

Original Research Article

# Content analysis of Mashhad's urban management to regenerate its old texture during the period of 1998-2021

Faezeh Zeraatkar<sup>1</sup>, Mostafa Amirfakhrian<sup>2\*</sup>, Omidali Kharazmi<sup>2</sup>

<sup>1</sup> MA student of geography and urban planning at Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran

<sup>2</sup> Assistant professor, Department of Geography at Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran



10.22034/GRD.2023.19160.1554

Received:

November 5, 2022

Accepted:

March 4, 2023

Keywords:

Old urban texture, Approvals, Islamic city council, Mashhad, Urban management

## Abstract

An important part of the efforts of urban management in cities with historical textures is to improve their dilapidating parts. Considering the variety of possible actions, it is necessary to avoid unorganized everyday approaches in decisions for reconstruction. In Mashhad City, 12.4% of the area and 28% of the population are in the worn-out texture; therefore, the present study seeks to provide a complete picture of the activities of the Fifth Islamic Council of Mashhad regarding the regeneration of those worn-out parts. In terms of purpose, the study is an applied type, and the research method is descriptive-analytical. In the first step, by studying Persian and English sources, the main dimensions of the reconstruction of the worn texture were determined. Then, by referring to the archive of the council's approvals (including 4530 approvals) and checking each one, identifying those related to the worn out texture, including 58 approvals (1.28% of all the approvals and an average of 11.6 approvals for each period) and storing them, the data were entered in the Excel database. Using descriptive statistics, the data were categorized. Further, by using the content analysis method (in the form of open, central and selective coding), we clarified the approaches governing the planning of each course and finally the whole courses regarding the regeneration of the worn-out texture of Mashhad. The results were processed in open coding, including 39 key issues in central coding and 9 important issues in selective coding. There were 4 central categories including 1) procedures related to implementation, management and human resources, 2) financial and economic fields, 3) the main domain of promotion and empowerment, and 4) management of land and body. The interpretation of information indicates a change in the approaches of each period of the council in various issues. In other words, there is no coordinated approach in any era in dealing with the worn texture. Although the headings of urban management measures (with the exception of the environmental domain) are in accordance with sustainable regeneration, the dimensions emphasized in each domain do not show compatibility with the approach of sustainable regeneration. In this regard, suggestions have been presented for short, medium- and long-term periods.



## Extended Abstract

### 1. Introduction

An important part of the efforts of urban management in cities with a historical texture is to improve their dilapidating structures. Considering the variety of actions to take, it is necessary to avoid non-coherent approaches in decisions on reconstruction. Since Mashhad City has 12.4% of old areas and 28% of its population live in those areas, the present study seeks to provide a complete picture of the activities done by the Fifth Islamic Council of Mashhad for the regeneration of the worn-out texture.

### 2. Research Methodology

According to the purpose of the research, the study is an applied one. It is conducted with a descriptive-analytical and quantitative-qualitative method. In the first step, Persian and English sources are studied, and the main dimensions of the reconstruction of the worn texture are determined. Then, by referring to the archive of the council's approvals (including 4530 approvals) and checking each one, the approvals related to worn-out areas are identified, including 58 approvals covering 1.28% of all the approvals with an average of 11.6 approvals for each period. They are stored in the Excel database. Using descriptive statistics methods, the data are categorized, and through the content analysis method (in the form of open, central and selective codings), the approaches governing the planning of each course of actions is clarified. Finally, the general course of regenerating the worn-out texture in the city is delineated.

### 3. Results and discussion

The open coding resulted in the identification of 39 key issues in central coding, 9 important issues in selective coding, and 4 central categories including 1) procedures related to implementation, management and human resources, 2) financial and economic fields, 3) the main domain of promotion and empowerment, and 4) management of land and body. The interpretation of the data indicated a change in the approaches of each period of the council on various issues. In other words, there was no coherent approach in any era in dealing with the worn texture. The headings of urban management measures (with the exception of the environmental domain) were in accordance with sustainable regeneration, but the dimensions emphasized in each domain did not show compatibility with the approach of sustainable regeneration.

### 4. Conclusion

In this regard, suggestions have been presented for short, medium- and long-term periods. Long-term recommendations include developing a general planning framework to shape and guide urban management measures and avoid personal and everyday views to improve the worn-out urban texture. As the current situation is, with the end of each council's term, the direction of approaches and actions may changes, while the sustainable regeneration of the old texture is a long-term process. Mid-term recommendations include paying attention to environmental approaches in order to improve the texture in urban management decisions. Short-term recommendations include avoiding a single look at worn-out textures and assigning special programs for each area based on local characteristics.

## مقاله پژوهشی

# بازآفرینی شهری از محتوا تا اقدام؛ تحلیل تصمیمات مدیریت شهری مشهد در بافت فرسوده در بازه زمانی ۱۳۷۸-۱۴۰۰

فائزه زراعتکار<sup>۱</sup>، مصطفی امیرفخریان<sup>۲\*</sup>، امیدعلی خوارزمی<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.

<sup>۲</sup> استادیار برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.

doi 10.22034/GRD.2023.19160.1554

## چکیده

بخش مهمی از تلاش‌های مدیریت شهری در شهرهای با صبغه تاریخی، ارتقای وضعیت بافت فرسوده آن‌ها است. نظر به تنوع اقدامات، ضرورت پرهیز از رویکردهای پراکنده و روزمرگی در تصمیمات به منظور بازآفرینی ضرورت دارد. با توجه به اینکه در شهر مشهد ۱۲٫۴٪ وسعت و ۲۸٪ جمعیت در محدوده بافت فرسوده‌اند از این رو مطالعه حاضر به دنبال آن است تا تصویری کامل از فعالیت ۵ دوره شورای اسلامی شهر مشهد در خصوص بازآفرینی بافت فرسوده ارائه کند. شیوه مطالعه توصیفی-تحلیلی و بهره‌گیری از روش‌های کمی-کیفی است. درگام اول با مطالعه منابع داخلی و لاتین، ابعاد اصلی بازآفرینی بافت فرسوده مشخص شد. در ادامه با مراجعه به آرشیو مصوبات شورا (شامل ۴۵۳۰ مصوبه و بررسی یکایک آن‌ها)، اقدام به شناسایی مصوبات مرتبط با بافت فرسوده، شامل ۵۸ مصوبه (۱٫۲۸٪ کل مصوبات و میانگین ۱۱٫۶ مصوبه برای هر دوره) و ذخیره‌سازی آن‌ها در پایگاه اکسل گردید. با استفاده از روش‌های آمار توصیفی، دسته‌بندی از داده‌ها صورت گرفت. در ادامه با بهره‌گیری از روش «تحلیل محتوا» (در قالب کدگذاری باز، محوری و انتخابی) رویکردهای حاکم بر برنامه‌ریزی هر دوره و نهایتاً کل دوره‌ها در خصوص بازآفرینی بافت فرسوده شهر مشهد را روشن ساخت. نتایج در کدگذاری باز؛ شناسایی ۳۹ موضوع کلیدی، در کدگذاری محوری؛ ۹ محور مهم و در کدگذاری انتخابی؛ ۴ مقوله مرکزی شامل: ۱) رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی (۲) زمینه‌های مالی و اقتصادی، (۳) محور اصلی ارتقا و توانمندسازی (۴) مدیریت زمین و کالبد بود. تفسیر اطلاعات، حاکی از تغییر در رویکردهای هر دوره شورا، در موضوعات گوناگون است. به عبارتی رویکرد منسجم و هماهنگ در تمامی ادوار در مواجهه با بافت فرسوده وجود ندارد. از دیگر سو با اینکه سر فصل‌های اقدامات مدیریت شهری (به استثنای محور محیط زیست) در تطابق با بازآفرینی پایدار است، اما ابعاد مورد تاکید در هر بعد، تناسبی را با رویکرد بازآفرینی پایدار نشان نمی‌دهد. در همین راستا پیشنهادهایی در قالب سه دوره کوتاه، میان و بلندمدت ارائه شده است.

تاریخ دریافت:

۱۴ آبان ۱۴۰۱

تاریخ پذیرش:

۱۳ اسفند ۱۴۰۱

کلیدواژه‌ها:

بافت فرسوده،

مصوبات،

شورای اسلامی شهر،

مشهد،

مدیریت شهری

## ۱ مقدمه و بیان مساله

بخش مهمی از ناکارآمدی فضای شهری را بافت‌های فرسوده تشکیل می‌دهند. بافت فرسوده عرصه‌هایی است که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های

Email: amirfakhrian@um.ac.ir

\* نویسنده مسئول: مصطفی امیرفخریان  
آدرس: دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران.

شهری آسیب‌پذیرند و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و همکاران ۱۳۸۹: ۶۶ و ۶۷). این بافت‌ها شامل بافت‌های شهری دارای میراث تاریخی و فرهنگی، بافت‌های شهری فاقد میراث ویژه تاریخی-فرهنگی، بافت‌های فرسوده روستایی و شهری و بافت‌های حاشیه‌ای است (عندلیب، ۱۳۸۹: ۱۹۷). در طول زمان ارتقای شرایط این بافت‌ها همواره از جمله دغدغه‌های مهم مدیران و صاحب‌نظران حوزه شهری بوده است. روش‌های حفاظتی-بهداشتی، روش حفاظتی-تزیینی، روش بازسازی، روش مداخله موضعی-موضوعی و روش طرح جامع مرمت شهری از جمله شایع‌ترین روش‌ها در این خصوص بوده است (فلامکی، ۱۳۸۴). در بسیاری از این روش‌ها تکیه اصلی بر کالبد بافت بوده است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۷۱). از دهه ۹۰ میلادی با تغییر در روش‌ها، رویکرد بازآفرینی در هم‌سویی با توسعه پایدار مورد توجه قرار گرفت (Blackman، ۱۹۹۵). این موضوع از آنجایی ناشی شد که هر گونه تلاش برای ارتقای بافت فرسوده به عنوان «اصل راهبر» و بنیادی سیاست شهری آینده، می‌بایست اهداف «پایداری» را در برداشته باشد (Blackman، ۱۹۹۵). بازآفرینی شهری هم یک پدیده جهانی و هم یک فعالیت چالش‌محور محلی است که در سیاست محلی و زمینه‌های نهادی تعبیه شده است، که با پیچیدگی‌هایی از نظر تفسیر و نظریه‌پردازی همراه است (Chen & Duan، ۲۰۲۲). در واقع فرآیندهای بازآفرینی شهری فرصتی برای دنبال کردن مدل شهری پایدار است (Pellicelli & Rossetti، ۲۰۲۲).

بازآفرینی شهری قصد دارد، نیروها و عوامل مختلفی را که موجب انحطاط شهری می‌شوند، شناسایی کند و پاسخ مثبت و پایداری فراهم آورد که به بهسازی دائمی کیفیت زندگی شهری بیانجامد (Roberts، ۲۰۰۰). رویکردهای بازآفرینی در ارتباط با تمایلات و سیاست‌های اقتصادی-اجتماعی پایدار و واقعی، مورد توجه قرار می‌گیرند (Hopkins et al، ۱۹۹۷). بازآفرینی شهری بر باززنده‌سازی نواحی شهری از طریق تجدید حیات نواحی تاریخی؛ بهبود شرایط زندگی در نواحی مسکونی؛ توسعه مجدد فضاهای عمومی؛ میدان‌ها، پارک‌ها، مبلمان شهری؛ نوسازی زیرساخت‌های شهری شامل شبکه‌های آب، گاز، برق و زیرساخت‌های حمل و نقل تکیه دارد (Alpopi، ۲۰۱۳). بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی منجر می‌گردد (Roberts، ۱۹: ۲۰۰۰). در این اقدام فضایی شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۶: ۵).

