرسوده شهری، وجود انطباق میان رویکـرد بـازآفرینی پایـدار و یکپارچـه بـا مدیریت شهری یکپارچه است. نقش و جایگاه مدیریت شهری و چگونگی همکاری بخش‌های مختلف، محرک تسـهیل‌کننـده در رسـیدن بـه بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه است (Wang et al., 2021). باید توجه داشت که به موازات چالش‌های نوین در حوزه تحولات اجتماعی و اقتصادی و تأثیر آن بر حوزه رکود و فرسودگی در عرصه شهرها، شیوه‌های اداره شهرها نیز تغییر یافته اسـت (فیـروزی و همکـاران، ۱۳۹۷: ۲۰)؛ بنابراین توجه به شیوه‌های نوین حکمروایی می‌توانـد بـا چـالش رکـود، فرسـودگی و ناکارآمـدی نـواحی گسـترده شـهرها مواجـه شـود (Falanga, 2020)؛ علاوه‌براین، شیوه‌های مدیریت شهرها در حوزه بازآفرینی شهری همراه با انواع پیچیدگی‌ها و به ویژه با ماهیت مسائل و چالش‌های پیچیده سبب می‌شود که مدل‌های متداول مدیریت شهرها پاسخگو نبوده و نیاز به فراهم بودن بستر کنش‌های هم‌افـزا و یکپارچـه بالاخص در حوزه بازآفرینی شهری باشد (Richards & Smith, 2002, p. 1227)؛ بنابراین برای رسیدن به یکپارچگی بازآفرینی شهری در حوزه مدیریت شهری نیاز است که «انسجام بین نهادی»، «آگاهی بین نهادی»، «مشارکت بـین نهـادی»، «تعامـل و تسـهیل‌گـری بـین

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

نهادی» و «اعتماد بین نهادی» مد نظر قرار گیرد (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۵). با توجه به موارد فوق چارچوب مفهومی پژوهش به صورت



تصویر ۴ طرح می‌شود.



تصویر ۴. چارچوب مفهومی پژوهش

چارچوب مفهومی پژوهش حاکی از آن است که بازآفرینی پایدار رابطه دو طرفه با حفاظت و برجستگی بناهای تاریخی دارد؛ بنابراین در این ارتباط حفاظت و توسعه توأم که یکپارچگی بازآفرینی پایدار را به همراه دارد، می‌تواند مسیر حرکت به سمت بازآفرینی شهری را به سمت بازآفرینی یکپارچه هدایت کند. از آنجا که بازآفرینی پایدار با مقولات اقتصادی، اجتماعی–فرهنگی، کالبدی و محیطی همراه است، و حفاظت و برجستگی نیز با مقولات افزایش اصالت و منزلت، افزایش کارکرد، حفاظت یکپارچه فیزیکی و مدیریت یکپارچه توجه دارد، با مدیریت یکپارچه شهری می‌توان تمام مقولات فوق را مدنظر قرار داد. به عبارت دیگر با مؤلفه‌های اعتماد بین نهادی، انسجام بین نهادی، آگاهی بین نهادی، مشارکت بین نهادی و تعامل و تسهیلگری بین نهادی می‌تواند مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار و یکپارچه را توأم و همزمان پیش برد و به نتایج مطلوبی در بازآفرینی شهری دست یافت.

روش تحقیق

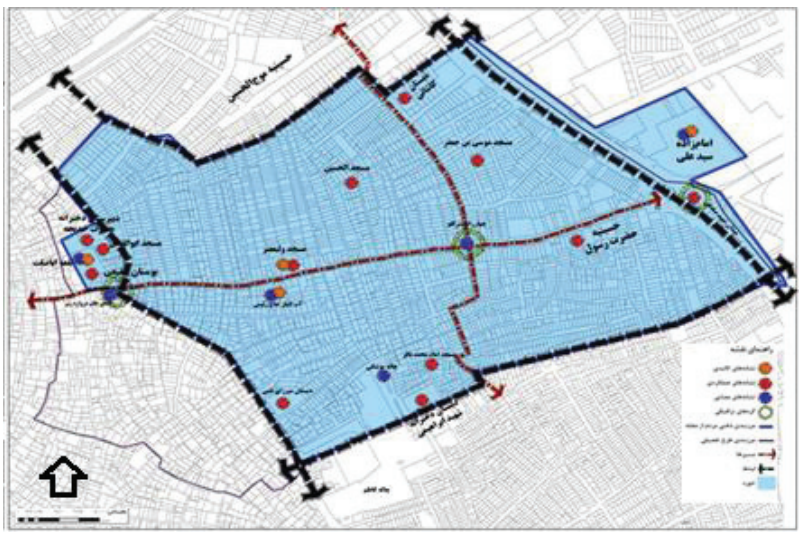
روش تحقیق توصیفی–تحلیلی و از نظر ماهیت و هدف کاربردی بوده است. محدوده مکانی مورد مطالعه، محله دروازه ری در شهر قم بوده است. محدوده زمانی پژوهش سال‌های ۱۳۹۹ و نیمه اول سال ۱۴۰۰ بوده است. جامعه آماری پژوهش دو گروه شامل سرپرست خانوارهای محله دروازه ری شهر قم با توجه به داده‌های مرکز آمار در سال ۱۳۹۵ به تعداد ۳۲۸۰ نفر و مدیران شهری مسئول در بازآفرینی و ساماندهی بافت تاریخی شهر قم (متخصصان) بوده است. برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شده است. از آنجا که محله مورد مطالعه از همگنی جمعیت پایینی برخوردار است و در آن ملیت‌های ایرانی و افغانی و همچنین قومیت‌های فارس، ترک، لر، عرب و غیره سکونت دارند، در زمان انتخاب تعداد نمونه میزان خطا برابر با ۵ درصد در نظر گرفته شده است و ۲۰ پرسشنامه بیش‌تر از تعداد نمونه برای کنترل ریزش پرسشنامه در نظر گرفته شد. با توجه به موارد مذکور، حجم نمونه با توجه به فرمول کوکران ۳۶۴ عدد تعیین شد. روش نمونه‌گیری به صورت بلوک گردی انتخاب شد و سعی شده است از تمام بلوک‌های جمعیتی موجود تعدادی نمونه اخذ شود تا قابل تعمیم به کل جمعیت محله شود. حجم نمونه متخصصان ۳۰ نفر در نظر گرفته شده است. روش تعیین حجم نمونه برای جامعه آماری متخصصان با استفاده از حدکفایت نمونه

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

به دست آمد. در روش نمونه‌گیری ابتدا نفر اول با روش گلوله برفی از داخل شهرداری منطقه ۱ انتخاب گردید، سپس نفر بعدی با معرفی نفر اول انتخاب گردید و این تعداد تا نفر ۳۰ ادامه داشت. در فرآیند نمونه‌گیری برخی از مدیران وقت بسیار کمی به پژوهشگر اختصاص دادند و برخی هم حاضر به پاسخگویی نشدند، در این صورت افراد دیگری جایگزین شدند. نمونه متخصصان از شهرداری منطقه ۱، شهرداری کل، اداره کل راه و شهرسازی استان قم و اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان قم انتخاب شد.

