



<https://gep.ui.ac.ir/?lang=en>  
Geography and Environmental Planning  
E-ISSN: 2252- 0910  
Document Type: Research Paper  
Vol. 33, Issue 3, No.87, Autumn 2022, pp.1- 2  
Received: 31/08/2021 Accepted: 09/08/2022

## Investigating the Key Effective Factors in Reviving Inefficient Urban Spaces with the Approach of Quality Improvement (Case Study: Bisim Neighborhood of Zanjan)

Pari Alavi<sup>1</sup>, Hooman Sobouti<sup>2\*</sup>, Majid Shahbazi<sup>3</sup>

1- Ph.D. candidate, Department of Architecture, Zanjan branch, Islamic Azad University, Zanjan, Iran  
pari.alavi@iauz.ac.ir

2- Assistant professor, Department of Architecture, Zanjan branch, Islamic Azad University, Zanjan, Iran  
hoomansobouti@znu.ac.ir

3- Assistant professor, Department of Architecture, Zanjan branch, Islamic Azad University, Zanjan, Iran  
majidshahbazi57@gmail.com

### 1. Introduction

One of the problems faced by contemporary cities is the existence of inefficient urban structures, which often cause instability in various dimensions and make urban neighborhoods encounter serious challenges. Despite the existence of "theoretical foundations", unfortunately, the "comprehensive approach and attitude" in dealing with these spaces has not been able to provide a basic solution to organize the chaotic and disturbed faces of these urban neighborhoods. Perhaps, the lack of processing theoretical bases in addition to security has distorted their historical and architectural identities to a great extent. Considering the necessity of reviving these types of spaces, the current study aimed to improve the environmental qualities of such neighborhoods and find effective quality criteria in reviving inefficient spaces.

### 2. Methodology

In this applied research, which was prepared using a descriptive-analytical method, the five "physical", "social", "functional", "economic" and "management" factors were evaluated by surveying the residents of the studied neighborhood and performing a one-sample T-test. Then, they were prioritized by using the factor analysis test. The research statistical population included the residents of Bisim Neighborhood in Zanjan and the statistical sample consisted of the 20-year-old residents of this neighborhood.

### 3. Discussion

The results indicated the low level of environmental quality in Bisim Neighborhood and the residents' dissatisfaction with its poor condition. Thus, improvement of this situation required attention

\*Corresponding Author

Alavi, P., Sobouti, H., Shahbazi, M. (2022). Key effective factors in reviving inefficient urban spaces with the approach of quality improvement (Case study: Bisim neighborhood of Zanjan). *Geography and Environmental Planning*, 33 (3), 1-2.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)



<http://dx.doi.org/10.22108/gep.2022.130297.1455>



20.1001.1.20085362.1401.33.3.4.6

to the residents' preferences and their mental perceptions. The evaluations also showed that the "economic" factor with a weight of 0.621 was the first priority; the "functional" and "physical" factors with a weight of 0.592 were in the second place; and the "managerial" and "social" factors with the weights of 0.583 and 0.507 were in the next ranks, respectively. From the points of view of the residents of Bisim Neighborhood, the components of "housing price", "presence of spaces", "repair and maintenance of buildings", "spatial organization and permeability", and "access and spatial communication" respectively had the greatest impacts on improving the environmental quality of this neighborhood.

#### 4. Conclusion

Since paying attention to the physical, social, economic, functional, and management dimensions are necessary and complementary to each other in order to improve the condition of inefficient tissues, in this research, the effective factors in improving the environmental quality in inefficient urban spaces were extracted from the theoretical bases and research literature. They were investigated after being implemented in the Bisim Neighborhood of Zanjan City. The results of the assessment of these factors indicated the residents' dissatisfaction with the poor condition of Bisim Neighborhood. The values obtained from the results of the one-sample T-test also showed the fact that this neighborhood was at a low level of environmental quality and improving this situation required paying attention to the residents' preferences and their mental perceptions.

**Keywords:** environmental quality, wornout texture, inefficient spaces, residents' preferences, Bisim Neighborhood of Zanjan

#### References

- Azhar, J. (2019). **Exploring the Potential of Urban Leftover Spaces**, (Unpublished doctoral Philosophy). Victoria University, Wellington, Ph.D.
- Filip, S. & Cocean, P. (2021), Urban industrial brownfields: constraints and Opportunities in Romania, *Carpathian Journal of Earth and Environmental Sciences*, Vol. 7, No. 4, p. 155 – 164
- Thomson, G. & Newman, P. (2018). Urban fabrics and urban metabolism—from sustainable to regenerative cities. Resources, *Conservation and Recycling*, 132, 218-229.
- Basova1, S. Sopiroya1, A. and Kristianova1, K. (2019). Potential of Recycling Urban Territories, *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 471, 9.