دیدگاه‌های موجود در حوزه بازآفرینی شهری را می‌توان به صورت زیر بیان کرد (حبیبی & خبیری، ۱۳۹۲):

- دیدگاه‌های مرتبط با نگرش جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری در منطقه هدف.
- دیدگاه‌های راهبردی که ساختاردهی مجدد اقتصادی، اجتماعی و محیطی، مهندسی مجدد و خلق مجدد شهر را با روش‌های مختلف ترکیب می‌کند.
- دیدگاه‌های مرتبط با رشد مجدد فعالیت‌های اقتصادی در جایی که این فعالیت‌ها با افول مواجه شده یا از بین رفته‌اند.
- دیدگاه‌های مرتبط با ترمیم عملکرد اجتماعی در محدوده‌هایی که با نقصان در عملکرد اجتماعی روبرو شده است.
- سیاست‌های فضایی که محدوده‌های شهری و جمعیتی را که در این محدوده‌ها زندگی می‌کنند در جهت حل مسائل و چالش‌ها و بهبود وضع موجود به یکدیگر مرتبط می‌کند (حبیبی & خبیری، ۱۳۹۲). همچنین بررسی ابعاد بازآفرینی بافت‌های فرسوده نشان می‌دهد که بازآفرینی بر ۵ بعد کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی استوار است (جدول ۱).

جدول ۱. ابعاد بازآفرینی و معیارهای مرتبط با آن در مبانی نظری.

بعد	معیار	شاخص
کالبدی	حفاظت کالبدی توسعه درونی زمینه‌گرایی حفظ اصالت	تراکم و فشردگی بافت، کاربری متنوع و مختلط، دسترسی مناسب، استفاده از زمین‌های آزاد و متروکه درون بافت، تزریق فعالیت‌های جدید متناسب با فرهنگ زیارت درون بافت، حمل و نقل عمومی به خصوص به مقاصد مذهبی، پیاده‌مداری و اولویت پیاده، حفظ و تقویت زیرساخت‌ها، حفظ ویژگی‌های بافت تاریخی و مذهبی در توسعه جدید، مرمت بافت همراه با شناخت هویت و سنت‌های مذهبی، شاخص کردن عناصر تاریخی و مذهبی بافت
زیست‌محیطی	حمایت زیستی پایداری منابع	ایجاد تعادل در استفاده از منابع، برقراری تنوع زیستی در محدوده، ایجاد فضای سبز و باز
اقتصادی	خودکفایی سرزندگی اشتغال بومی	پایداری اقتصادی، استفاده حداکثری از پتانسیل‌های بافت، کارآفرینی و اشتغال‌زایی، استفاده از مشاغل هماهنگ با کاربری‌های شاخص بافت، ایجاد بازارهای فصلی و موقت، ایجاد بازارهای ۲۴ ساعته در بافت، استفاده از ساکنین بومی در مشاغل برنامه‌ریزی شده
اجتماعی	مشارکت، عدالت، هویت‌مندی	احترام و تعهد بین ساکنین، برگزاری رویدادهای سنتی و مذهبی و آیینی در مراسم و مناسبت‌های مختلف، تقویت نقش اجتماعی، هویت بومی و اصالت فرهنگی، تقویت حس تعلق به مکان از طریق مشارکت افراد بومی در تصمیم‌گیری‌های محله، افزایش امنیت و کاهش جرم‌پذیری محدوده، اطلاع‌رسانی و ارتقا آگاهی ساکنین محدوده، حضورپذیری افراد با تمامی قابلیت‌ها در جامعه اعم از ناتوانان، زنان باردار و پیشکسوتان
مدیریتی	اعتماد، شفافیت، قانون‌مداری	مدیریت اشتراکی و کارآمد، اعتماد به مجریان طرح و عوامل بازآفرینی، نظام مدیریتی پاسخگو، تصمیم‌سازی محلی با مشارکت مردم، تناسب میان اهداف و دستاوردها، اولویت‌بندی اقدامات بر اساس نیازها، انعطاف‌پذیری، تحقق‌پذیری و تعمیم‌پذیری

\*منبع: (Couch, ۲۰۱۶)، (colantonio, ۲۰۱۱)، (Doratli, ۲۰۰۴)، (Turok, ۲۰۱۴)، (رستمی, ۱۳۹۲)، (زنگی آبادی, ۱۳۸۹)، (سجادی, ۱۳۹۰)، (تاجیک, ۱۳۹۸)، (شبییری, ۱۳۹۳)

در کنار آن با گذر زمان رویکردهای بازآفرینی در بافت‌های فرسوده، توان‌های گردشگری را مورد توجه قرار دادند (Law, ۱۹۹۲). به عقیده بسیاری از نظریه‌پردازان، میراث فرهنگی و تاریخی وسیله‌ای برای احیای اقتصادی و در نتیجه، احیای اجتماعی و کالبدی جوامع است، به این معنا که در بسیاری از مناطق به هنگام رکود در دیگر فعالیت‌ها، بهره‌گیری از میراث فرهنگی و تاریخی به واسطه گردشگری، سبب رونق اقتصادی جوامع و بازآفرینی کارکردی و تحول اجتماعی آن‌ها می‌شود. در واقع گردشگری پایدار شهری رویکردی جدید در احیای این فضاها به ویژه در مقاصد اقتصادی است (Smith, ۲۰۰۶). فراهم آوردن این شرایط علاوه بر جلب بازدیدکنندگان و توسعه گردشگری در بافت‌های قدیمی، موجب ارتقای سطح زندگی و رفاه عمومی مردم، بازگرداندن حیات به فضاهای شهری قدیمی، رونق اقتصادی و بهبود نابسامانی‌های اجتماعی و کالبدی این فضاها نیز می‌شود (دائمی, ۱۳۹۷). گردشگری از طریق عرضه کاربری‌های جدید که از هویت و عظمت تاریخی و حس مکان سود می‌برند، برای مقابله با فرسودگی سیمای یک محله مورد استفاده قرار می‌گیرد (Tisdell, ۲۰۱۵).

صبغه تاریخی تمدن در ایران و پیشینه کهن سکونتگاه‌ها در آن سبب شده است بافت‌های فرسوده در بسیاری از محدوده‌های شهری مشاهده شود. علاوه بر آن بخش دیگری از بافت فرسوده در مناطق شهری در نتیجه رشد سریع شهری و شکل‌گیری محدوده‌های حاشیه‌نشین است.

**شهر مشهد نمونه‌ای کامل در این خصوص است.** سابقه تاریخی بالا از یکسو، و گسترش لجام‌گسیخته پهنه این شهر، سبب شکل‌گیری بافت‌های فرسوده شهری قدیمی و سکونتگاه‌های غیررسمی شده است. براساس آمار سال ۱۳۹۵، جمعیت ساکن در این بافت‌ها بالغ بر ۸۳۸۹۵۲ نفر است که این میزان ۲۸٪ جمعیت شهر مشهد را شامل می‌شود. همچنین وسعت این بافت‌ها ۳۷٫۲ کیلومتر مربع است که این میزان معادل ۱۲٫۴٪ وسعت شهر مشهد است. این حجم از گستردگی و جمعیت، همواره بخش مهمی از اقدامات مدیریت شهری را به سمت

خود جلب کرده است. وجود مرقد مطهر امام رضا علیه‌السلام در هسته مرکزی و حضور جمعیت میلیونی زائر و گردشگر، اهمیت این موضوع را بیشتر نیز کرده است. با اینکه تاکنون اقدامات متعددی در خصوص ارتقای شرایط این محدوده‌ها در شهر مشهد به انجام رسیده، اما بنظر می‌رسد هنوز با شرایط مطلوب فاصله دارد. از سوی دیگر با توجه به عمر ۲۳ ساله فعالیت شوراهای اسلامی شهر و سابقه بیش از ۵ دوره فعالیت آن‌ها، تاکنون مطالعه‌ای از مجموع اقدامات صورت گرفته در طول حیات آن‌ها به انجام نرسیده تا مشخص شود رویکردهای اتخاذ شده دارای چه ویژگی‌های هستند؟ چه میزان با معیارهای مرتبط با پایداری بافت و بازآفرینی شهری انطباق دارند؟ آیا برنامه منسجمی بر اقدامات و تفکرات مدیریت شهری در دوره‌های مختلف حاکم است؟ آیا اقدامات مدیریت شهری طی دوره‌های مختلف یکدیگر را پشتیبانی می‌کند؟ و یا اینکه واگرایی در تصمیمات را نشان می‌دهد؟ بر این اساس مطالعه حاضر تلاش دارد ضمن پاسخ‌گویی به سئوالات یادشده، نشان دهد تداوم رویکرد فعلی چه نتایجی را برای ارتقای بافت فرسوده شهر مشهد به همراه دارد؟ بی‌شک این مطالعات مدیریت شهری را نسبت به مجموعه اقدامات خود در خصوص بافت فرسوده آگاه می‌کند و مسیر آن را از چرخه روزمرگی به وادی برنامه‌ریزی و اندیشه‌محوری تغییر دهد.

**جنبه نوآوری مطالعه اختصاص به موضوع و همچنین شیوه مطالعه دارد.** به گونه‌ای که تاکنون هیچ تحقیقی در این مقیاس و به این شکل موضوع بافت فرسوده شهری را در یک دوره طولانی مدت مورد نقد و بررسی قرار نداده است. در واقع این مطالعه تصویری کامل از فعالیت بیش از دو دهه مدیریت شهری در یک کلان‌شهر و با گستره بالای بافت فرسوده را نمایش می‌دهد و دست‌مایه مناسبی جهت ادامه مطالعات در این خصوص را فراهم می‌کند و فتح بابی جهت مطالعات این‌چنینی به شمار می‌آید. بررسی سابقه پژوهش در این خصوص نشان می‌دهد که کمتر مطالعه‌ای با رویکرد مورد نظر این مطالعه به انجام رسیده است. با این حال به برخی از تحقیقات صورت گرفته در این خصوص اشاره می‌شود. بیات و همکاران (۱۳۹۰) در پژوهشی در محله عودلاجان تهران نشان دادند عدم مشارکت ساکنین در فرایند ارتقای این محله سبب عدم توفیق و دستیابی به اهداف مورد نظر شده است. در مطالعه‌ای دیگر پوراحمد (۱۳۹۰) همین موضوع را مورد توجه قرار می‌دهد. امین زاده و دادرسی (۱۳۹۰) در شهر قزوین نشان می‌دهند که راهکار احیای بافت‌های تاریخی در گرو اجرای برنامه‌هایی است که بر راهبردهای تعاملی بین بازآفرینی فرهنگی و گردشگری فرهنگی شهری استوار است. حبیبی و همکاران (۱۳۹۲) نشان می‌دهند که در فرایند بازآفرینی علاوه بر احترام به حافظه تاریخی، از توانمندی‌های مکان نیز برای جذب و تقویت حضور مردم سود جست. جاهد و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی توجه به مؤلفه‌های زیست‌محیطی را موثرترین عامل در بازآفرینی شهر محمودآباد با رویکرد گردشگری عنوان می‌کنند. در مطالعه‌ای دیگر بحرینی و همکاران (۱۳۹۳)، کاربرد مفهوم مشارکت در همکاری بخش‌های خصوصی و دولتی، را نشان می‌دهند و آن را از اهم مؤلفه‌های بازآفرینی شهری پایدار عنوان می‌کنند. سجاذزاده و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی دیگر چهار بعد اجتماعی فرهنگی، اقتصادی، کالبدی-فضایی و زیست‌محیطی را ابعاد مهم توسعه بافت‌های فرسوده عنوان می‌کنند که در این میان در بعد اجتماعی تعاملات اجتماعی، مشارکت، اعتماد و امنیت در اولویت توجه قرار دارد. صمدی (۱۳۹۳) رویدادهای فرهنگی را به عنوان تسهیل‌کننده جریان بازآفرینی و عامل رونق اقتصادی در قالب انواع فعالیت‌های مرتبط با هنر و فرهنگ معرفی می‌کند. اکبری و همکاران (۱۴۰۰) شناسایی چالش‌های قانونی جهت اجرای اهداف بازآفرینی در محدوده‌های دارای ویژگی بافت فرسوده را مورد توجه قرار داده‌اند.