روش گردآوری داده‌ها به دو صورت بوده است. ابتدا مشاهده میدانی از محله دروازه ری انجام شد. در طول مشاهده میدانی و قدم زدن در داخل بافت، مصاحبه‌ی آزاد از سالخوردگان، تعدادی از کسبه، مشاوران املاک و یک سری از افراد عبوری به عمل آمد و متصویرات و معضلات اصلی محله از آن‌ها پرسیده شد. موارد اخذ شده (متصویرات و معضلات محله دروازه ری) با شاخص‌های بازآفرینی که از منابع موجود در متون علمی استخراج گردیده بود، مورد مقایسه قرار گرفت و سپس مواردی که می‌توانستند به عنوان شاخص‌های بازآفرینی پایدار محله دروازه ری قرار بگیرند، به محتوای پرسشنامه اضافه شدند. در مرحله بعد این پرسشنامه بین ۳۶۴ نفر از شهروندان محله مورد مطالعه توزیع گردید. داده‌های برخی از گویه‌ها از یافته‌های تحلیل‌های سیستم اطلاعات جغرافیایی از جمله ریزدانگی بافت، کیفیت مصالح و غیره اخذ گردید و به محتوای پرسشنامه اضافه گردید. با ترکیب یافته‌های تحلیل‌های فضایی-مکانی و اطلاعات جمع‌آوری شده به وسیله پرسشنامه از شهروندان، نحوه بازآفرینی پایدار در محله دروازه ری به دست آمد. برای جمع‌آوری نظرات گروه‌های متخصص و مدیران نیز، پرسشنامه‌ای با توجه به چارچوب مدل مفهومی تهیه گردید و سپس بین متخصصان مورد نظر توزیع شد. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش‌های تحلیل عاملی، آزمون T-Test و روش معادلات ساختاری با استفاده از نرم افزار SPSS.21 و Smart PLS.3 استفاده شده است.

محله دروازه ری امروزه یکی از قدیمی‌ترین محله‌های شهر قم است و روزگاری دروازه شمالی شهر بوده است؛ اما به دلیل افزایش جمعیت و گستردگی شهر در اواخر دوره صفویه این دروازه کمی عقب‌تر رانده شد و باغ‌ها و مزارع اطراف این محله همه به خانه‌های مسکونی تبدیل شد. در این محله خانه‌های قدیمی بسیاری هنوز هم بعد از سال‌ها پابرجاست و تعدادی از این خانه‌ها بازسازی شده و به عنوان نشانه‌هایی از سنت و معماری ایرانی-اسلامی در این شهر خودنمایی می‌کنند. از نظر موقعیت مکانی، محله دروازه ری قم در ضلع جنوبی رودخانه قمرود و از شمال به بزرگراه ۵۵ متری عمار یاسر، از شرق به بلوار ۱۵ خرداد، از غرب به محله مسجد جامع، پامنار و از جنوب به محله نوبهار و چهل دختران ختم می‌شود. این محله در مجاورت بافت تاریخی شهر قم (۳۱۵ هکتار محدوده مصوب بافت تاریخی) و در منطقه ۱ شهرداری این شهر قرار گرفته است (تصویر ۵). مساحت محله مورد نظر بر طبق نقشه محله‌بندی عرفی شهر قم ۴۶ هکتار و مساحت آن بدون شبکه معابر ۲۸ هکتار است (یزدانی و همکاران، ۱۴۰۰: ۴۴۰). جمعیت این محله طبق آمار سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۱۱۴۹۴ نفر برآورد شده است که این تعداد در قالب ۳۲۸۰ خانوار جای گرفته است.



تصویر ۵. محدوده محله دروازه ری در شهر قم

در مرحله دیگر روش پژوهش، به بررسی پایایی و روایی متغیرها و گویه‌های مورد مطالعه پرداخته شده است. برای این منظور از روش همسانی درونی و روایی تشخیصی AVE استفاده گردید. نتایج حاصل به شرح زیر است.

پایایی پرسشنامه (همسانی درونی): برای سنجش پایایی ابزار اندازه‌گیری گویه‌ها و متغیرهای پژوهش از روش ضریب عامل‌ها استفاده

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

گردید. نتایج حاصل در جدول ۱ نشان داده شده است. در این جدول بار عاملی هر نشانگر (گویه)، بر سازه مربوطه گزارش شده است. بار عاملی مورد قبول برای هر متغیر برابر یا بیشتر از ۰/۷ در نظر گرفته شده است.

جدول ۱. بارهای عاملی

ابعاد	گویه‌ها	بارهای عامل
بازآفرینی کالبدی	میزان رضایت از امکانات فرهنگی و ورزشی	۰/۸۸۷
	میزان رضایت از فضای سبز کافی در محله	۰/۹۳۶
	رضایت از امکانات آموزشی و مراکز فنی‌وحرفه‌ای	۰/۸۶۲
	میزان رضایت از قطعات ریزدانه	۰/۸۸۴
	نحوه دسترسی به امکانات و خدمات مورد نیاز	۰/۸۶۷
	میزان رضایت از کیفیت ابنیه	۰/۸۳۱
	میزان رضایت از قدمت ابنیه	۰/۹۲۷
	میزان رضایت از نمای ساختمان‌ها	۰/۹۵۰
	میزان رضایت از وضعیت دسترسی از نظر تردد اتوموبیل	۰/۹۵۶
	میزان رضایت از وضعیت پارکینگ	۰/۹۰۱
بازآفرینی اجتماعی – فرهنگی	میزان رضایت از وضعیت اجتماعی	۰/۸۷۹
	تأثیر زمین‌های بایر و مخروبه در کاهش امنیت و افزایش فضاهای بی‌دفاع	۰/۸۹۷
	میزان حس تعلق	۰/۹۱۷
	همنشینی با قومیت افغان	۰/۹۳۳
	میزان رضایت از میزان تراکم جمعیت	۰/۷۷۳
	میزان سواد	۰/۸۸۷
بازآفرینی اقتصادی	نوع مالکیت	۰/۹۵۰
	وجود فرصت‌های اشتغال در محله	۰/۸۸۹
	وجود سرمایه‌گذاری‌های غیر بومیان در محله	۰/۸۵۲
	میزان تمایل به سرمایه‌گذاری در محله	۰/۹۰۸
	نوع شغل	۰/۷۸۴
	ارزش افزوده زمین و ملک در این محله	۰/۸۸۹
بازآفرینی زیست محیطی	میزان رضایت از چگونگی دفع پسماندها و پساب‌ها	۰/۹۲۴
	میزان رضایت از بهداشت محیط محله	۰/۹۱۰
	سطح فرهنگ عمومی مردم محله	۰/۹۰۹
	میزان رضایت از زندگی در این محله	۰/۹۱۴
برجستگی	توجه به شأن و منزلت بافت	۰/۷۸۱
	توجه به هویت تاریخی بافت	۰/۹۵۱
	توجه به سرمایه‌گذاری برای احیاء و باززنده‌سازی بافت	۰/۸۳۱
	توجه به معماری اصیل برای افزایش جذابیت	۰/۹۳۵
مشارکت بین بخشی در بازآفرینی	اعتماد بین نهادی	۰/۸۸۱
	انسجام بین نهادی	۰/۹۳۳
	آگاهی بین نهادی	۰/۸۵۶
	مشارکت بین نهادی	۰/۷۹۱
	تعامل تسهیل‌گری بین نهادی	۰/۸۹۵

نتایج حاصل از سنجش پایایی پژوهش با ضرایب عاملی نشان داد که بار عاملی تمام متغیرها با توجه به سازه‌ی مورد نظـر بـالاتر از ۰/۷ بـوده

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

است؛ بنابراین همسانی درونی متغیرهای پژوهش تأیید می‌شود. در مرحله بعد بررسی روایی ابزار اندازه‌گیری گویه‌ها و متغیرهای پژوهش از طریق روش تشخیصی AVE انجام گرفته است:

بررسی روایی پژوهش با روش AVE: در مدل معادلات ساختاری یکی از انواع سنجش روایی ابزارهای اندازه‌گیری، روایی تشخیصی (AVE) است که توسط نرم‌افزار Smart PLS.3 محاسبه شده است. این روایی به این معناست که نشانگرها (شاخص‌های هر سازه) در نهایت تفکیک مناسبی را به لحاظ اندازه‌گیری نسبت به سازه‌های دیگر مدل فراهم می‌آورند. به عبارت ساده‌تر هدف این است که هر نشانگر فقط سازه‌ی خود را اندازه‌گیری کند و ترکیب آن‌ها به گونه‌ای باشد که تمام سازه‌ها به خوبی از یکدیگر تفکیک شوند. این فرآیند با کمک شاخص میانگین واریانس استخراج شده AVE مشخص می‌شود. نتایج حاصل در مورد مؤلفه‌های چهار بعد بازآفرینی (اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی) با توجه به میانگین واریانس استخراج شده AVE به این صورت است که ضرایب تمام گویه‌ها بالاتر از ۰/۵ به دست آمد و گویه‌های دو متغیر برجستگی و همکاری بین بخشی نیز با توجه به میزان الفای کرونباخ، rho-A و AVE بالاتر از ۰/۵ به دست آمد؛ بنابراین گویه‌ها و مؤلفه‌های متغیرهای مورد نظر از اعتبار کافی برخوردار بوده و امکان استفاده از آن‌ها در روش معادلات ساختاری وجود دارد (جدول ۲).