## عوامل کلیدی مؤثر در احیای فضاهای ناکارآمد شهری با رویکرد ارتقای کیفی (مورد مطالعه: محله بیسیم زنجان)

پری علوی، دانشجوی دکتری گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد زنجان، زنجان، ایران  
pari.alavi@iauz.ac.ir  
هومن ثبوتی،\* استادیار گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد زنجان، زنجان، ایران  
hoomansobouti@znu.ac.ir  
مجید شهبازی، استادیار گروه معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد زنجان، زنجان، ایران  
majidshahbazi57@gmail.com

### چکیده

یکی از معضلات شهرهای معاصر، وجود بافت‌های ناکارآمد شهری است که اغلب موجب ناپایداری در ابعاد مختلف شده و محلات شهری را با چالش‌های جدی مواجه کرده است. با عنایت به ضرورت احیای این نوع فضاها، هدف پژوهش حاضر، بررسی عوامل مؤثر در ارتقای کیفی فضاهای ناکارآمد شهری از دیدگاه ساکنان محلات مستقر در این نوع بافت‌هاست. در این پژوهش کاربردی، که به روش توصیفی-تحلیلی تهیه شده است، وضعیت عوامل پنج‌گانه «کالبدی»، «اجتماعی»، «عملکردی»، «اقتصادی» و «مدیریتی» با نظرسنجی از ساکنان محله و انجام آزمون T تک نمونه‌ای ارزیابی و سپس با استفاده از آزمون تحلیل عاملی اولویت‌بندی شده است. جامعه آماری پژوهش راه ساکنان محله بیسیم زنجان و نمونه آماری را ساکنان ۲۰ سال به بالای این محله تشکیل می‌دهد. نتایج بررسی‌ها حکایت از سطح پایین کیفیت محیطی و نارضایتی ساکنان از وضعیت نامناسب محله بیسیم دارد که بهبود این وضعیت مستلزم توجه به ترجیحات ساکنان و تصورات ذهنی آنهاست. ارزیابی‌ها نیز نشان‌دهنده آن است که عامل «اقتصادی» با وزن ۰/۶۲۱ در رتبه نخست اولویت، عوامل «عملکردی» و «کالبدی» با وزن ۰/۵۹۲ در رتبه دوم و عوامل «مدیریتی» و «اجتماعی» نیز با وزن ۰/۵۸۳ و ۰/۵۰۷ به ترتیب در رتبه‌های بعدی قرار دارد. در خصوص متغیرها نیز «قیمت مسکن»، «حضورپذیری فضاها»، «تعمیر و نگهداری ساختمان‌ها»، «سازمان فضایی و نفوذپذیری» و «دسترسی و ارتباطات فضایی» به ترتیب بیشترین تأثیر را در ارتقای کیفیت محیطی این محله دارد. **واژه‌های کلیدی:** کیفیت محیط، بافت فرسوده، فضاهای ناکارآمد، ترجیحات ساکنان، محله بیسیم زنجان

\*نویسنده مسئول

علوی، پری، ثبوتی، هومن، شهبازی، مجید. (۱۴۰۱). عوامل کلیدی مؤثر در احیای فضاهای ناکارآمد شهری با رویکرد ارتقای کیفی (مورد مطالعه: محله بیسیم زنجان). جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، ۳۳ (۳)، ۸۶-۶۹.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)



<http://dx.doi.org/10.22108/gep.2022.130297.1455>



20.1001.1.20085362.1401.33.3.4.6

## مقدمه

طی چند سال اخیر، یکی از معضلات جدی که گریبان‌گیر بسیار از شهرهای ایران شده است، مسئله بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری است. این نوع بافت‌ها، که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و در گذشته به مقتضای زمان عملکرد منطقی و سلسله‌مراتبی داشته، امروز در محاصره فناوری عصر حاضر گرفتار شده است و از لحاظ ساختاری و عملکردی کمبودهایی دارد که آن‌گونه که باید پاسخگوی نیاز ساکنان خود نیست. از یک‌سو، گستردگی بافت‌های ناکارآمد شهری و از سوی دیگر، مشکلات و موانع ساختاری و عملکردی موجود در این بافت‌ها و شیوه‌های مقابله با آنها باعث شده است که توجه به این بافت‌ها همواره به‌عنوان مسئله اصلی برنامه‌ریزی شهری مطرح شود (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰).