فنی و همکاران (۱۳۹۹)، در پژوهشی در بین معیارهای بازآفرینی عامل مدیریتی را دارای بالاترین اثرگذاری در روند بازآفرینی بافت و عامل زیست‌محیطی را دارای کمترین اثرگذاری شناسایی کرده‌اند.

ایزدی و همکاران (۱۳۹۷)، ابعاد بازآفرینی بافت تاریخی را در چهار بُعد اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و فرهنگی تعریف و معیارهایی همچون ارزش ملک، سرمایه‌گذاری خصوصی، مشارکت شهروندان، منزلت اجتماعی، هویت اجتماعی، صنایع خلاق، محله‌های فرهنگی و رویدادهای فرهنگی ارائه کرده‌اند.

کریم‌زاده و شهریار (۱۳۹۶) مولفه‌هایی چون «کاربری‌های فرهنگی»، «فعالیت‌های فرهنگی در فضای عمومی شهری»، «ترکیب فعالیت‌های فرهنگی با طراحی شهری خلاقانه»، «حفاظت میراث فرهنگی» و «گردشگری فرهنگی» را به عنوان معیارهایی کلیدی بازآفرینی فرهنگی معرفی نموده‌اند.

در بین مطالعات خارجی نیز روزنا<sup>۱</sup> (۲۰۰۷) در پژوهش خود فرصت گردشگری را برای ارتقای محیط کالبدی بسیار مهم ارزیابی می‌کند. ادوارد<sup>۲</sup> (۲۰۱۲) در پژوهشی با عنوان تجارب بازآفرینی شهری در شهر برزیل حفظ تاریخ پیشرفت گردشگری برزیل را مورد تاکید قرار داده است. وری توو<sup>۳</sup> (۲۰۱۷) نیز در مطالعه‌ای دیگر همین موضوع را مورد تاکید قرار می‌دهد.

لیو و فو<sup>۴</sup> (۲۰۲۱) به این موضوع اشاره دارد که علی‌رغم گسترش طرح‌های سیاست بازآفرینی در سراسر جهان، اطلاعات کمی در مورد تأثیر متقابل حافظه مکان، تغییرات و کنش اجتماعی - سه مؤلفه اصلی دلبستگی به مکان- از طریق بازآفرینی مناطق محروم شهری وجود دارد. برای پر کردن این شکاف، مطالعه حاضر، یافته‌های اصلی بازیابی شده از تحقیقات انجام شده در لیسیون بین سال‌های ۲۰۱۷ و ۲۰۲۰ را با این پیش‌فرض که حافظه مکان یک عامل مثبت برای تغییرات درونی از طریق کنش خود به خودی جامعه است که در فضاهای محبوب توسعه یافته، مورد بحث قرار داده است.

چن و دوآن<sup>۵</sup> (۲۰۲۲) از اشتیاق سیاست‌گذاران برای اهداف چندوجهی در شیوه‌های بازآفرینی شهری محلی خبر می‌دهند تا نشان دهند که درس‌ها و تجربیات گسترده از زمینه بین‌المللی آموخته شده است، اما تبدیل این اهداف به استراتژی‌های عملی متاثر از شکاف‌های بین سیاست‌گذاران و تعهدات نهادهای محلی تأثیر می‌پذیرد.

یوآمی و همکاران<sup>۶</sup> (۲۰۲۲) ویژگی‌های نوآوری اجتماعی که می‌تواند به بازآفرینی شهری کمک کند را تحلیل می‌کنند. آن‌ها نشان می‌دهند که ۹ ویژگی از نوآوری اجتماعی به پروژه‌های بازآفرینی شهری برای دستیابی به نتایج فراگیرتر و پایدارتر کمک می‌کند: شبکه‌ها، روابط اجتماعی، همکاری، انسجام اجتماعی، ارضای نیازهای انسانی، بهبود کیفیت زندگی، توانمندسازی، پایداری، و مقیاس‌پذیری.

کارا و روزتی<sup>۷</sup> (۲۰۲۲) به دنبال مشاهده و ارزیابی اثرات پروژه‌های بازآفرینی شهری محلی از منظر مردم و اقلیم است، و نکات مثبت برنامه‌ریزی شهری یکپارچه و رویکردهای مدیریت تحرک را برجسته می‌کند.

آواد و ژانگ<sup>۸</sup> (۲۰۲۲) بازآفرینی بافت‌های فرسوده در بخش مرکزی دبی را مورد ارزیابی قرار داده است. پروژه بازآفرینی شهری پایدار دبی به نام پروژه "غنی‌سازی دیره" قصد دارد محیط فیزیکی عقب مانده و همچنین

<sup>1</sup> Rosenau

<sup>2</sup> Edward

<sup>3</sup> Vrytyv

<sup>4</sup> Liu & Fu

<sup>5</sup> Chen & Duan

<sup>6</sup> Yohani, Prim, & Dandolini

<sup>7</sup> Carra, Rossetti

<sup>8</sup> Awad & Jung

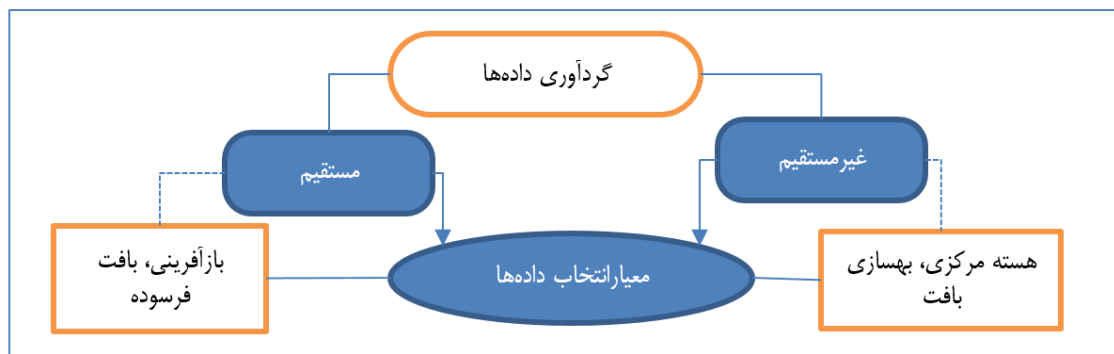
بازسازی جامع شهری را در اقتصاد، جامعه و فرهنگ بهبود بخشد. این مطالعه به عنوان یک داده اساسی برای بازسازی شهری پایدار در دبی عمل خواهد کرد.

کارا، روزتی و کاسلی<sup>۱</sup> (۲۰۲۲) در مطالعه خودشان به طور خاص پیشنهادهای ارائه شده توسط ۴۳ شهر از شهرهای مرکز استان امیلیا رومانیا در خصوص بازآفرینی را از طریق یک رویکرد مقایسه‌ای و با تمرکز بر توسعه مجدد فضاهای باز، تحرک و بهبود دسترسی تحلیل می‌کنند.

فلانگا<sup>۲</sup> (۲۰۲۲) همکاری بازیگران مختلف در فرایند بازآفرینی را یکی از مهم‌ترین چالش‌های آن برمی‌شمارد.

## ۲ داده‌ها و روش

با توجه به هدف و مسئله تحقیق، رویکرد حاکم بر این مطالعه ترکیبی از روش‌های کیفی و کمی بوده‌است. برای این منظور پس از بررسی اسناد و منابع موجود در خصوص بافت فرسوده و بازآفرینی آن، جهت‌گیری‌های کلی ناشی از این تجربیات در فضای شهر شناسایی شد. در گام بعدی ضمن تاکید بر اقدامات مدیریت شهری و به ویژه شورای شهر، این موضوع در شهر مشهد مورد توجه قرار گرفت. برای این منظور فعالیت دوره‌های پنج‌گانه شوراها در شهر مشهد از منظر ادبیات جهانی به بحث و چالش کشیده شد. با مراجعه به آرشیو مصوبات شورای شهر مشهد، اقدامات صورت گرفته به تفکیک دوره‌های اول تا پنجم در خصوص بافت فرسوده و بازآفرینی آن‌ها مورد تاکید قرار گرفت. این مرحله شامل بررسی کلیه مصوبات شوراها در دوره‌های مختلف شامل ۴۵۳۰ مصوبه بود و سعی گردید از دل آن‌ها، مصوباتی که به شکل مستقیم و غیرمستقیم با بافت فرسوده و بازآفرینی آن‌ها مرتبط است شناسایی و در قالب فرمی از پیش تهیه شده در نرم افزار اکسل بصورت عنوان مصوبه، شرح مصوبه، تاریخ و دوره ذخیره شوند (شکل ۱).



شکل ۱. فرایندگردآوری و ذخیره‌سازی داده‌ها.