جدول ۲. بررسی مقادیر AVE جهت روایی تشخیصی

سازه (متغیرهای مکنون)	آلفای کرونباخ	rho_A	Average Variance Extracted (AVE)
بازآفرینی کالبدی	۰/۷۶۷	۰/۹۷۷	۰/۷۵۵
بازآفرینی اجتماعی – فرهنگی	۰/۸۸۱	۰/۷۸۱	۰/۸۷۱
بازآفرینی اقتصادی	۰/۹۳۲	۰/۹۷۳	۰/۸۵۵
بازآفرینی زیست محیطی	۰/۸۶۹	۰/۹۵۲	۰/۷۶۹
برجستگی	۰/۷۷۲	۰/۹۷۳	۰/۷۹۹
مشارکت بین بخشی در بازآفرینی	۰/۸۳۴	۰/۸۳۳	۰/۷۴۰

روایی همگرا: از روایی همگرا برای بررسی این موضوع که هر نشانگر دارای بیشترین همبستگی با سازه خود نسبت به سایر سازه‌ها باشد استفاده می‌شود. زمانی که چندین نشانگر برای اندازه‌گیری هر متغیر مکنون (پنهان) به کار می‌رود، محقق تنها نباید به اطمینان از مقیاس فردی نشانگر اکتفا کند بلکه باید میزان روایی همگرای سازه‌ها را نیز در نظر بگیرد. برای این منظور از بار عاملی متقاطع استفاده می‌شود. در این پژوهش برای بدست آوردن روایی همگرا، از میزان همبستگی هر نشانگر با تمام سازه‌های دیگر مدل استفاده شد. در این روش مقادیر باید برای سازه انتخابی نیاز است که بیش از سایر سازه‌ها باشد. نتایج حاصل جدول ۳ ضرایب همبستگی فوق را نشان می‌دهد. مقایسه ضرایب مورد نظر حاکی از آن است که روایی همگرای گویه‌های هر متغیر بیش از ۰/۷ بوده و مورد تأیید است (جدول ۳).

جدول ۳. بررسی روایی همگرا

متغیرهای قابل مشاهده	بازآفرینی کالبدی	بازآفرینی اجتماعی	بازآفرینی اقتصادی	بازآفرینی زیست‌محیطی	برجستگی	مدیریت بین‌بخشی
میزان رضایت از امکانات فرهنگی و ورزشی	۰/۸۱۶	۰/۳۵۶	۰/۳۶۹	۰/۳۸۰	۰/۳۴۵	۰/۵۰۱
میزان رضایت از فضای سبز کافی در محله	۰/۸۳۱	۰/۷۵۷	۰/۷۶۹	۰/۷۴۴	۰/۹۳۲	۰/۶۷۱
رضایت از امکانات آموزشی و مراکز فنی‌وحرفه‌ای	۰/۹۲۷	۰/۸۶۰	۰/۸۵۷	۰/۸۷۸	۰/۶۷۸	۰/۶۹۰
میزان رضایت از قطعات ریزدانه	۰/۹۵۰	۰/۸۷۹	۰/۸۵۷	۰/۹۰۰	۰/۶۷۷	۰/۵۹۹
نحوه دسترسی به امکانات و خدمات مورد نیاز	۰/۹۵۶	۰/۹۰۴	۰/۸۷۲	۰/۹۲۹	۰/۸۹۰	۰/۹۰۰
میزان رضایت از کیفیت ابنیه	۰/۸۷۹	۰/۷۹۱	۰/۸۱۱	۰/۸۵۳	۰/۷۹۹	۰/۵۹۰
میزان رضایت از قدمت ابنیه	۰/۸۹۷	۰/۸۳۷	۰/۸۳۴	۰/۸۳۳	۰/۸۷۷	۰/۵۱۲
میزان رضایت از نمای ساختمان‌ها	۰/۹۱۷	۰/۸۷۵	۰/۸۳۸	۰/۸۸۷	۰/۹۰۰	۰/۵۷۷
میزان رضایت از وضعیت دسترسی نظر تردد اتومبیل	۰/۹۳۳	۰/۹۰۶	۰/۸۴۸	۰/۹۱۵	۰/۶۳۳	۰/۵۸۹
میزان رضایت از وضعیت پارکینگ	۰/۸۷۳	۰/۹۲۴	۰/۶۴۰	۰/۵۹۸	۰/۴۹۰	۰/۳۲۱
میزان رضایت از وضعیت اجتماعی	۰/۷۵۰	۰/۹۰۶	۰/۸۷۷	۰/۸۳۹	۰/۷۳۴	۰/۷۰۰
تأثیر زمین‌های بایر و مخروبه در کاهش امنیت	۰/۲۵۲	۰/۹۳۸	۰/۸۸۷	۰/۹۰۵	۰/۶۷۷	۰/۹۱۱