طرح مسئله احیای بافت‌های فرسوده و فضاهای ناکارآمد به این دلیل بسیار حائز اهمیت است که فضاهای بلا تکلیف و رهاشده شهری را شناسایی می‌کند و راهکارهای مداخله‌گرانه برای سامان‌دهی آنها ارائه می‌دهد؛ اما متأسفانه راه‌حل‌ها و سازوکارهای ارائه‌شده از سوی معماران، شهرسازان و مدیران شهری برای مقابله با افزایش این نوع فضاها تاکنون پاسخگوی انتظارات ساکنان از محیط محل سکونت خود نبوده است (شیعه و همکاران، ۱۳۹۲)؛ زیرا این راهکارها فقط دیدگاه کالبدی دارد و سایر کیفیت‌های سازنده محیطی اعم از کیفیت‌های عملکردی، ادراکی، اجتماعی و اقتصادی را نادیده گرفته است (کاکاوند و همکاران، ۱۳۹۲). از سوی دیگر، اقدامات و برنامه‌های متعدد بهسازی و نوسازی شهری که طی دهه‌های گذشته، از سوی دولت و شهرداری‌ها به اجرا درآمده است، به دلیل بی‌توجهی به مسئله «کیفیت» در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا موجب تخریب بخش‌های عمده‌ای از بافت‌های شهری، جایگزینی ساختار کالبدی و اجتماعی بیگانه با زمینه اصلی و در نتیجه بروز مسائل جدید در این عرصه‌ها شده است (ایزد فر و همکاران، ۱۳۹۹).

با وجود موجود بودن «مبانی نظری»، متأسفانه «رویکرد و نگرش همه جانبه» در برخورد با این فضاها راه حلی اصولی برای سامان‌دهی چهره آشفته و پریشان این محلات شهری ارائه نداده است. چه بسا فقدان فراوری مبانی نظری، علاوه بر امنیت، هویت تاریخی و معماری آنها را نیز تا حد زیادی مخدوش کرده است. در شرایطی که دانش موجود از عهده حل مسئله، پاسخ به پرسش‌های دشوار و اداره امور جامعه برنیاید، ناگزیر باید دانش جدیدی تولید شود. واقعیت آن است که کشور ما در زمینه بافت‌های فرسوده شهری، نتوانسته است بهره کامل را از دانش موجود ببرد. از طرف دیگر، قادر به تولید علم جدید برای حل مسائل و مشکلات نیز نبوده است. نشانه این امر، وجود حجم عظیمی از بافت‌های فرسوده در کشور است که نه تنها طی سالیان متمادی وسعت آن کاهش نیافته، روزبه‌روز بر وسعت آن نیز افزوده شده است (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۸).

در چنین شرایطی که بیش از یک‌چهارم جمعیت ایران در محدوده بافت‌های ناکارآمد شهری سکونت دارد، اهمیت موضوع برنامه‌ریزی برای این محدوده‌ها و ضرورت توجه به ابعاد کیفی و اجتماعی اقدامات آشکار می‌شود که به میزان رضایت یا نارضایتی شهروندان از شرایط اجتماعی-فرهنگی و کالبدی محیط شهری منجر می‌شود. (هادوی و همکاران، ۱۳۹۶).

از این رو، مسئله اصلی پژوهش، شناخت متغیرهای کلیدی، عوامل اثرگذار بر ارتقای کیفی وضعیت بافت‌های فرسوده و اتخاذ رویکردی مناسب را اجتناب‌ناپذیر کرده است؛ بنابراین دغدغه اصلی پژوهش حاضر، توجه به

ترجیحات ساکنان محلات مستقر در بافت های فرسوده و در اولویت قراردادن نیازهای آنها در راستای احیای فضاهای ناکارآمد شهری است. این پژوهش که با هدف ارتقای کیفیت محیطی در محلات، به دنبال یافتن عوامل کیفی مؤثر در احیای این نوع فضاها و رتبه بندی آنهاست، از نوع اکتشافی بوده است؛ بنابراین به جای فرضیه های پژوهش، سؤالها مطرح می شود که عبارت است از:

۱. مهم ترین عوامل مؤثر در کیفیت محیطی فضاهای شهری کدام است؟
  ۲. وضعیت موجود این عوامل در محله مورد مطالعه پژوهش از دیدگاه ساکنان آن چگونه است؟
  ۳. طبق ترجیحات ساکنان، کدام یک از این عوامل بیشترین تأثیر را بر ارتقای کیفی فضاهای ناکارآمد شهری دارد؟
- برای دستیابی به پاسخ این سؤالها، محله بیسیم زنجان یکی از محلات مستقر در بافت فرسوده این شهر، به عنوان نمونه مطالعاتی مورد بررسی قرار گرفته است تا ضمن ارزیابی وضعیت کیفیت محیطی این محله، اولویت های تعیین کننده کیفیت محیطی در فضاهای ناکارآمد این محله از دیدگاه ساکنان شناسایی شود.

### پیشینه تحقیق

در زمینه شناسایی بافت های ناکارآمد و ارائه طرح برای توسعه مجدد آنها، کشورهای آمریکا و کانادا بیشترین سابقه را دارد و سایر کشورها اغلب از تجارب آنها استفاده کرده و به بومی سازی شاخص های ارائه شده از سوی کشورهای آمریکایی و اروپایی توجه کرده است. در ایران بافت ناکارآمد، به معنای بافت فرسوده و سکونتگاه غیررسمی به کار می رود. اگرچه با توجه به تعریف بافت ناکارآمد، بافت های فرسوده و سکونتگاه های غیررسمی نیز در دسته بافت های ناکارآمد شهری قرار می گیرد (مشکینی و حیدری، ۱۳۹۵)، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی کشور برای راهبری و مدیریت یکپارچه و همچنین ایجاد وحدت رویه در عملیات ستاد ملی بازآفرینی، در سال ۱۳۹۳ اقدام به تدوین «سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری» کرد. این اقدام، مرجع تعاریف مشترک، اهداف، اصول، راهبردها و سیاست های دولت جمهوری اسلامی ایران در زمینه احیا، بهسازی و نوسازی شهری، سامان دهی سکونتگاه های غیررسمی و توانمندسازی ساکنان شد. سپس در قالب دو دسته تدابیر پیشگیرانه و تدابیر مربوط به فرایند بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیا، نوسازی و بهسازی شهری قرار گرفت (شرکت بازآفرینی شهری ایران، ۱۴۰۰).

در پی تدوین این سند، پژوهش های متعددی در ایران پیرامون احیا، نوسازی و بهسازی بافت های ناکارآمد انجام شد که با عنایت به گستردگی موضوع مورد بحث و برای خودداری از گسترده نویسی در تدوین پیشینه پژوهش، فقط به اسنادی اشاره می شود که قرابت و اشتراکات بیشتری با مبانی نظری، زمینه و بستر مکانی پژوهش دارد.

اگرچه مطالعه نظام مند درباره کیفیت محیط به نیمه دوم قرن بیستم بازمی گردد (رحیمی و کرمی، ۱۳۹۸) و پژوهش های گسترده ای در حوزه شناسایی و سنجش کیفیت محیط انجام شده است (اصغری زمانی و مصطفایی، ۱۳۹۷؛ زارعی و همکاران، ۱۳۹۸؛ سلطانی و دارابی، ۱۳۹۳؛ طبیبیان و منصور، ۱۳۹۲)، اندک نمونه هایی موجود است که به صورت کلی بر کیفیت فضاهای ناکارآمد شهری و ارائه راهکاری برای ارتقای آنها توجه کرده باشد.

در باب پیشینه مطالعات بافت‌های فرسوده و فضاهای ناکارآمد شهری، به پژوهش کیانی و حیدری (۱۳۹۵)، اشاره می‌شود که در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی عوامل اثرگذار در روند فرسودگی بافت‌های قدیم شهری در راستای نوسازی و بهسازی؛ مطالعه موردی شهر داراب»، عوامل اثرگذار در توسعه فرسودگی بافت‌های قدیم شهری ارزیابی شده است. نتیجه پژوهش آنها نشان‌دهنده آن است که عوامل اقتصادی، نفوذکننده‌ای قوی و عوامل زیست‌محیطی نفوذپذیری قوی است. فدایی و امامی (۱۳۹۸)؛ در پژوهش خود با تکیه بر اسناد و پژوهش‌های گذشتگان، معیارهای کیفیت محیطی را شناسایی و با بررسی و تحقیقات میدانی بر روی پنج سایت پیشنهادی از زمین‌های متروکه شهر، میزان اثرگذاری این معیارها را ارزیابی کردند؛ همچنین در پایان برای شکل‌دهی به فضاهای متروکه شهر گنبدکاووس با توجه به نیاز ساکنان و معیارهای مؤثر در ارتقای کیفی محیط، پیشنهادهایی عملی ارائه کردند.