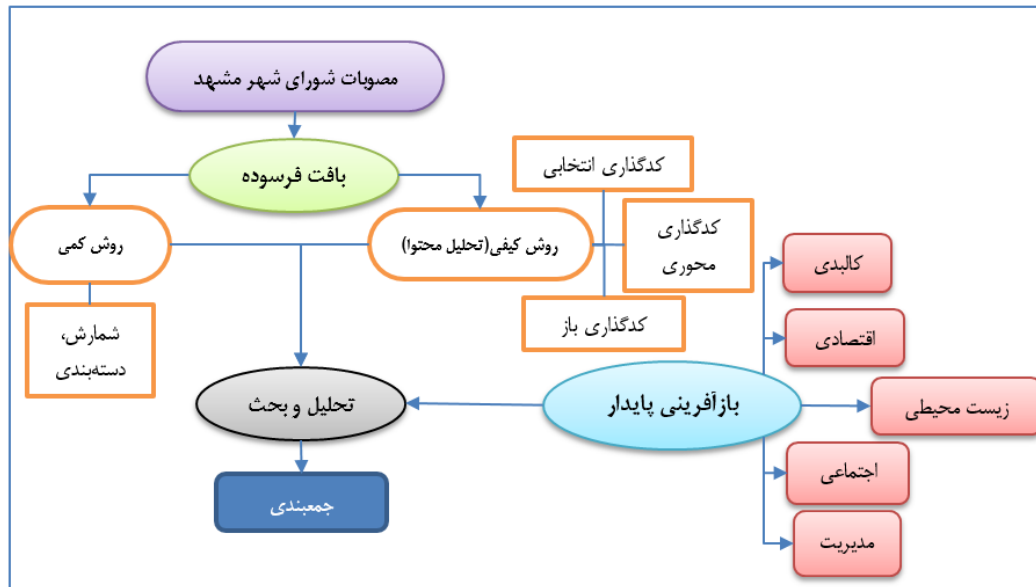
سپس با تکیه بر آمار توصیفی، اقدام به خلاصه‌سازی در قالب انواع جداول فراوانی و نمودارهای مرتبط گردید تا تصویر کلی از موضوع حاصل آید. در گام بعد با بهره‌گیری از روش کیفی «تحلیل محتوا» اقدام به کدگذاری باز، محوری و انتخابی مصوبات و شناسایی مقولات مرکزی و زیرمقولات گردید تا از این راه رویکردهای حاکم بر هر دوره مشخص گردد. در نهایت، نتایج حاصل با توجه به رویکردهای توسعه پایدار در حوزه بازآفرینی، مورد تحلیل قرار گرفت و متناسب با ضعف‌ها و مشکلات اقدام به ارائه راه‌حل‌های بلندمدت، میان‌مدت و کوتاه‌مدت گردید.

<sup>1</sup> (Carra, Rossetti, & Caselli

<sup>2</sup> Falanga



**جامعه آماری** در این مطالعه به صورت تمام شماری و شامل کلیه مصوبات ۶ دوره شورای اسلامی شهر مشهد (شامل ۴۵۳۰ مصوبه) است که به تفکیک مورد بررسی قرار گرفت و از دل آن‌ها مصوبات مرتبط با بافت فرسوده شناسایی و احصاء شد. متغیرهای تحقیق نیز شامل واژگان مرتبط با بافت فرسوده و بازآفرینی می‌باشد که به دو شکل مستقیم و غیرمستقیم در مصوبات مورد توجه قرار گرفته‌اند (شکل ۲).



شکل ۲. مدل مفهومی و فرایندی تحقیق.

### ۳ یافته‌ها و بحث اصلی

#### ۳/۱ موقعیت بافت فرسوده در شهر مشهد

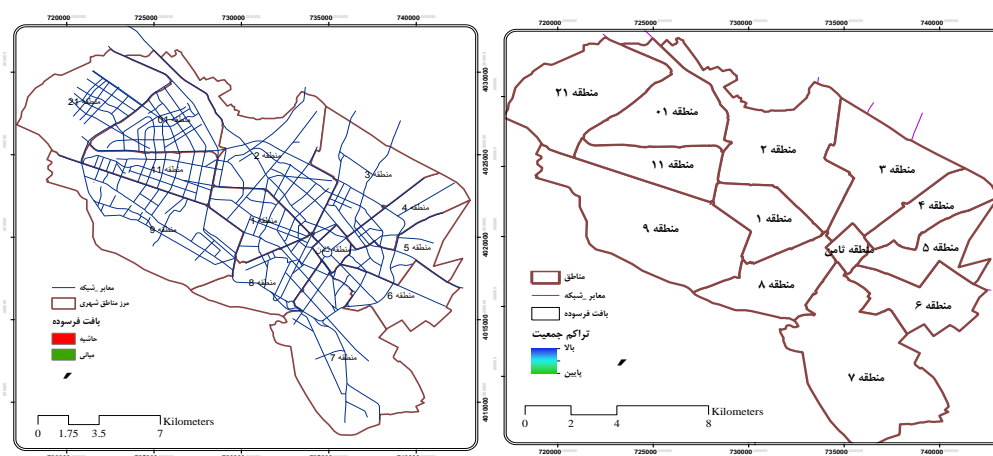
بافت‌های فرسوده در شهر مشهد برحسب موقعیت و سابقه شکل‌گیری شامل دو دسته بافت‌های حاشیه‌ای و میانی می‌شوند. بافت حاشیه‌ای محصول رشد سریع شهری و استقرار جمعیت در سکونتگاه‌های حاشیه‌ای شهر مشهد است که با ورود این سکونتگاه‌ها به داخل محدوده شهری، به عنوان بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای شناخته شده‌اند. با این حال گستره این بافت‌ها فراتر از بافت‌های موجود در داخل محدوده بوده‌است چرا که بخش عمده‌ای از آن‌ها در خارج از محدوده و متصل به شهر مشهد قرار گرفته‌اند. در مجموع وسعت این بافت‌ها در داخل محدوده شهری مشهد بالغ بر ۲۳٫۷ کیلومتر مربع که این میزان ۶۳٫۷٪ وسعت بافت‌های فرسوده مشهد است. همچنین جمعیت ساکن در این محدوده نیز براساس آمار سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۶۶۰۵۶۶ نفر که ۷۸٫۷٪ جمعیت ساکن در بافت‌های فرسوده شهر مشهد بوده‌است (جدول ۲ و شکل ۳).

#### ۳/۲ بافت فرسوده میانی

این بافت در واقع هسته اصلی و مرکزی شهر مشهد را شامل می‌شود. این محدوده در پیرامون حرم مطهر امام رضا علیه‌السلام استقرار یافته است. فرسودگی این بافت معلول، گذر زمان و عدم ارتقای شرایط کالبدی آن است. این محدوده ۱۳٫۵ کیلومتر مربع وسعت و ۱۷۸۳۸۶ نفر جمعیت داشته است که این میزان به ترتیب ۲۶٫۳٪ وسعت و ۲۱٫۳٪ جمعیت بافت فرسوده شهر مشهد را در برمی‌گیرد (جدول ۲ و شکل ۳).

جدول ۲. بافت فرسوده شهر مشهد برحسب تغییرات جمعیت و وسعت.

وسعت (کیلومتر مربع)	جمعیت				نوع بافت
	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۵	
۲۳,۷	۳۳۲۳۶۰	۴۱۸۲۸۴	۵۵۱۰۹۸	۶۶۰۵۶۶	حاشیه
۱۳,۵	۲۳۸۶۸۲	۲۰۷۹۳۶	۱۹۹۹۲۲	۱۷۸۳۸۶	میانی
۳۷,۲				۸۳۸۹۵۲	جمع



شکل ۳. بافت‌های فرسوده شهر مشهد بر حسب تراکم جمعیت (راست) و موقعیت (چپ).

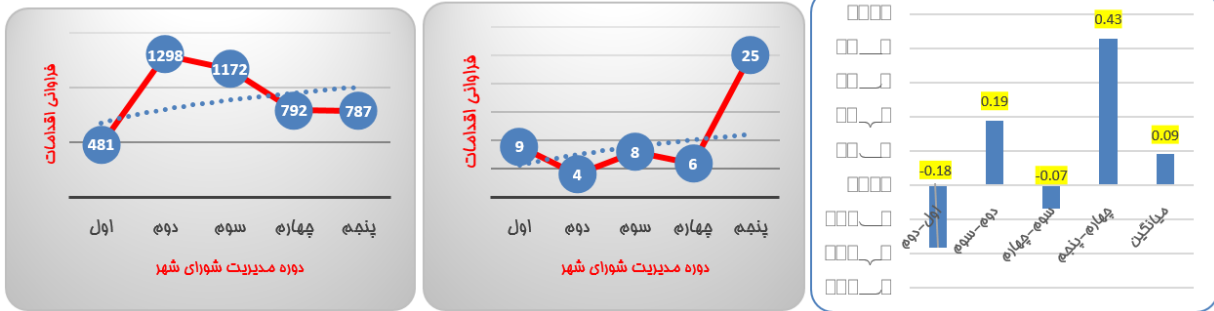
\*منبع: ترسیم نگارندگان براساس نقشه بافت‌های فرسوده مصوب کمیسیون ماده ۵ شورای شهرسازی استان خراسان رضوی و اطلاعات جمعیتی سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران

### ۳/۳ ارزیابی عملکرد مدیریت شهری مشهد درخصوص بافت فرسوده

بررسی بافت فرسوده شهر مشهد حاوی نکات مهمی است که مهم‌ترین آن ضرورت توجه به این بافت با توجه به وسعت و جمعیت آن از سوی مدیریت شهری است. به علاوه باید به موضوعات دیگری همچون وجود عناصر مهم با ارزش هویتی و تاریخی، ناکارآمدی بافت، مشکلات متعدد ناشی از عملکرد نامناسب، حضور جمعیت زائر و گردشگر و ... اشاره کرد. این در حالی است که موضوع بافت فرسوده همواره از جمله شعارها و محورهای مهم موردتوجه در سخنان مجموعه مدیریت شهری مشهد (شوراهای شهر) چه پیش از انتخابات شوراها و چه پس از روی کارآمدن آن بوده‌است. در ادامه به بررسی تلاش‌های ۲۳ ساله مدیریت شهری مشهد در این خصوص پرداخته می‌شود. این ارزیابی شکاف بین گفتار و عمل مسئولان مدیریت شهری را روشن خواهد ساخت.

### ۳/۴ یافته‌های توصیفی از اقدامات صورت گرفته

بررسی ۴۵۳۰ مصوبه نشان از آن دارد که در طول ۲۳ سال و ۶ دوره فعالیت شوراها در شهر مشهد، ۵۸ مصوبه به بافت فرسوده آن اختصاص دارد که ۱,۲۸٪ کل مصوبات را شامل می‌شود و میانگین ۱۱,۶ مصوبه را برای هر دوره ۴ ساله نشان می‌دهد. فراوانی مصوبات شورا برحسب دوره‌های مختلف از زمان شروع فعالیت آن‌ها در سال ۱۳۷۸ در شهر مشهد، نشان می‌دهد که بیشترین فراوانی متعلق به دوره پنجم بوده‌است. در مجموع روند کلی حاکی از افزایش توجه به بافت فرسوده در مصوبات شورای شهر مشهد است. در صورتی که فعالیت‌های شورای ششم از این ارزیابی کنار گذاشته شود، میانگین نرخ رشد سالانه مصوبات در طول زمان معادل ۰,۰۹ درصد است.



شکل ۴. فراوانی مجموع مصوبات (سمت چپ) ، مصوبات مرتبط با بافت فرسوده (وسط) و نرخ رشد مصوبات (سمت راست) در شهر مشهد به تفکیک دوره.  
\*منبع: یافته‌های مطالعه

از دوره‌های مورد بررسی، گفتمان غالب دوره اول و پنجم، گفتمان اصلاح‌طلبی و دوره‌های دوم، سوم و چهارم اختصاص به گفتمان اصول‌گرا داشته‌است. براین اساس میانگین مصوبات مرتبط با توانیابان برای هر دوره اصول‌گرا ۶ و برای اصلاح‌طلب ۱۷ مصوبه بوده است (جدول ۳).