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

متغیرهای قابل مشاهده	بازآفرینی کالبدی	بازآفرینی اجتماعی	بازآفرینی اقتصادی	بازآفرینی زیست‌محیطی	برجستگی	مدیریت بین‌بخشی
میزان حس تعلق	۰/۸۴۲	۰/۹۰۶	۰/۸۳۴	۰/۸۸۹	۰/۷۹۹	۰/۸۱۲
همنشینی با قومیت افغان	۰/۷۳۶	۰/۸۹۵	۰/۸۵۲	۰/۶۲۴	۰/۷۰۰	۰/۶۱۱
میزان رضایت از میزان تراکم جمعیت	۰/۸۱۵	۰/۹۵۰	۰/۸۸۷	۰/۸۹۰	۰/۵۶۷	۰/۵۹۹
میزان سواد	۰/۷۲۹	۰/۸۸۷	۰/۸۱۷	۰/۸۰۴	۰/۸۱۱	۰/۷۴۵
نوع مالکیت	۰/۸۰۰	۰/۷۱۱	۰/۸۳۹	۰/۷۱۰	۰/۶۹۲	۰/۶۷۷
وجود فرصت‌های اشتغال در محله	۰/۷۲۷	۰/۸۱۵	۰/۸۸۴	۰/۷۰۹	۰/۵۶۶	۰/۸۱۱
وجود سرمایه‌گذاری‌های غیر بومیان در محله	۰/۸۴۶	۰/۷۵۴	۰/۹۳۵	۰/۹۱۴	۰/۸۱۱	۰/۵۷۷
میزان تمایل به سرمایه‌گذاری در محله	۰/۷۴۳	۰/۶۴۲	۰/۸۸۶	۰/۷۵۸	۰/۷۰۰	۰/۸۱۱
نوع شغل	۰/۷۱۱	۰/۷۶۳	۰/۸۷۰	۰/۶۹۶	۰/۷۱۱	۰/۸۰۰
ارزش افزوده زمین و ملک در این محله	۰/۷۶۳	۰/۷۵۱	۰/۸۶۰	۰/۶۳۷	۰/۷۳۳	۰/۷۸۸
میزان رضایت از چگونگی دفع پسماندها و پساب‌ها	۰/۸۵۲	۰/۷۳۸	۰/۸۸۷	۰/۹۰۵	۰/۵۹۹	۰/۶۲۳
میزان رضایت از بهداشت محیط محله	۰/۶۴۸	۰/۷۵۷	۰/۷۳۶	۰/۹۰۲	۰/۶۰۰	۰/۸۱۱
سطح فرهنگ عمومی مردم محله	۰/۷۶۱	۰/۶۶۶	۰/۷۶۲	۰/۸۳۷	۰/۶۵۵	۰/۶۰۰
میزان رضایت از زندگی در این محله	۰/۷۸۸	۰/۶۱۲	۰/۷۸۴	۰/۸۳۰	۰/۵۴۷	۰/۷۱۱
توجه به شأن و منزلت بافت	۰/۸۸۲	۰/۷۵۱	۰/۸۶۷	۰/۸۳۷	۰/۹۰۱	۰/۷۴۵
توجه به هویت تاریخی بافت	۰/۸۹۰	۰/۸۷۱	۰/۹۰۸	۰/۸۷۸	۰/۹۵۶	۰/۷۹۰
توجه به سرمایه‌گذاری برای احیاء و باززنده‌سازی	۰/۷۹۵	۰/۸۳۸	۰/۷۸۴	۰/۷۲۷	۰/۹۰۴	۰/۷۰۶
توجه به معماری اصیل برای افزایش جذابیت	۰/۸۳۰	۰/۸۸۷	۰/۷۶۲	۰/۷۵۸	۰/۸۹۰	۰/۷۹۰
اعتماد بین نهادی	۰/۸۹۰	۰/۸۴۹	۰/۸۴۸	۰/۸۷۰	۰/۷۰۶	۰/۹۰۶
انسجام بین نهادی	۰/۸۱۸	۰/۷۱۳	۰/۸۷۲	۰/۷۷۱	۰/۷۸۰	۰/۸۹۰
آگاهی بین نهادی	۰/۸۸۱	۰/۶۴۳	۰/۸۷۲	۰/۸۲۷	۰/۶۹۰	۰/۹۰۷
مشارکت بین نهادی	۰/۸۴۳	۰/۵۱۳	۰/۷۹۸	۰/۸۲۵	۰/۶۴۳	۰/۸۷۸
تعامل تسهیل‌گری بین نهادی	۰/۸۱۷	۰/۷۲۵	۰/۸۴۳	۰/۸۰۴	۰/۵۶۷	۰/۹۷۸

یافته‌های پژوهش

یافته‌های پژوهش در چند سطح یا مرحله بیان شده است. در مرحله اول به آمار توصیفی از مؤلفه‌ها و متغیرهای پژوهش پرداخته شده است. در مراحل بعدی نتایج حاصل از تحلیل عاملی و تحلیل معادلات ساختار بیان شده است. یافته‌های توصیفی و جمعیت شناختی از افراد مورد مطالعه (گروه شهروندان) نشان می‌دهد که از میان ۳۶۴ نفر، ۲۳ درصد بین ۴۰-۳۱ ساله، ۶۳ درصد بین ۵۰-۴۰ ساله و ۱۴ درصد بالای ۵۰ ساله بوده‌اند. بیشترین گروه سنی افراد مطالعه شده، گروه سنی ۴۰ الی ۵۰ ساله‌ها بودند. از نظر جنسیت، ۷۷ درصد مرد و ۲۳ درصد مطالعه شوندگان زن بوده‌اند. از نظر نوع مدرک تحصیلی ۸۶ درصد از افراد مورد بررسی، دارای مدرک دیپلم و کمتر از آن و ۱۴ درصد دارای مدرک فوق دیپلم و بالاتر بوده‌اند. در ادامه به بررسی میانگین گویه‌های پژوهش با آزمون T-Test پرداخته شده است.

جدول ۴. وضعیت گویه‌های بازآفرینی پایدار و متغیر برجستگی و همکاری بین بخشی

ردیف	ابعاد	گویه	میانگین	آزمون T		
				t	درجه آزادی	سطح معناداری
۱	بازآفرینی کالبدی	میزان رضایت از امکانات فرهنگی و ورزشی	۱/۶۸	-۹/۳۴	۳۶۳	۰/۰۰۰
۲		میزان رضایت از امکانات تفریحی در محله	۲/۱۱	-۴/۶۳	۳۶۳	۰/۰۰۰
۳		رضایت از امکانات آموزشی و مراکز فنی‌وحرفه‌ای	۱/۸۰	-۸/۵۲	۳۶۳	۰/۰۱۰

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

ردیف	ابعاد	گویه	میانگین	آزمون T		
				t	درجه آزادی	سطح معناداری
۴		میزان رضایت از قطعات ریزدانه	۳	۰/۱۴۷	۳۶۳	۰/۰۰۰
۵		نحوه دسترسی به امکانات و خدمات مورد نیاز	۱/۹۷	۰/۱۵۰	۳۶۳	۰/۰۰۸
۶		میزان رضایت از کیفیت ابنیه	۲/۵۱	۲/۴۰۰	۳۶۳	۰/۰۰۰
۷		میزان رضایت از قدمت ابنیه	۲/۴	۳/۰۳۹	۳۶۳	۰/۰۰۴
۸		میزان رضایت از نمای ساختمان‌ها	۲/۴	۳/۸۸۴	۳۶۳	۰/۰۰۰
۹		میزان رضایت از وضعیت دسترسی از نظر تردد اتوموبیل	۲/۲۵	۴/۰۱۸	۳۶۳	۰/۰۰۰
۱۰		میزان رضایت از وضعیت پارکینگ	۱/۴۵	-۱۶/۲۸	۳۶۳	۰/۰۰۳
۱۱	بازآفرینی اجتماعی	میزان رضایت از وضعیت اجتماعی	۲/۱۱	-۴/۲۵	۳۶۳	۰/۰۰۰
۱۲		نبود زمین‌های بایر و مخروبه و فضاهای بی‌فاع شهری	۴/۵۴	-۲/۲۱	۳۶۳	۰/۰۳۴
۱۳		میزان حس تعلق	۳	۰/۱۴۷	۳۶۳	۰/۰۰۰
۱۴		میزان نارضایتی از نظر همنشینی با قومیت افغان‌ها	۳/۹۷	۰/۱۵۰	۳۶۳	۰/۰۰۰
۱۵		میزان رضایت از افزایش میزان تراکم جمعیت	۴/۵۱	۲/۴۰۰	۳۶۳	۰/۰۰۰
۱۶		میزان سواد	۳/۴	۳/۰۱۹	۳۶۳	۰/۰۰۰
۱۷	بازآفرینی اقتصادی	نوع مالکیت	۳/۴	۳/۴۵۶	۳۶۳	۰/۰۰۰
۱۸		وجود فرصت‌های اشتغال در محله	۱/۲۵	۴/۰۱۲	۳۶۳	۰/۰۰۰
۱۹		وجود سرمایه‌گذاری‌های غیربومی در محله	۱/۱۱	۵/۴۴	۳۶۳	۰/۰۰۰
۲۰		میزان تمایل به سرمایه‌گذاری در محله	۲/۰۲	۶/۰۲	۳۶۳	۰/۰۰۰
۲۱		نوع شغل	۱/۵۷	۱۲/۹۰۲	۳۶۳	۰/۰۰۰
۲۲		ارزش افزوده زمین و ملک در این محله	۲/۶۲	۲/۱۳۸	۳۶۳	۰/۰۴۰
۲۳	بازآفرینی زیست محیطی	میزان رضایت از چگونگی دفع پسماندها و پساب‌ها	۱/۱۱	۵/۴۵۴	۳۶۳	۰/۰۰۰
۲۴		میزان رضایت از بهداشت محیط محله	۱/۲۲	۶/۰۲۳	۳۶۳	۰/۰۰۰
۲۵		میزان رضایت از سطح فرهنگ مردم نسبت رعایت بهداشت	۱/۲۸	۱۲/۹۰۲	۳۶۳	۰/۰۰۰
۲۶		میزان رضایت از فضای سبز	۱/۹۳	۱۲/۹۰۷	۳۶۳	۰/۰۰۰
۲۷	برجستگی	توجه به شأن و منزلت بافت	۱/۳۷	۱/۸۴۶	۲۹	۰/۰۰۰
۲۸		توجه به هویت تاریخی بافت	۲/۲۸	۱/۱۶۷	۲۹	۰/۰۰۰
۲۹		توجه به سرمایه‌گذاری برای احیاء و باززنده‌سازی	۳/۰۵	۱/۲۹۱	۲۹	۰/۰۰۰
۳۰		توجه به معماری اصیل برای افزایش جذابیت	۲/۴	۳/۱۳۱	۲۹	۰/۰۰۰
۳۱	مدیریت یکپارچه شهری	اعتماد بین نهادی	۱/۲۱	۲/۸۳۶	۲۹	۰/۰۴۰
۳۲		انسجام بین نهادی	۱/۲	۱/۵۴۱	۲۹	۰/۰۲۰
۳۳		آگاهی بین نهادی	۲/۱۱	۰/۲۶۴	۲۹	۰/۰۰۰
۳۴		مشارکت بین نهادی	۱/۱۱	۸/۲۱۳	۲۹	۰/۰۰۱
۳۵		تعامل تسهیل‌گری بین نهادی	۱/۲۰	۲/۲۹۳	۲۹	۰/۰۰۰