ملانی یگانه (۱۳۹۹) نیز در رساله دکتری خود با عنوان «ارائه الگوی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری»، ضمن استخراج وضعیت محیطی محدوده بیسیم شهر زنجان از جدول سرانه کاربری‌ها، پتانسیل اراضی قابل توسعه در محدوده را برای نیل به رویکرد توسعه‌داری محور تبیین می‌کند. نتایج پژوهش نشان‌دهنده آن است که نیازهای اقتصادی و مشکلاتی نظیر اعتیاد، کمبود سرانه‌های خدماتی مردم محدوده و نبود آگاهی آنان، از مفاهیم و فرایندهای مشارکت است؛ بنابراین پس از ارائه مؤلفه‌های اثرگذار در گریزناپذیری محدوده بیسیم شهر زنجان از معضلات و مسائل موجود، در نهایت رویکرد بازآفرینی را مبتنی بر توسعه‌داری‌ها و اجتماع‌محور را مبتنی بر مشارکت ذی‌نفعان با در نظر گرفتن اقتضات نهادی به عنوان یک الگو برای بافت‌های ناکارآمد توصیه می‌کند که در قالب رویکرد کلی بازآفرینی جامع یکپارچه استفاده می‌شود و هر سه بعد اقتصاد، برابری و محیط را دربر دارد.

در پژوهشی که رضوانی و همکاران (۱۴۰۰) بر روی بافت‌های ناکارآمد شهر ارومیه داشتند، عوامل اولیه اثرگذار را بر بازآفرینی، شناسایی و از میان آنها کلیدی‌ترین عوامل را برای بررسی بیشتر انتخاب کردند. یافته‌های آنها نشان‌دهنده آن است که بعد اجتماعی - سیاسی با ۶ متغیر، بعد کالبدی - محیطی با ۵ متغیر و بعد اقتصادی با ۴ متغیر به ترتیب بیشترین اثرگذاری را بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در شهر ارومیه دارد.

نتایج پژوهش علوی و همکاران (۱۴۰۰) بر روی فضاهای گمشده محله بیسیم نیز نشان‌دهنده آن است که با عنایت به تعدد فضاهای گمشده در این محله، مؤلفه‌های «سازمان فضایی و نفوذپذیری»، «کنترل و نظارت»، «مدیریت و نگهداری» و «تأمین آسایش بصری و محیطی» از جمله مؤلفه‌هایی است که در رده‌های نخست ترجیحات ساکنان برای ارتقای کیفیت محله بیسیم قرار دارد. در میان عوامل اجتماعی و عملکردی نیز به ترتیب مؤلفه‌های «تعاملات اجتماعی»، «سازگاری و تجانس» و «قابلیت دسترسی» نسبت به سایر مؤلفه‌ها در اولویت قرار گرفته است.

در این خصوص و میان پژوهش‌های خارجی، به پژوهش ازهر<sup>۱</sup> (۲۰۱۹) اشاره می‌شود که با هدف ارتقای کیفیت محیط شهری، پتانسیل فضاهای رهاشده و باقی‌مانده شهری شهر ولینگتون<sup>۲</sup> را بررسی می‌کند. وی معتقد است که از طریق مداخلات استراتژیک طراحی به منظور تجدید حیات و ارتقای کیفیت فضاهای رهاشده و باقی‌مانده شهری، پویایی یک شهر گسترش داده می‌شود. نتایج پژوهش‌های وی نشان‌دهنده آن است که اعطای کاربری فضای سبز و

1. Jasim Azhar

2. Wellington

پارک‌های محلی، یک ویژگی مهم طراحی برای چنین فضاهایی است که ضمن استفاده مجدد از فضاها، زمینه ارتقای کیفی محیط پیرامون خود را نیز فراهم می‌کند.