جدول ۳. فراوانی مصوبات برحسب گفتمان حاکم بر شورا طی ادوار گوناگون (۱۳۷۸-۱۴۰۰)

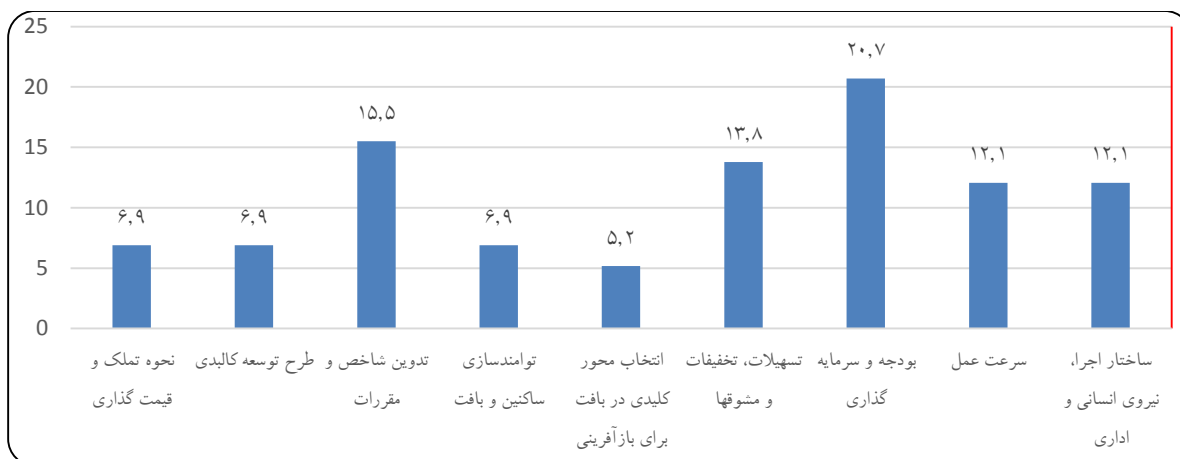
گفتمان	دوره	تعداد کل مصوبات	مصوبات مرتبط با بافت فرسوده	میانگین مصوبه برای هر دوره	میانگین مصوبات هر دوره برای بافت فرسوده
اصلاح‌طلب	اول و پنجم	۱۲۶۸	۳۴	۶۳۴	۱۷
اصولگرا	دوم، سوم و چهارم	۳۲۶۲	۱۸	۱۰۸۷	۶

### ۳/۵ یافته‌های تحلیلی

یافته‌های تحلیلی شامل فرایند استنباط از مصوبات در چارچوب روش تحلیل محتوا است که در سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی انجام شده‌است. در این فرایند سعی شده است در هر مرحله، دسته‌بندی از موضوعات صورت گیرد و هسته(های) مرکزی تصمیمات شناسایی شوند.

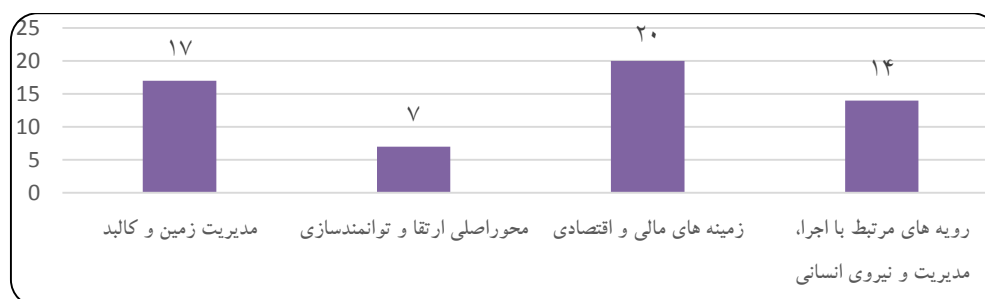
**الف) کدگذاری باز مصوبات:** بازخوانی چندباره مصوبات در مرحله اول در قالب کدگذاری باز نشان از آن داشته که ۵۸ مصوبه‌ی مرتبط با بافت فرسوده، در گام اول برحسب موضوع در ۳۹ کد قابل طبقه‌بندی است. موضوعات مرتبط با بودجه‌بندی با ۵ مصوبه و تدارک مشوق‌های پیشنهادی برای ساکنین بافت فرسوده با ۳ مصوبه بیشترین فراوانی را دارد. در این میان حجم زیادی از مصوبات تنها یک فراوانی داشته‌اند (جدول ۴).

**ب) کدگذاری محوری مصوبات:** بازخوانی چندباره اقدامات در فرایند کدگذاری محوری، محورهای اصلی توجهات مدیریت شهری را نشان داد. در این فرایند مشخص شد که ۳۹ کد شناسایی شده در مرحله کدگذاری باز، براساس محوریت موضوعات، قابل دسته‌بندی به ۹ محور اصلی هستند. که در این میان محور «بودجه و سرمایه‌گذاری»، با ۲۰٫۷٪ (۱۲ مصوبه) ، بیشترین و موضوع «تکیه بر محورکلیدی در راستای بازآفرینی بافت» با ۵٫۲٪ (۳ مصوبه) کمترین میزان را به خود اختصاص داده است (شکل ۵).



شکل ۵. محورهای مهم فعالیت‌های مدیریت شهری مشهد در بافت فرسوده در بازه زمانی ۱۳۷۸-۱۴۰۰ (فراوانی برحسب درصد).  
\*منبع: یافته‌های مطالعه

ج) کدگذاری انتخابی: براساس این کدگذاری سعی شده تا از کنار هم قرار دادن محورهای احصاء شده (کدگذاری محوری)، کدهای مشترک در قالب مقولات مرکزی مصوبات شناسایی شوند. از بررسی دقیق محورهای ۹ گانه کدگذاری محوری، ۴ مقوله مرکزی شناسایی شده که شامل ۱) رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی (۲) زمینه‌های مالی و اقتصادی، (۳) محور اصلی ارتقا و توانمندسازی و (۴) مدیریت زمین و کالبد بوده‌است (شکل ۶).



شکل ۶. محورهای اصلی (کدهای انتخابی) مرتبط با فعالیت‌های شوراهای شهر مشهد در بافت فرسوده در بازه زمانی ۱۳۷۸-۱۴۰۰ (فراوانی برحسب درصد).  
\*منبع: یافته‌های مطالعه

جدول ۴، اقدامات مدیریت شهری مشهد را در طول ۲۳ سال فعالیت در بافت فرسوده در قالب کدگذاری باز، محوری و انتخابی نشان می‌دهد.

جدول ۴. دسته‌بندی اقدامات مدیریت شهری مشهد براساس کدگذاری باز، محوری و انتخابی در بازه زمانی ۱۳۷۸-۱۴۰۰.

فراوانی مصوبات	کدهای باز	کدهای محوری	کدهای انتخابی
۱	برنامه‌ریزی برای تغییر رویکردهای گذشته	ساختار اجرا، نیروی انسانی و اداری جهت اجرا	رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی
۱	تشکیل مدیریت‌سامان‌دهی بافت فرسوده		
۲	دفتر تسهیل‌گری		
۱	ساختار اداری و اجرایی		
۲	ساختار نیروی انسانی		

فرآوانی مصوبات	کدهای باز	کدهای محوری	کدهای انتخابی
۱	ارزیابی باقی مانده تعهدات سازمان بازآفرینی شهر مشهد در بافت	سرعت عمل	
۱	بازآفرینی زودبازده		
۱	تسریع در اجرا		
۱	تسریع در فرایند نوسازی		
۱	ساز و کار اجرایی به منظور شفاف سازی فرایندها در بازآفرینی بافت		
۱	ساز و کار تسهیل گری (سرعت عمل)		
۱	ارایه گزارش کار		
۵	بودجه بندی	بودجه و سرمایه گذاری	زمینه های مالی و اقتصادی
۲	تامین منابع مالی پروژه ها		
۲	سود سرمایه گذاری در بافت		
۳	مشارکت سرمایه گذاری	تسهیلات، تخفیفات و مشوق ها	
۳	ارایه تسهیلات		
۲	تخفیفات		
۳	تدارک مشوق	انتخاب محور کلیدی در بافت برای بازآفرینی	محور اصلی ارتقا و توانمندسازی
۱	عناصر کلیدی در ارتقای بافت		
۱	عناصر کلیدی در سامان دهی نما		
۱	عناصر کلیدی در شکل دهی بافت	توانمندسازی ساکنین و بافت	
۲	توانمندسازی ساکنین		
۱	مقاوم سازی بافت		
۱	نوسازی ناوگان حمل و نقل بافت	تدوین شاخص و مقررات	مدیریت زمین و کالبد
۲	اساسنامه سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری		
۲	آیین نامه اجرایی		
۱	اصلاحیه اساسنامه سازمان عمران و بازآفرینی بافت فرسوده	توسعه کالبدی	
۱	تدوین آیین نامه اجرایی ستاد بازآفرینی		
۱	شاخص ها		
۲	ضوابط و مقررات	نحوه تملک و قیمت گذاری	
۱	اجرای پروژه های موضعی و عمرانی در بافت		
۱	پروژه موضعی		
۱	تعیین تکلیف تعدادی از قطعات واقع در مرکز شهر مشهد	نحوه تملک اراضی	
۱	تکیه بر طرح تفصیلی		
۱	ساز و کار واگذاری اراضی برای مشاغل		
۱	قیمت گذاری		
۲	نحوه تملک اراضی		

## ۳/۶ ارزیابی و تحلیل رویکردهای مدیریت شهری مشهد در مواجهه با بافت فرسوده

ماحصل فرایند کدگذاری، دستیابی به هسته و مرکز توجه مدیریت شهری مشهد را در طول ۲۳ سال در بافت فرسوده شهر مشهد را نشان داده است. در این بخش از مطالعه تلاش گردیده است با کمک کدهای احصاء شده، رویکردهای مورد توجه مدیریت شهری، بررسی و در ارتباط با معیارهای بازآفرینی (مدل مفهومی تحقیق)، مورد تحلیل قرار گیرد.

مدل مفهومی تحقیق نشان داد که بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شامل ۵ بعد کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی است. این در حالی است که در تصمیمات مدیریت شهری مشهد تنها ۴ محور قابل شناسایی است. در ادامه برحسب هریک از ابعاد بازآفرینی پایدار (۵ بعد)، تصمیمات مدیریت شهری مشهد مورد بررسی قرار گرفته است.

**۱- بعد کالبدی:** براساس مدل مفهومی در بازآفرینی پایدار، حفاظت کالبدی، توسعه درونی، زمینه‌گرایی و اصلت، معیارهای مهم بعد کالبدی بوده‌اند. درسوی دیگر فرایند کدگذاری اقدامات مدیریت شهری مشهد در این حوزه در قالب «مدیریت زمین و کالبد» نام‌گذاری شده است که تکیه بر سه موضوع زیر دارد:

الف) تدوین شاخص‌ها و تنظیم مقررات: ۵۳ درصد از اقدامات مدیریت شهری در حوزه مدیریت زمین و کالبد شامل تدوین شاخص‌ها بوده، که در این قسمت مهم‌ترین فعالیت را اصلاح اساسنامه سازمان بازآفرینی شهری و تدوین آیین‌نامه اجرایی ستاد بازآفرینی شامل می‌شده است. در کنار آن توجه به آیین‌نامه اجرایی نیز در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند.