نتایج به‌دست‌آمده از تحلیل آزمون تی نشان می‌دهد که محله دروازه ری در حوزه بازآفرینی کالبدی موفقیت چندانی نداشته است. ضرایب گویه‌های ۱۰گانه حاکی از آن است که وضعیت کیفیت کالبدی محله بین ۱/۴۵ تا ۳ بوده است. به عبارتی حداکثر وضعیت اعلام شده رتبه ۳ و حداقل رتبه اعلام شده ۱/۴۵ یعنی وضعیت بسیار نامطلوب تا نامطلوب به دست آمد. این امر نشان‌دهنده‌ی وجود متصویرات کالبدی فراوان در این محله است. به عبارتی محله دروازه ری با کمبود امکانات و خدمات شهری مواجه بوده و همچنین فرسودگی بافت باعث شده است تا

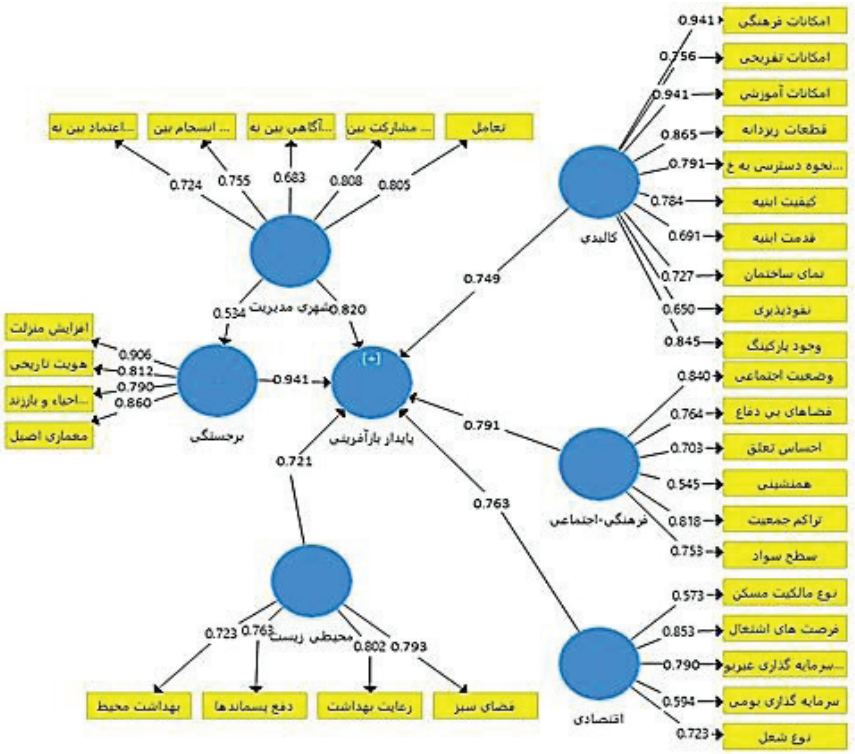
[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

میزان رضایت شهروندان از زندگی در این محله بسیار پایین باشد.
در حوزه اجتماعی مشخص شد که میانگین گویه‌های مورد مطالعه بین ۲/۱۱ تا ۴/۵۴ به دست آمد. این امر حاکی از وضعیت نامطلوب تا بسیار مطلوب ویژگی‌ها و مشخصه‌های اجتماعی محله است؛ بنابراین بررسی یافته‌های اجتماعی نشان می‌دهد که شهروندان از وضعیت اجتماعی محله خود از جمله وجود فضاهای بی‌دفاع شهری، وجود مهاجران افغانی، وضعیت سواد و فرهنگ پایین ناراضی هستند.
بررسی ویژگی‌های اقتصادی محله مورد نظر نشان داد که میانگین گویه‌های این مؤلفه بین ۱/۱۱ تا ۳/۴ بوده است. این میانگین‌ها حاکی از وضعیت اقتصادی و شرایط مالی متوسط تا خیلی پایین محله است. بررسی گویه‌های مورد نظر نشان می‌دهد که میزان سرمایه‌گذاری در این محله کم بوده و شهروندان تمایل کمتر به میزان ۲/۰۲ به سرمایه‌گذاری در محله خود دارند. همچنین ارزش افزوده زمین و ملک در این محله بین کم تا متوسط (۲/۶۲) است. از نظر وضعیت شغل، میانگین ۱/۵۷ به دست آمد و این خود به معنی وجود بیکاری و فرصت‌های شغلی پایین در محله است. همچنین ارزش افزوده زمین و ملک در این محله کم تا متوسط بوده و این امر باعث می‌شود که بسیاری از سرمایه‌گذاران از سرمایه‌گذاری در این محله امتناع ورزند.
بررسی وضعیت زیست‌محیطی بافت محله دروازه ری نشان می‌دهد که میانگین گویه‌های این مؤلفه بین ۱/۱۱ تا ۱/۹۳ است. این ضرایب نشان از وضعیت نامطلوب تا بسیار نامطلوب شرایط زیست محیطی این محله است. برای این منظور شهروندان از وضعیت دفع پسماندها کاملا ناراضی (۱/۱۱:میانگین) بوده و معتقد هستند که به بهداشت محیط این محله توجه نمی‌شود. سطح فرهنگ عمومی مردم محله پایین بوده و به همین خاطر مردم رضایت کافی از زندگی کردن در این محله ندارند.
از مدیران شهری دو نوع پرسش به عمل آمد. یک سری گویه‌ها راجع به اقدامات در خصوص برجسته‌سازی بافت‌های باارزش و تاریخی محله دروازه ری بود و چندین گویه‌ی دیگر نیز در خصوص وجود همکاری و مدیریت یکپارچه و یا به اصطلاح اقدام و عمل جامع در خصوص برنامه‌های بازآفرینی بافت تاریخی. در برجسته‌سازی بافت تاریخی نیز مشخص شد که مدیران به شأن و منزلت بافت توجه کافی نداشته (۱/۳۷) و در برنامه‌های بازآفرینی و یا ساماندهی بافت‌های تاریخی شهر قم این مسئله در کنار حفظ هویت تاریخی بافت (۲/۲۸) کمتر مورد توجه قرار گرفته است. احیاء و باززنده‌سازی بافت و توجه به اصول معماری ایرانی–اسلامی تا حدودی مدنظر مدیران شهری و طرح‌های اداره میراث فرهنگی بوده است، اما بازهم خلاءهای زیادی از جمله دانش علمی و نحوه برخورد با این بافت‌ها وجود دارد.
همچنین وضعیت همکاری بین بخشی و مدیریت یکپارچه شهری با ۵ متغیر مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج حاصل نشان می‌دهد که از منظر مدیران مورد مطالعه اعتماد بین نهادی در میان بخش‌های مختلف کم بوده و میانگین گویه‌ها ۱/۲۱ به دست آمد. گویه انسجام بین نهادی نیز نشان می‌دهد که نظم، قرارداد همکاری و اقدام و عمل جامع بین مدیران شهری وجود ندارد. میانگین این گویه نیز ۱/۲ یعنی وضعیت بسیار پایین به دست آمد. همچنین از نظر مدیران مورد مطالعه مشخص شد که آگاهی و مشارکت بین نهادی در بین آن‌ها در حوزه همکاری برای بازآفرینی پایدار و یکپارچه خیلی کم تا کم بوده است. میانگین این دو گویه به ترتیب ۲/۱۱ و ۱/۱۱ به دست آمد و منظور از آن وضعیت کم و خیلی کم بوده است. آخرین گویه مورد توجه، تعامل و تسهیل‌گری بین نهادی است که میانگین به دست آمده برای این گویه ۱/۲۰ بوده است.
همچنین قابل ذکر است که تمام میانگین‌های حاصل با توجه به میزان t و سطح معناداری آن که کمتر از ۰/۰۵ است، قابل قبول بوده و قابل تعمیم کل جمعیت بافت محله دروازه ری است (جدول ۴).