ب) طرح‌های توسعه کالبدی: ۲۳٫۵٪ از فعالیت مدیریت شهری در مدیریت زمین و کالبد به این بخش اختصاص داشته است. پیشنهاد پروژه‌های موضعی، مهم‌ترین اقدام در این زمینه بوده است. تعیین تکلیف برخی اراضی بافت و تکیه بر طرح تفصیلی، در رتبه‌های بعدی قرار داشته‌اند.

ج) نحوه تملک و قیمت‌گذاری: ۲۳٫۵٪ فعالیت مدیریت شهری در حوزه زمین و کالبد، شامل این بخش می‌شده، که مهم‌ترین اولویت مدیریت شهری در این حوزه، چگونگی تملک اراضی، بوده است.

**۲- بعد اجتماعی:** مدل مفهومی در این زمینه مشارکت، عدالت و هویت‌مندی را به عنوان موضوعات اصلی در حوزه بازآفرینی معرفی کرده است. در بررسی اقدامات مدیریت شهری نزدیک‌ترین محوری که مرتبط با حوزه اجتماعی باشد، محور «توانمندی ساکنین و تکیه بر محور کلیدی جهت ارتقای بافت» بوده است. این موضوع در مصوبات بصورت دو محور مهم مورد توجه قرار گرفته است:

الف) انتخاب محور کلیدی برای بازآفرینی بافت: ۴۳٪ فعالیت مدیریت شهری در حوزه توانمندسازی به این محور برمی‌گردد. در این محور تلاش بر آن بوده است تا با تکیه بر برخی موضوعات مهم، توانمندسازی بافت فرسوده رونق بگیرد. از جمله عناصر مورد توجه در این خصوص، مسجد و سیمای شهری بوده است. به عبارتی محوریت توسعه محلات فرسوده از این مسیر محقق شده است.

ب) توانمندسازی ساکنین و بافت: تمرکز ۵۷٪ فعالیت‌های مدیریت شهری در موضوع توانمندسازی در این محور است. توانمندسازی ساکنین، مهم‌ترین تاکید مدیریت شهری در این سال‌ها بوده است. در کنار آن نوسازی ناوگان حمل و نقل و مقاوم‌سازی بافت از دیگر فعالیت‌ها برای ارتقای توانمندسازی محدوده به شمار رفته است.

**۳- بعد اقتصادی:** در مدل مفهومی تحقیق در بازآفرینی پایدار بافت فرسوده در بعد اقتصادی تکیه بر خودکفایی، سرزندگی و اشتغال بومی بوده است. بررسی اقدامات مدیریت شهری در این حوزه نشان‌دهنده موضوعاتی دیگر به شرح زیر است:

الف) تنظیم بودجه و سرمایه‌گذاری: این محور، رویکرد غالب مدیریت شهری در حوزه مالی و اقتصادی بوده است (۶۰٪ فعالیت‌های اقتصادی). مهم‌ترین اقدام مدیریت شهری در این حوزه به شیوه بودجه‌بندی برمی‌گردد. در کنار آن مشارکت در سرمایه‌گذاری در اولویت بعدی قرار داشته است.

ب) اعطای تسهیلات، تخفیفات و مشوق‌ها: بخشی از فعالیت‌های مدیریت شهری در این حوزه متمرکز بوده است. ۴۰٪ از فعالیت‌های مدیریت شهری در حوزه امور اقتصادی و مالی به این موضوع برمی‌گردد. رایج تسهیلات و سپس رایج مشوق‌ها مهم‌ترین محور فعالیت مدیریت شهری در این بخش بوده است.

**۴- بعد مدیریتی:** در مدل مفهومی تحقیق، بعد مدیریتی در حوزه بازآفرینی بر موضوعاتی نظیر اعتماد، شفافیت و قانون‌مداری تکیه داشته است. بررسی اقدامات مدیریت شهری موضوعات مرتبط با این موضوع را حول عنوان «رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی» قرار داد. که در بین موضوعات بیشترین شباهت را با بعد مدیریتی بازآفرینی دارد. ابعاد موردتوجه در این موضوع در تصمیمات مدیریت شهری به شرح زیر بوده است:

الف) ساختار اجرا، نیروی انسانی و اداری: ۵۰٪ از تلاش مدیریت شهری در حوزه مدیریتی به این بعد برمی‌گردد. یافته‌های مطالعه نشان از آن داشته است که تدوین چهارچوب‌های مشخص برای راه‌اندازی دفاتر تسهیل‌گری و تقویت ساختار نیروی انسانی مهم‌ترین تلاش مدیریت شهری در این زمینه بوده است.

ب) سرعت عمل: بازآفرینی زود بازده، تسریع در اجرا و نوسازی بافت و سازوکار تسهیل‌گری بافت‌های فرسوده از مهم‌ترین فعالیت‌ها در این زمینه بوده است. این محور در مجموع ۵۰٪ از تمرکز مدیریت شهری مشهود را حوزه مدیریتی به خود اختصاص داده است.

**۵- بعد زیست‌محیطی:** بر اساس مدل مفهومی تحقیق تنوع زیستی، ایجاد و توسعه فضای سبز در بافت‌های فرسوده را نشان داده است. با این حال یافته‌های حاکی از عدم توجه و فقدان رویکرد مشخص از سوی مدیریت شهری در طول ۲۳ سال در این زمینه بوده است.

### ۳/۷ یادداشت برداری و تفسیر داده‌ها

مرحله چهارم از فرایند تحلیل محتوای اقدامات، اختصاص به تفسیر و ترکیب داده‌ها دارد. برای این منظور سعی شده است، براساس کدهای تعیین شده، اقدام به بررسی و تفسیر موضوعات و یافته‌های مراحل قبل شود. شیوه کار در این بخش بهره‌گیری از تکنیک ترکیب موضوعات است. در واقع هدف از این بررسی آن بوده است تا تصویر دقیق‌تری از مصوبات حاصل آید و موضوعات احصاء شده در ارتباط با یکدیگر موردتحلیل قرار گیرند. این بررسی شناسایی ضعف‌ها و رویکردهای حاکم بر هر دوره را شامل دوره می‌شده است.

الف) رویکردهای موردتوجه مدیریت شهری مشهود برحسب دوره‌های مختلف در خصوص بازآفرینی بافت: ارزیابی اقدامات صورت گرفته در خصوص بافت فرسوده شهر مشهود طی دوره‌های اول تا پنجم شورا، علاوه بر آنکه وضعیت و حجم فعالیت هر دوره را مشخص کرده، رویکرد کلان حاکم بر برنامه‌ریزی بافت فرسوده شهر مشهود را نیز تعیین ساخته است (جدول ۵).

جدول ۵. جایگاه مقولات مرکزی و کدهای انتخابی از اقدامات مدیریت شهری برحسب دوره‌های مختلف فعالیت شورا در شهر مشهد.

جنبه	ابعاد	دوره اول	دوره دوم	دوره سوم	چهارم	پنجم
مقیاس اقدامات	مجموع تعداد مصوبات	۹	۴	۸	۶	۲۵
	مشهد	۲	۳	۲	۰	۱۱
	بخشی از مشهد	۷	۱	۵	۵	۱۰
رویه‌های مرتبط با اجراء، مدیریت و نیروی انسانی	ساختار اجراء، نیروی انسانی و اداری جهت اجراء	۲				۵
	سرعت عمل	۱		۲	۱	۲
زمینه‌های مالی و اقتصادی	بودجه و سرمایه‌گذاری	۱	۱	۳	۱	۴
	تسهیلات، تخفیفات و مشوق‌ها	۱	۱		۴	۳
محور اصلی ارتقا و توانمندسازی	انتخاب محور کلیدی برای بازآفرینی					۱
	توانمندسازی ساکنین و بافت	۱		۲		
مدیریت زمین و کالبد	تدوین شاخص و مقررات	۱	۱		۱	۵
	طرح توسعه کالبدی	۲				۲
	نحوه تملک و قیمت‌گذاری		۱	۱		۲

با توجه به جدول ۵، رویکرد هر دوره را به شرح زیر می‌توان بیان کرد:

#### دوره اول ۱۳۷۸-۱۳۸۲:

• رویکردها:

- (۱) در بعد مدیریتی: شامل ساختار نیروی انسانی و توجه به سرعت عمل.
- (۲) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه‌گذاری و در نظر گرفتن تسهیلات برای ساکنین.
- (۳) در بعد اجتماعی: شامل توانمندسازی ساکنین و تدوین شاخص‌ها.
- (۴) در بعد کالبدی: شامل در نظر گرفتن پروژه‌های موضعی.
- مقیاس اقدامات: توجه به موقعیت‌های خاص در شهر مشهد
- محور اقدامات: تاکید بر ساختار اجرایی و جابجایی نیروها
- ضعف‌ها: فراوانی کم اقدامات، عدم توجه به موضوع توانمندسازی بافت. عدم توجه به موقعیت‌های بافت، عدم رویکرد خاص در خصوص موضوعات زیست‌محیطی

#### دوره دوم ۱۳۸۲-۱۳۸۶:

• رویکردها:

- (۱) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه‌گذاری، تسهیلات، تخفیفات و مشوق‌ها.
- (۲) در بعد کالبدی شامل: تدوین شاخص و مقررات و نحوه تملک و قیمت‌گذاری اراضی.
- مقیاس مصوبه: توجه به کل پهنه فضایی شهر مشهد.



- محوراقدامات: عدم تاکید. بر. محور. خاص
- ضعف‌ها: ضعیف‌ترین دوره از نظر تعداد مصوبه در مقایسه با کل دوره‌ها، اقدامات پراکنده، بی‌توجهی به بخش مهمی از ابعاد بازآفرینی بافت‌های فرسوده

#### دوره سوم ۱۳۸۶-۱۳۹۲:

- رویکردها:
  - (۱) در بعد مدیریتی: شامل تاکید بر سرعت عمل.
  - (۲) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه‌گذاری.
  - (۳) در بعد اجتماعی: شامل توانمندسازی ساکنین و بافت.
  - (۴) در بعد کالبدی: شامل نحوه تملک و قیمت‌گذاری.
- مقیاس اقدامات: توجه به بخش‌های خاصی از شهر مشهد برای بازآفرینی.
- محوراقدامات: تکیه اصلی بر بودجه‌بندی و سرمایه‌گذاری.
- ضعف: بی‌توجهی به بخش مهمی از ابعاد بازآفرینی بافت‌های فرسوده و موقعیت‌های بافت.

#### دوره چهارم ۱۳۹۲ - ۱۳۹۶:

- رویکرد:
  - (۱) در بعد مدیریتی: شامل تاکید بر سرعت عمل.
  - (۲) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه‌گذاری و تسهیلات، تخفیفات و مشوق‌ها.
  - (۳) در بعد کالبدی: شامل تدوین شاخص و مقررات.
- مقیاس اقدامات: توجه به موقعیت‌های خاص در شهر مشهد.
- محور اقدامات: تکیه اصلی بر تشویق، و ارایه تسهیلات و تخفیفات ویژه برای ساکنین بافت.
- ضعف: عدم توجه به موضوع توانمندسازی بافت. عدم توجه به موضوعات زیست‌محیطی و عدم توجه به موقعیت‌های بافت.

#### دوره پنجم ۱۳۹۶-۱۴۰۰:

- رویکرد:
  - (۱) در بعد مدیریتی: شامل توانمندسازی ساکنین و بافت و ساختار اجرا، نیروی انسانی و اداری و سرعت عمل.
  - (۲) در بعد اقتصادی: شامل بودجه و سرمایه‌گذاری، تسهیلات، تخفیفات و مشوق‌ها.
  - (۳) در بعد اجتماعی: شامل انتخاب محور کلیدی در بافت برای بازآفرینی.
  - (۴) در بعد کالبدی: شامل تدوین شاخص و مقررات، طرح توسعه کالبدی و نحوه تملک و قیمت‌گذاری.

- مقیاس مصوبه: توجه به موقعیت‌های خاص در شهر مشه.د.
  - محور مصوبات: تکیه اصلی بر تغییرات و جابجایی نیروها و همچنین تدوین شاخص‌ها و مقررات مرتبط با بافت‌های فرسوده.
  - ضعف: عدم توجه به موضوعات زیست‌محیطی بازآفرینی، عدم توجه به موقعیت‌های بافت.
- در نهایت با توجه به گفتمان‌های حاکم بر مدیریت شورای شهر مشهد می‌توان جهت‌گیری‌های مهم هر گفتمان را به شرح زیر نمایش داد (جدول ۶).

جدول ۶. رویکردهای مدیریت شهری مشهد در بازآفرینی شهر مشهد بر حسب گفتمان غالب سیاسی.

دوره	محور اصلی	فراوانی	درجه اهمیت
اصولگرا	رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی	۴	متوسط
	زمینه‌های مالی و اقتصادی	۱۱	بسیار بالا
	محور اصلی ارتقا و توانمندسازی	۲	کم
	محور اصلی رونق و توانمندسازی	۲	کم
	مدیریت زمین و کالبد	۵	متوسط
اصلاح طلب	رویه‌های مرتبط با اجرا، مدیریت و نیروی انسانی	۱۱	بسیار بالا
	زمینه‌های مالی و اقتصادی	۹	بالا
	محور اصلی ارتقا و توانمندسازی	۱	کم
	محور اصلی رونق و توانمندسازی	۱	کم
	مدیریت زمین و کالبد	۱۲	بسیار بالا

\*منبع: یافته‌های مطالعه

با توجه به جدول فوق می‌توان چنین عنوان کرد که مدیریت اصول‌گرا تکیه ویژه‌ای بر ابعاد اقتصاد بازآفرینی داشته است. این در حالی است که گفتمان اصلاح‌طلبی در مواجهه با بافت فرسوده و بازآفرینی آن ابعاد کالبدی و تغییر در ساختار نیروی انسانی را مدنظر داشته است.

ب) چالش‌ها و ضعف‌های اقدامات مدیریت شهری مشهد در ارتباط با بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده: در این بخش تلاش شده است از کنار هم قراردادن ابعاد بازآفرینی پایدار و رویکردهای اتخاذ شده از سوی مدیریت شهری مشهد، چالش‌ها مرتبط با جهت‌گیری‌های مدیریت شهری مشهد مشخص شود که نتایج آن به تفکیک ابعاد به شرح شکل ۷ آمده است. در توضیح آن باید گفت این شکل برای هر بعد دارای سه بخش است:

- ۱- رویکرد بازآفرینی پایدار: این بخش از مدل نظری و مفهومی تحقیق اخذ شده است (جدول ۱ و شکل ۲).
- ۲- رویکرد مدیریت شهری مشهد: این قسمت برای بررسی و تحلیل تصمیمات مدیریت شهری مشهد که از جدول ۴ و جدول ۵ احصاء شده است.
- ۳- باکس مرکزی: این قسمت نتیجه و میزان انطباق تصمیمات مدیریت شهری با رویکرد بازآفرینی پایدار است. در این قسمت رویکرد جاری، حرکت فعلی و موجود را در خصوص مواجهه با بافت فرسوده نشان می‌دهد. همچنین رویکرد بازآفرینی: جایگاه محورهای کلیدی بازآفرینی را در تصمیمات فعلی مدیریت شهری نشان می‌دهد.



شکل ۷. تقابل رویکردهای مدیریت شهری مشهد در مواجهه با بافت فرسوده با رویکردهای بازآفرینی پایدار. \*منبع: یافته‌های مطالعه

## ۴ نتیجه‌گیری

### ۴/۱ دستاوردهای نظری

یافته‌های مطالعه ابعاد جدیدی از فعالیت‌های مدیریت شهری در مواجهه با بافت فرسوده شهری را روشن ساخت، که در مطالعات پیشین کمتر به آن پرداخته شده بود. ارزیابی یافته‌های مطالعه در ارتباط با مطالعات پیشین نشان می‌دهد که ابعاد مشارکت ساکنین در ارتقای شرایط بافت که در مطالعات بیات و همکاران (۱۳۹۰) و پورا احمد (۱۳۹۰) به آن اشاره شده است در تصمیمات مدیریت شهری مشهد مورد توجه نبوده و همین امر یکی از دلایل عدم توفیق در ارتقای وضعیت بافت بوده است. همچنین یافته‌های مطالعه نشان داد که رویکردهای زیست‌محیطی در سرفصل اقدامات مدیریت شهری مشهد مشاهده نمی‌شود و همان‌طور که جاهد و همکاران (۱۳۹۳) نشان می‌دهند توجه به این موضوع در بافت‌های فرسوده‌ای که قابلیت‌های گردشگری نیز دارد، دارای اهمیت ویژه‌ای است. این مطلب به شکلی دیگر در مطالعه امین‌زاده و دادرس (۱۳۹۰) نیز مورد تأکید قرار گرفته است. علاوه بر آن یافته‌ها نشان از آن داشت که اصولاً رویکرد خاصی در ارتباط با توجه به راهبردهای تعاملی بین بازآفرینی فرهنگی و گردشگری فرهنگی در تصمیمات مورد توجه نیست که چالش مطرح شده توسط امین‌زاده و دادرس (۱۳۹۰)، را در شهر مشهد نیز مطرح می‌سازد. برخلاف آنچه که در یافته بحرینی و همکاران (۱۳۹۳) و حبیبی و همکاران (۱۳۹۲) در خصوص تأکید بر مشارکت در همکاری بخش‌های خصوصی و دولتی و توجه به هویت محلی و حس مکان است، این موضوع در رویکردهای مدیریت شهری مشهد مشاهده نمی‌شود. تکیه بر سر فصل‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریت بافت فرسوده در تصمیمات مدیریت شهری مشهد، شباهت‌هایی را با مطالعه سجادزاده و همکاران (۱۳۹۳) نشان می‌دهد در عین حال وزن بیشتر اقدامات به سمت اقدامات اقتصادی به جای تعاملات اجتماعی، مشارکت، اعتماد و امنیت، تفاوت آشکاری را با این پژوهش آشکار می‌سازد. فقدان سر فصل‌های مرتبط با برگزاری رویدادهای فرهنگی در بافت‌های فرسوده در تصمیمات

مدیریت شهری مشهد از دیگر چالش‌هایی است که در مطالعه صمدی (۱۳۹۳) و ایزدی و همکاران (۱۳۹۲) به شکل معناداری مورد تاکید واقع شده است. توجه به حافظه تاریخی در فرایند بازآفرینی بافت‌های فرسوده نکته کلیدی در یافته‌های حبیبی و همکاران (۱۳۹۲) است که نتایج این پژوهش در تصمیمات مدیریت شهری مشهد آن را نشان نمی‌دهد. نکته مهم دیگر فقدان توجه به ظرفیتهای گردشگری و ژائری بافت‌های فرسوده میانی شهر مشهد در تصمیمات مدیریت شهری است که چالش مطرح شده توسط Rosenau Galydny (۲۰۰۷)، را پاسخ نمی‌دهد. این موضوع همچنین پایه بحث Edward Nvrb (۲۰۱۲) و Vrytyvyv Tvrybayl (۲۰۱۷) نیز بوده است که جایگاهی در تصمیمات مدیریت شهری مشهد را نشان نمی‌دهد.

## ۲/۴ جمع‌بندی از یافته‌ها و توصیه‌های کاربردی براساس اهداف مطالعه

این مطالعه در پی دستیابی به ۴ هدف اصلی بوده است هدف اول در پی شناسایی رویکردهای مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده و ویژگی‌های آن بوده است. یافته‌ها نشان از آن داشت که رویکردها مدیریت شهری در طول ۵ دوره عمر شوراها، بسته متنوعی از اقدامات را در دوره‌های مختلف در برداشته که عمر آن با پایان فعالیت هر دوره شورا به اتمام رسیده است. از این رو جزئی‌نگری و فقدان اندیشه و بستر برنامه‌ریزی شده منسجم از مهم‌ترین ویژگی‌های مدیریت شهری در این حوزه بوده است.

هدف دوم مطالعه میزان انطباق سیاست‌های مدیریت شهری با معیارهای مرتبط با پایداری بافت و بازآفرینی شهری بوده است. در این خصوص نیز یافته‌ها نشان داد که سرفصل‌های کلی در تصمیمات قابل مشاهده است، اما معیارهای مرتبط با هر سرفصل به شکل کامل مورد توجه نبوده است و سرفصل‌ها به شکل ناقص و پراکنده در دوره‌های مختلف زمانی انجام شده‌اند که برآیند کلی آن چندان موفقیت‌آمیز نبوده است.

در نتیجه ویژگی‌های تصمیمات مدیریت شهری در مواجهه با بافت فرسوده مشهد به شرح ذیل است:

- تصمیمات پراکنده
- جزئی‌نگری
- فقدان اقدامات از پیش اندیشیده شده
- عدم پوشش کلیه ابعاد بازآفرینی شهری
- عدم پشتیبانی اقدامات هر دوره از دوره مابعد و ماقبل خود
- واگرایی در تصمیمات مدیریت شهری

هدف سوم مطالعه به دنبال آن بوده است تا نشان دهد تداوم رویکرد فعلی چه نتایجی را برای بافت فرسوده شهر مشهد به همراه دارد؟ یافته‌های مطالعات پیشین نشان می‌دهد که بازآفرینی بسته کاملی از اقدامات منسجم در طول زمان است. مجموعه اقداماتی که ضمن پشتیبانی از یکدیگر، هر یک بخش مهمی از یک هدف و برنامه کلان‌تر را پوشش دهد. این موضوع دقیقاً پاشنه آشیل اقدامات مدیریت شهری مشهد در حوزه بازآفرینی بافت فرسوده بوده است. از این رو به نظر می‌رسد تداوم این روند، موفقیت چندانانی را در ارتقا و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در مدت زمانی مشخص به همراه نخواهد داشت و بافت‌های فرسوده همچون گذشته، جمعیت گریز باشند.