مدل بازآفرینی پایدار و یکپارچه شهری محله تاریخی دروازه ری

در ادامه با استفاده از مدل‌سازی معادلات ساختاری و با روش حداقل مجذورات جزئی به بررسی بازآفرینی پایدار و یکپارچه محله دروازه ری پرداخته می‌شود. برای این منظور در ابتدا ضرایب مسیر و پس‌از مقادیر تی بررسی می‌شود. در تصویر ۶ ضرایب مسیر نشان داده شده است.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

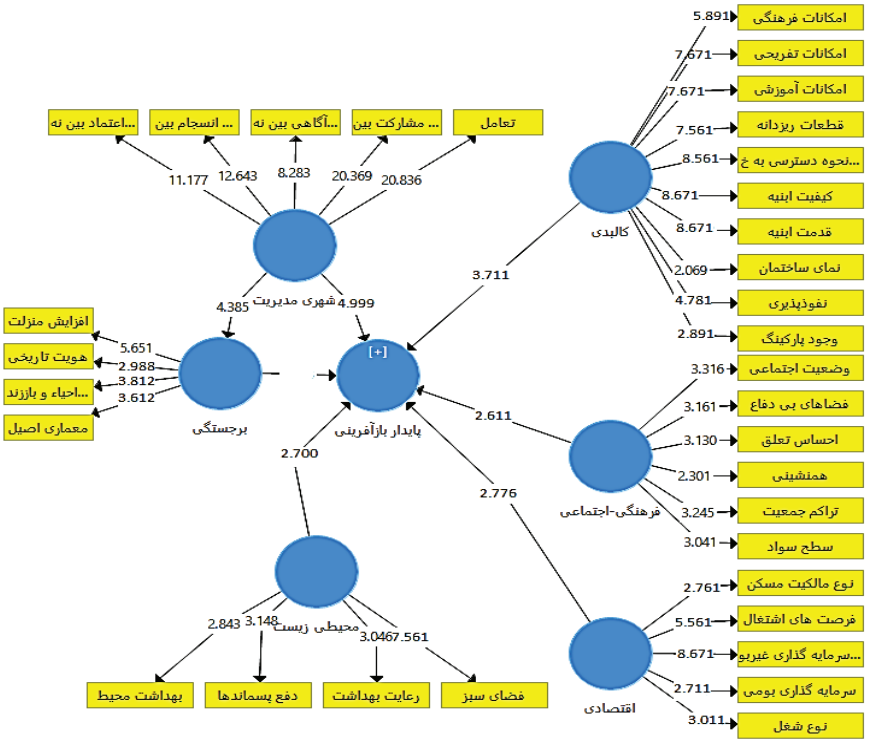


تصویر ۶. ضرایب مسیر

نتایج به دست آمده از بررسی ضرایب مسیر (تصویر ۶) نشان می‌دهد که میزان تمام ضرایب بیش از ۰/۷ بوده و می‌توان نتیجه گرفت که سازه‌ی مورد نظر از اعتبار قابل قبولی برخوردار است. ضرایب مسیر، ضرایبی هستند که روی محورهای دوایر آبی (متغیرهای فرعی یا مؤلفه‌ها) به سمت مستطیل‌های زردرنگ (گویه‌های قابل اندازه‌گیری) قرار گرفته است. این ضرایب قدرت اندازه‌گیری متغیرهای اصلی توسط متغیرهای پنهان را نشان می‌دهند. از آنجا که در تمام گویه‌ها، این ضریب بیش از ۰/۵ بوده است، می‌توان نتیجه گرفت که گویه‌های انتخاب شده، از اعتبار کافی برخوردار هستند.

ضرایب دیگری که برای بررسی مدل باید مدنظر قرار گیرند، ضرایبی هستند که روی محورهای متصل از متغیرهای فرعی (دوایر آبی رنگ) به سمت متغیرها اصلی بازآفرینی پایدار (دوایر آبی رنگ) کشیده شده‌اند. از آنجا که بازآفرینی پایدار به عنوان متغیر وابسته برای متغیر برجستگی و مدیریت شهری بوده است، این ضرایب میزان همبستگی بین متغیرها را اندازه‌گیری می‌کنند. ضرایب ابعاد چهارگانه بازآفرینی کالبدی، اجتماعی–فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی نیز به ترتیب ۰/۷۴۹، ۰/۷۹۱، ۰/۷۶۳ و ۰/۷۲۱ به دست آمد. این ضرایب نشان‌دهنده‌ی آن است که بازآفرینی پایدار توسط این ابعاد در محله دروازه ری پشتیبانی می‌شود. همچنین ضریب مسیر برجستگی به میزان ۰/۹۴۱ نشان‌دهنده‌ی آن است این متغیر با شدت زیاد بر متغیر بازآفرینی پایدار تأثیر می‌گذارد. همچنین مدیریت یکپارچه با توجه به ضرایب مسیرهای ۰/۵۳۴ و ۰/۸۲۰ بر متغیر برجستگی و بازآفرینی پایدار تأثیرگذار است. نتایج تحلیل ضرایب مورد نظر نشان‌دهنده‌ی اقدام و عمل مشترک برای تحقق بازآفرینی پایدار و یکپارچه شهری است. برای تأیید ضرایب فوق از آزمون T استفاده شده است (تصویر ۷).

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]



تصویر ۷. مقادیر T

مقادیر T نشان می‌دهد که میزان تمام ضرایب بیش از ۱/۹۶ بوده و سازه مورد نظر در سطح اطمینان ۹۵ درصد معنادار است.

بررسی همبستگی متغیرهای پنهان: در این بخش به بررسی ارتباط بین متغیرهای پنهان پرداخته شده است. هدف از این بررسی نشان دادن وجود ارتباط و یکپارچگی در بین این متغیرهاست. در صورت وجود ارتباط می‌توان استدلال کرد که مدل بازآفرینی پایدار و یکپارچه با توجه به عناصر (متغیرها و مؤلفه‌ها) معرفی شده در ارتباط بوده و زمانی این شرایط محقق می‌شود که وضعیت تمام مؤلفه‌ها و متغیرها در شرایط مطلوب قرار گیرد(جدول ۵).