با توجه به یافته‌ها، توصیه‌های کاربردی زیر به عنوان مهم‌ترین پیشنهادها مطالعه موردتوجه است:

۱) توصیه‌های بلندمدت: تدوین چارچوب کلی برنامه‌ریزی جهت شکل‌دهی و هدایت اقدامات مدیریت شهری و پرهیز از نگاه‌های شخصی و روزمرگی به منظور ارتقای بافت فرسوده شهری. این در حالی است که با اتمام دوران هر شورا، جهت رویکردها و اقدامات نیز تغییر می‌یابد درحالی‌که بازآفرینی پایدار بافت یک فرایند بلندمدت است. ۲) توصیه‌های میان مدت: توجه به رویکردهای زیست‌محیطی در راستای ارتقای بافت در تصمیمات مدیریت شهری

۳) توصیه‌های کوتاه‌مدت: پرهیز از نگاه واحد به بافت‌های فرسوده و اختصاص برنامه‌های ویژه برای هر محدوده در مرجع تصمیم‌سازی محلی براساس ویژگی‌های محلی

در پایان باید اشاره داشت که تلاش این مطالعه بر آن بود تا در قالب تحلیل محتوا، رویکردهای حاکم بر فعالیت‌های مدیریت شهری مشهد و مرجع قانون‌گذاری محلی شامل مصوبات شوراهای اسلامی این شهر را در خصوص مواجهه با بافت فرسوده بررسی کند. برای این منظور پس از انجام مطالعات اسنادی و شناخت رویکردهای حاکم در برنامه‌ریزی و بازآفرینی، اقدام به بررسی مصوبات دوره‌های مختلف فعالیت شورا (شامل پنج دوره) گردید. در این مرحله با بررسی ۴۵۳۰ مصوبه؛ در مجموع تعداد ۵۸ مصوبه (۱٫۲۸٪ کل مصوبات)، مرتبط با موضوع تحقیق شناسایی و در قالب پایگاه آماری اکسل جمع‌آوری شد. نتایج حاصل بیان‌گر آن بود که با اینکه هسته و محور تصمیمات مدیریت شهری تا اندازه‌ای با معیارهای بازآفرینی همخوانی دارد اما کنکاش در نوع فعالیت‌ها نشان داد که این هم‌خوانی تنها یک هم‌خوانی اسمی است و محتوا را همراهی نمی‌کند. نتایج نشان از آن داشت که قضیه حتی به این موضوع نیز ختم نمی‌شود بلکه تنوع دوره‌های شورا، تکرار در محور اقدامات را نیز نشان می‌دهد. که همراهی این موضوع با روزمرگی و فقدان چارچوب مشخص در اقدامات، عدم موفقیت در ارتقای بافت فرسوده را به همراه داشته است. از این‌رو بافت فرسوده شهر مشهد بیش از آنکه بستری جهت کار و تلاش هدفمند و منسجم باشد، بیشتر محملی برای عرض اندام مسئولان شهری و کاندیداهای شورای شهر به منظور پرکردن سیاهه شعارها و متن سخنرانی‌ها سیاسی بوده است. کاهش مداوم جمعیت در این بافت حکایت از عدم موفقیت در برنامه‌های تدارک دیده شده است. البته تمامی این موضوع مرتبط با اقدامات مدیریت شهر و شورای شهر نیست، اما بدون شک شیوه مواجهه مدیریت شهری می‌توانست نتایج بهتری را برای آن رقم زند. بدون شک با تداوم چنین روندی در آینده نیز نمی‌توان به موفقیت در ارتقای بافت فرسوده شهر مشهد، چشم امید داشت. از سوی دیگر انطباق فعالیت‌های صورت گرفته با معیارهای بازآفرینی پایدار کمترین هم‌راستایی را در این خصوص نشان می‌دهد و این مسئله ضرورت توجه ویژه به رویکردهای اتخاذ شده در این خصوص را بیش از پیش مطرح می‌کند.

## References

- wad, J., & Jung, C. (2022) . Extracting the Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration in Dubai with AHP (Analytic Hierarchy Process). *Society*, 76. doi:10.1016/j.scs.2021.103496
- Carra, M., Rossetti, S., & Caselli, B. (2022). Can Urban Regeneration improve Walkability? A space-time assessment for the Tintoretto area in Brescia. *Transportation Research Procedia*, 60, 394-401. doi:10.1016/j.trpro.2021.12.051
- Chen, X., & Duan, J. (2022). What they talk about when they talk about urban regeneration: Understanding the concept 'urban regeneration' in PRD, China. *Cities*, 130. doi:10.1016/j.cities.2022.103880

- Falanga, R. (2022). Understanding place attachment through the lens of urban regeneration. Insights from Lisbon. *Cities*, 122. doi:10.1016/j.cities.2022.103590
- Han, K. (2019). Social Welfare in Transitional China (Sociology, Media and Journalism in China) ". *Hardcover*. 1-10.
- Liu, G., & Fu, X. (2021). Research on the collaborative governance of urban regeneration based on a Bayesian network: The case of Chongqing. *Land Use Policy* 109. doi:10.1016/j.landusepol.2021.105640
- Pellicelli, G., & Rossetti, S. (2022). Urban regeneration as an opportunity to redesign Sustainable Mobility. Experiences from the Emilia-Romagna Regional Call. *Transportation Research Procedia*, 60, 576-583. doi:10.1016/j.trpro.2021.12.074
- Yohani, D., AparecidaPrim, M., & AparecidaDandolini, G. (2022). Urban regeneration in the light of social innovation: A systematic integrative literature review. *Land Use Policy*, 113. doi:10.1016/j.landusepol.2021.105873
- Aminzadeh, B., & Dadras, R. (2022). Cultural Regeneration of Qazvin Historical Texture Based on Urban Tourism. *Journal of Iranian Architecture Studies*, 1 (2) , 99-108.
- Sajadzadeh, H., & zolfigol, S. (2016). Role of Urban Design in Regeneration of Ancient District with Catalyst Approach Case Study: KOLAPA District in Hamedan. *Journal of Environmental-based Territorial Planning (JETP)* 8(31) , 147-171.
- Bahraini, Hossein et al. (2013). Urbanization and sustainable development: *Approach* No. 17. Council of Scientific Education of the country. Tehran, [In Persian].
- Bayat, Mehdi. (1390). Examining the role of social capital in increasing neighborhood stability. University Jihad publication. Third edition, [In Persian].
- Pourahmad, Ahmad. (2011). Geography and construction of Kerman city. Academic Jihad Publications, Center of Tehran, [In Persian].
- Tajik, Zohra and Pormusoi, Musa. (2018). economic regeneration of worn-out and inefficient urban structures with a strategic planning approach; Case study: District 10 of Tehran. *Iranian Islamic City Studies Journal*, Volume 9. Number 37, [In Persian].
- zeinalzadeh, S., & Ghadami, M. J. (2017) . Explanation and Assessment of Priority of Affective Dimensions for Realization Participatory Reconstruction in Urban Eroded Fabrics (Case study: Shahidkhoobakht neighborhood in Tehran). *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*. 13(43) , 61-76.
- Ashtalab, Mohsen. (2014). Organizing the management of worn-out urban fabric. a case study: Abkoh neighborhood - District 1 of Mashhad Municipality. The 7th National Conference on Urban Planning and Management with an emphasis on urban development strategies, [In Persian].
- Habibi, Seyyed Mohsen. and Maqsoodi, Maliha. (2016) , urban restoration. Tehran University Publications, [In Persian].

- Habibi, Kiyomarth. Et al. (2009). Improvement and renovation of old urban tissues, Tehran. Publication of choice. First Edition, [In Persian].
- Rostami, S., & nazari, N. (2013). Spatial analysis of urban worn out textures emphasizing physical-cultural organizing strategies (Case study: EslamAbadGharb, Kermanshah province, Iran). *Spatial Planning*, 3(1) , 19-36.
- Zanganeh, Yaqoob. (2012). Explanation and prioritization of intervention in worn-out urban tissues using AHP method, case example: Mashhad. Journal of research and urban planning. Period 4. Number 12, [In Persian].
- Zangibadi, Ali. (2009). Management of dilapidated urban tissues in Iran. The second Tehran urban planning and management conference, [In Persian].
- Zolfigol, S., & Sajadzadeh, H. (2018). A Study of Spatial Syntax of Traditional Neighborhood Structure with Catalyst Approach, Case Study: Haji Neighborhood in Hamedan. *Geography and Environmental Planning*, 28(4) , 53-70. doi: 10.22108/gep.2017.103306.1034
- Sajjadi, Jila. (2011). Socio-spatial analysis in worn-out urban contexts, a case study: the central context of Sardasht city. Urban Research and Planning Journal, Volume 2, Number 6, [In Persian].
- Shobeiri, S. M., ShamsiPapkiadeh\*, S. Z., & ghorbani, N. (2014). Evaluating worn tissue repair-experts' awareness of environmental issues., 7(24) , 27-40.
- Samadi, Reza. (2013). Investigating the role of social capital in the renovation of dilapidated urban tissues, a case study: Joibar city. Journal of Geography and Urban-Regional Planning, Volume 3, Number 8, [In Persian].
- Andalib, Alireza. (2009). Renovation of worn-out structures with the participation of residents (Shahid Khoshbakht neighborhood: District 15 of Tehran) , Tehran City Renewal Organization. Tehran, [In Persian].
- Flamaki, Mohammad Mansour. (2004). Preventing historical buildings and cities. Tehran University Publications. Fifth Edition, [In Persian].
- Tash Consulting Engineers. (2007). Organizational plan of worn fabric around Mashhad holy shrine. Volume III, [In Persian].
- Al-Amin, Hassan. (2002). Religious Tourism in Islamic Heritage; Islamic Tourism, Issue 02.
- Alpopi, C. (2013). Integrated Urban Regeneration – Solution for Cities Revitaliz , Procedia Economics and Finance. Vol 6.
- BAER, W. C. and WILLIAMSON, C. B. (1988). the filtering of households and housing units ,Journal of Planning Literature. 127-152.
- Blackman, T. (1995). Urban Policy in Practice, London, Routledge.
- Button, j. (1985). Lucal Urban Regeneration initiative. Birmangham. Cities, vol2.

- Colantonio & Dixon. (2011). Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities.
- Couch, C. (2015). Urban Renewal: Theory and Practice [Chapter 1 covers post-war approaches to the reconstruction of urban areas], Basingstoke: Macmillan.
- Doratli, Naciye; and others. (2004). An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: a case study of the Walled city of Nicosia. Cities; vol 4.
- Fernandez, Carlos. (2006). New trends in religious tourism; International Conference on Religious Tourism.
- Hopkins. C. Benjamin. C. and Carter. A. (1997). Regeneration - Some Legal and Practical Issues BURA. London
- Law, C. (1992). Urban tourism and its contribution to economic regeneration. Urban Studies, 29.
- Roberts, P. and Sykes, H. (eds.) (2000) Urban Regeneration: A Handbook, London: Sage
- Smith, K. (2006). Tourism, culture and regeneration. Publication: Wallingford: CABI Pub.
- Tiesdel, S. (2015). Revitalizing historic urban quarters, Oxford, UK, Architectural Press.
- Turok, Ivan. (2004). "Urban Regeneration: what can be done and what should be avoided?". Paper presented to International Urban Regeneration Implementations Symposium, Lütfi Kırdar Exhibition Centre. Istanbul.