جدول ۵. همبستگی بین متغیرها

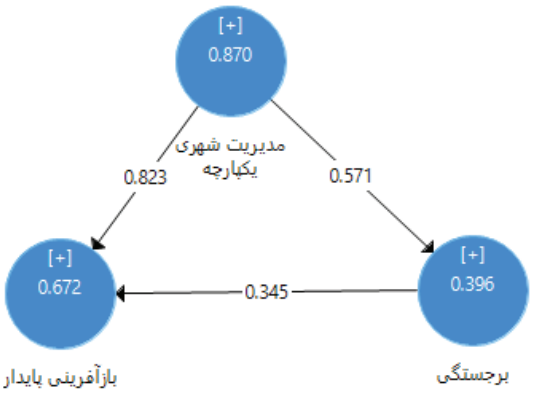
متغیرهای پنهان	بازآفرینی کالبدی	بازآفرینی اجتماعی	بازآفرینی اقتصادی	بازآفرینی زیست محیطی	برجستگی	مدیریت شهری
بازآفرینی کالبدی	۱	۰/۹۲۰	۰/۹۴۸	۰/۹۷۱	۰/۹۲۱	۰/۸۹۱
بازآفرینی اجتماعی	۰/۹۲۰	۱	۰/۹۱۵	۰/۸۳۲	۰/۸۸۲	۰/۹۰۱
بازآفرینی اقتصادی	۰/۹۴۸	۰/۹۱۵	۱	۰/۹۶۷		۰/۹۵۱
بازآفرینی زیست محیطی	۰/۹۷۱	۰/۸۳۲	۰/۹۶۷	۱	۰/۸۳۱	۰/۹۰۱
برجستگی	۰/۹۲۱	۰/۸۸۲	۰/۹۶۷	۰/۸۳۱	۱	۰/۹۵۱
مدیریت شهری	۰/۸۹۱	۰/۹۰۱	۰/۹۵۱	۰/۹۰۱	۰/۹۵۱	۱

نتایج به دست آمده از جدول ۵ نشان می‌دهد که بازآفرینی کالبدی با بازآفرینی اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، متغیر برجستگی و مدیریت شهری به ترتیب دارای همبستگی بالایی بوده و ضرایب آن به ترتیب ۰/۹۲۰، ۰/۹۴۸، ۰/۹۷۱، ۰/۹۲۱ و ۰/۸۹۱ به دست آمد. ضرایب مورد نظر میزان همبستگی مثبت و قوی را نشان می‌دهند. همچنین بازآفرینی اجتماعی نیز با سایر متغیرها دارای ضریب همبستگی مثبت و قوی بوده است. شرایط همبستگی برای بازآفرینی اقتصادی، زیست‌محیطی، متغیر برجستگی و مدیریت شهری نیز حاکی از وجود همبستگی مثبت و قوی می‌باشد و این امر نشان‌دهنده‌ی وابستگی اجزای مدل نسبت به یکدیگر می‌باشد؛ بنابراین این وابستگی حاکی از اقدام و عمل یکپارچه و

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

مشترک بازآفرینی پایدار در بافت‌های تاریخی شهری است.

بررسی کفایت مدل: در مدل Smart PLS جهت بررسی برازش مدل از مجموع مجذورات خطای پیش‌بینی (SSE) استفاده شده است. برای این منظور از بلوک متغیر پنهان ($1-SSESSO$) و همچنین شاخص اعتبار اشتراک (CV-COM) استفاده شده است. در این فرآیند اگر شاخص وارسی اعتبار اشتراک متغیرهای پنهان مثبت باشد، مدل اندازه‌گیری کیفیت مناسب دارد. نتایج تجزیه و تحلیل بررسی کفایت مدل مورد نظر در تصویر ۸ نشان داده شده است.



تصویر ۸. بررسی کفایت مدل

بر اساس نتایج تصویر ۸ ملاحظه می‌شود که میزان R در مدل بازآفرینی پایدار ۰/۶۷۲ به دست آمد. این ضریب نشان‌دهنده‌ی آن است که سازه مورد نظر ۰/۶۷۲ درصد از واریانس تغییرات بازآفرینی پایدار را متغیرهای برجستگی و مؤلفه‌های مدیریت شهری یکپارچه به خود اختصاص می‌دهد.

نتیجه‌گیری

هدف از این مقاله ارائه الگوی بازآفرینی شهری پایدار و یکپارچه در بافت تاریخی محله دروازه ری در شهر قم بوده است. نتایج حاصل حاکی از آن است که، شرایط کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در محله مورد نظر از شرایط نامطلوبی برخوردار بوده و اقدامات عملی در این خصوص نتوانسته است به بازآفرینی بافت این محله کمک کند. از نظر کالبدی در محله دروازه ری، امکانات و خدمات عمومی کم بوده و کیفیت بافت ریزدانه و ناپایدار است. از نظر اجتماعی شرایط امنیت و رفاه در این محله پایین بوده و فضاهای بی‌دفاع در آن زیاد است. همچنین سطح سواد ساکنان در حد متوسط بوده و مهاجران زیادی در این محله ساکن هستند. از نظر شرایط اقتصادی، فرصت‌هایی برای اشتغال و فعالیت در محله وجود نداشته و کمتر به سرمایه‌گذاری و ایجاد فرصت اقتصادی در این محله پرداخته می‌شود. همچنین از نظر زیست محیطی یافته‌های پژوهش نشان داد که محله مورد نظر از بهداشت محیط و کیفیت فضای سبز پایینی برخوردار بوده و آلودگی‌های محیطی در آن بالاست؛ میانگین گویه‌های هرکدام از ابعاد مختلف بازآفرینی شهری در این محله در حد متوسط (۳) و پایین‌تر از متوسط بوده است؛ بنابراین بدون در نظر گرفتن این شرایط و عدم آگاهی از نیازهای اولیه و اصلی ساکنان، امکان برنامه‌ریز و بازآفرینی در بافت تاریخی محله دروازه ری با عدم تحقق‌پذیری مواجه خواهد بود.

یافته‌های پژوهش در پاسخ به تدوین مدلی برای رسیدن به بازآفرینی پایدار و یکپارچه در این محله، نشان داد که از منظر مسئولان و مدیران شهری (متخصصان)، بازآفرینی پایدار و یکپارچه زمانی اتفاق می‌افتد که شرایط موجود محلی در کنار ویژگی‌های مختلف بافت تاریخی از جمله برجستگی و حفاظت از بناهای تاریخی مدنظر قرار گیرد. افزایش شأن و منزلت بافت در کنار توجه به هویت تاریخی، منجر به توجه سرمایه‌گذاران و پروژه‌های کوچک مقیاس به این بافت‌ها می‌شود. هرچند که اقدام و عمل در خصوص بازآفرینی شهری در ساختار نظام مدیریت شهری شرایط مدیریت یکپارچه‌ای را می‌طلبد. اما خروجی مدل‌های پژوهش نشان داد بازآفرینی شهری پایدار، وابسته به مؤلفه‌های چهارگانه خود (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی) بوده و در عین حال به اقدامات و نحوه عمل، نظام مدیریت شهری نیز وابسته است. از طرفی بدون توجه به شرایط برجستگی و حفاظت بافت، بازهم امکان رسیدن به مدل بازآفرینی پایدار وجود نخواهد داشت. همانطور که ضرایب همبستگی مدل نهایی (تصویر ۶) نشان داد، ساختار یکپارچگی نظام مدیریت شهری با ضریب ۰/۸۲۰ به فرایندهای بازآفرینی پایدار وابسته است و در عین حال ویژگی برجستگی و حفاظت بافت نیز با ضریب ۰/۹۴۱ به اقدامات و میزان موفقیت بازآفرینی پایدار وابسته

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

بوده و با شدت همبستگی قوی همراه است؛ بنابراین می‌توان گفت که بازآفرینی پایدار در یک شرایط یکپارچه و با اقدامات عمل جامع و همه‌جانبه امکان‌پذیر است.

منابع

- پوراحمد، ا.، فرهودی، ر.، زنگنه شهرکی، سعید.، شفاعت قراملکی، ط. (۱۳۹۹). تبیین الگوی بازآفرینی بافت تاریخی با رویکرد توسعه‌ی گردشگری (مطالعه‌ی موردی: شهر تبریز)، نشریه علمی جغرافیا و برنامه ریزی، ۲۴ (۷۴): ۴۳-۶۰.
- احمدی فرد، ن.، موحد، ع.، تولایی، س.، سلیمانی، م.، رحیمی، م. (۱۳۹۴). ارزیابی نتایج مشارکت مردمی در بازآفرینی شهری بافت شهری منطقه ۱۲ تهران (نمونه موردی: محله سیروس)، فصلنامه علمی و پژوهشی نگرش های نو در جغرافیای انسانی، ۸ (۱): ۸۲-۹۴.
- ایزدی، آ.، ناسخیان، ش.، محمدی، م. (۱۳۹۷). تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی (بررسی اسناد، بیانیه‌ها و منشورهای بازآفرینی)، مطالعات باستان شناسی پارسه، ۶ (۲): ۱۶۱-۱۷۷.
- ایزدی، م.، فیضی، ر. (۱۳۹۰). بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع و یکپارچه در ساماندهی محدوده های هدف برنامه های بهسازی و نوسازی شهری، هفت شهر۳، (۳۳ و ۳۴): ۷۳-۸۰.
- بختیاری، ل.، ساسانپور، ف.، شماعی، ع.، سلیمانی مهرنجانی، م. (۱۳۹۸). تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری پایدار (نمونه موردی: بخش مرکزی شهر همدان)، فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۱۰ (۱-۱): ۱۲۳-۱۴۲.
- پورسراجیان، م. (۱۳۹۵). ارزیابی طرح‌های پیشنهادی برای زمین تملک‌شده محله تاریخی دارالشفاء یزد بر اساس رویکرد حفاظت و بازآفرینی یکپارچه، معماری اقلیم گرم و خشک، ۴ (۴): ۱۵-۳۲.
- حناچی، پ.، فدایی نژاد، س. (۱۳۹۰). تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت های فرهنگی- تاریخی، نشریه هنرهای زیبا-معماری و شهرسازی، ۳ (۴۶): ۱۵-۲۶.
- رضایی، م.، حج فروش، ش. (۱۳۹۸). ارزیابی میزان رضایت مندی پروژه‌های بازآفرینی بافت تاریخی شهرها با رویکرد اجتماعات محلی؛ مطالعه موردی: مجموعه همسایگی کویر در شهر یزد، تحقیقات جغرافیایی، ۳۳ (۲): ۴۰-۵۵.
- سیدبرنجی، س.، طبیبیان، م.، بحرینی، س. (۱۴۰۰). ارزیابی تحقق‌پذیری اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در راستای برنامه‌ریزی و توسعه پایدار بافت تاریخی (مورد پژوهی: بافت تاریخی-مرکزی شهر رشت)، فصلنامه علمی و پژوهشی نگرش های نو در جغرافیای انسانی، ۱۳ (۲): ۲۵-۴۲.
- شبانی، ا.، ایزدی، م. (۱۳۹۶). بومی سازی بازآفرینی یکپارچه شهری بافت های تاریخی شهر اسلامی، پژوهش های معماری اسلامی، ۱۵ (۵): ۱۵۰-۱۶۸.
- فیروزی، م.، امانپور، س.، زارعی، ج. (۱۳۹۷). تحلیل مناسبات میان‌نهادی در مدیریت بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: کلانشهر اهواز، فصلنامه مطالعات شهری، ۸ (۲۹): ۱۹-۳۰.
- یزدانی، س.، فتاحی زاده، ف.، شیخ الاسلامی، ع.، اعتماد، گ. (۱۴۰۰). بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی با رویکرد یکپارچه (مطالعه موردی: محله دروازه ری و محدوده بازار قم)، تحقیقات جغرافیایی، ۳۶ (۴): ۴۳۷-۴۴۶.
- Bottero, M., Bragaglia, F., Caruso, N., Datola, G., & Dell'Anna, F. (2020). Experimenting community impact evaluation (CIE) for assessing urban regeneration programmes: The case study of the area 22@ Barcelona. *Cities*, *99*, 102464.
- Della Spina, L. (2019). Multidimensional assessment for "culture-led" and "community-driven" urban regeneration as driver for trigger economic vitality in urban historic centers. *Sustainability*, *11*(24), 7237.
- Ertan, T., & Eğercioğlu, Y. (2016). Historic city center Urban regeneration: case of Malaga and Kemeraltı, Izmir. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 9(223), 601-607.
- Falanga, R. (2020). Formulating the success of citizen participation in urban regeneration: Insights and perplexities from Lisbon. *Urban research & practice*, *13*(5), 477-499.
- Iravani, H., & Rao, V. (2020). The effects of New Urbanism on public health. *Journal of Urban Design*, *25*(2), 218-235.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]

Assessing the model of sustainable and integrated urban regeneration in Darvazeh Rey neighborhood, Qom city

Fahime Fatahi Zade, Ph.D. Candidate, Department of Urban Planning, Borujerd Branch, Islamic Azad University, Borujerd, Iran.
Saeed Yazdani*, Assistant Professor, Hamedan Branch, Islamic Azad University, Hamedan, Iran.
Alireza Sheykh-ol-Islami, Assistant Professor, Borujerd Branch, Islamic Azad University, Lorestan, Iran.

Received: 2022/6/8 *Accepted: 2022/8/24*

Extended abstract

Introduction: The latest approach in the field of urban regeneration is sustainable and integrated urban regeneration. For this purpose, in this article, the identification and evaluation of the sustainable and integrated regeneration model in the Darwaze Ray neighborhood in the city of Qom has been discussed.

Methodology: The research method was applied and descriptive-analytical. The statistical population of the research was the heads of households in the Darwaze Ray neighborhood of Qom with a number of 3280 people and city managers active in the field of re-creating the historical fabric of Qom city. The sample size was determined for 364 citizens and 30 managers, which was determined by Cochran's method and sample adequacy. The sampling method was randomly classified (block survey) for citizens and snowballed for city managers. The method of data analysis was using factor analysis, T-Test, and structural equation methods. The results indicate that from the point of view of city officials and managers (experts), sustainable and integrated regeneration occurs when the existing local conditions are taken into consideration along with the various characteristics of the historical context, including the prominence and protection of historical monuments.

Results: The correlation coefficients of the final model showed that the structure of the integration of the urban management system with a coefficient of 0.820 is dependent on sustainable regeneration processes, and at the same time, the strong feature of prominence and texture protection is also dependent on measures and the success rate of sustainable regeneration with a coefficient of 0.941, and strongly Strong correlation is associated; Therefore, it can be said that sustainable regeneration is possible in an integrated situation with comprehensive and comprehensive action measures.

Conclusion: The purpose of this article is to present a model of sustainable and integrated urban regeneration in the historical context of the Darwaze Ray neighborhood in Qom city. The results indicate that the physical, social, economic, and environmental conditions in the neighborhood in question are unfavorable and the practical measures in this regard have not been able to help to recreate the texture of this neighborhood. From a physical point of view, there are few facilities and public services in the neighborhood of Darwaza Ray, and the quality of the texture is fine and unstable. From the social point of view, the conditions of safety and well-being in this neighborhood are low and there are many defenseless spaces in it. Also, the literacy level of the residents is average and many immigrants live in this neighborhood. In terms of economic conditions, there are no opportunities for employment and activity in the neighborhood, and less attention is paid to investing and creating economic opportunities in this neighborhood. Also, from an environmental point of view, the findings of the research showed that the neighborhood in question has low environmental health and green space quality, and environmental pollution is high in it; The average of the items of each of the different dimensions of urban regeneration in this neighborhood was average (3) and below the average.

* Corresponding Author's E-mail: dr.syazdani@yahoo.com

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-21]