پژوهش تامسون و نیومن<sup>۱</sup> (۲۰۱۸)، بر روی شهر پرت<sup>۲</sup> استرالیا چگونگی تأثیر انواع بافت‌های شهری را بر کیفیت محیطی و زندگی ساکنان بررسی می‌کند. در این پژوهش، نویسندگان ضمن شناسایی سه نوع بافت متفاوت در شهر پرت درمی‌یابند که از طریق بهبودهای هدفمند، با احیای بافت‌های ناکارآمد و اراضی رهاشده درون‌شهری، بازسازی عناصر تخریب‌شده و ساختمان‌های متروکه، آسیب وارده را به محیط‌زیست کاهش می‌دهد و از این طریق به ارتقای کیفیت محیطی و رضایت ساکنان کمک می‌کند.

در پژوهشی که باسوئل و همکاران<sup>۳</sup> (۲۰۱۹) پیرامون بازیافت مناطق شهری براتیسلاوا<sup>۴</sup> پایتخت کشور اسلواکی انجام دادند، پتانسیل نهفته را در فضاهای خالی و متروک این مناطق شناسایی کردند و به دنبال یافتن کاربری مناسب برای این فضاهای بلااستفاده در ساختار شهری بودند. یافته‌های آنها نشان‌دهنده آن بود که استفاده از این «پتانسیل‌های شهری خفته» در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و تبدیل آنها به کاربری‌های جدید با تأکید بر محدودیت‌های قلمرو و پایداری محیطی برای توسعه شهری آینده مفید است؛ از این رو، بررسی و درک ساختار آن در چارچوب سلسله‌مراتب و موقعیت متمایز این مناطق در داخل شهر ضروری است.

همچنین فیلیپ و کوکین<sup>۵</sup> (۲۰۲۱) در پژوهش خود، جنبه‌های مختلف اراضی قهوه‌ای صنعتی را در کشور رومانی بررسی کردند. تجزیه و تحلیل آنها شامل بررسی اراضی ۶۰ شهر با اندازه‌های مختلف بود که بسیاری از آنها قبل از سال ۱۹۸۹ دارای کارخانه‌های بزرگی بودند که اکنون تعطیل شده‌اند. از جمله یافته‌های پژوهش آنها، شناسایی موقعیت فضایی و مساحت اشغال‌شده ۲۲۲ سایت صنعتی با سطوح متفاوت و زیاد بودن نسبت اراضی قهوه‌ای به فضای سبز شهری بود. در انتها، الگویی ارائه شد که نشان‌دهنده توزیع فضایی سایت‌های قهوه‌ای در رابطه با منطقه ساخته‌شده (الگوی فضایی فشرده، الگوی فضایی دوقطبی، الگوی فضایی پراکنده) و همچنین اختلالات اصلی ناشی از آنها بود.

بررسی سوابق پژوهشی پیرامون موضوع مورد بحث، علاوه بر ایجاد فرصت استفاده از نتایج و یافته‌های آنها، در حوزه علمی و عملی گویای این مسئله است که تاکنون پژوهشی مستقل براساس دیدگاه ساکنان و با هدف تعیین اولویت‌های مؤثر در ارتقای کیفی فضاهای ناکارآمد به‌ویژه در محله بیسیم صورت نگرفته است؛ پژوهشی که با ملاک عمل قراردادن ترجیحات ساکنان، دغدغه و نیاز اصلی ساکنان را انعکاس دهد. همین مسئله نشان‌دهنده وجه تمایز پژوهش حاضر در مقایسه با پژوهش‌های پیشین است.

## مبانی نظری

بافت‌های ناکارآمد جزئی از پیکره شهر است که به دلیل فرسودگی رو به فزونی، از صحنه حیات شهری به دور مانده است. این فرسودگی‌ها فقط کالبدی نیست، فرسودگی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی را نیز شامل می‌شود

1. Thomson & Newman

2. Perth

3. Basova1 et al

4. Bratislava

5. Filip & Cocean

(مطیعان، ۱۳۹۹). به گونه‌ای که ناکارآمدی بافت و نبود معاصر سازی بناها موجب افول ارزش‌های فرهنگی میان مردم، کاهش تعلق خاطر ساکنان قدیمی و خروج آنها از بافت شده و فرسودگی را در بعد اجتماعی و فرهنگی به دنبال دارد؛ همچنین نابرابری‌های اقتصادی، کمبود مشاغل و پایین بودن میزان درآمد شاغلان در چنین بافت‌هایی، فرسودگی را در بعد اقتصادی به همراه داشته است (قانع و همکاران، ۱۳۹۸).

از آنجا که هدف مداخله در بافت‌های شهری، یافتن راهکارهای بهینه برای حل مسائل و مشکلات زیستی شهروندان می‌باشد، مداخله در این نوع بافت‌ها و شیوه برخورد با آنها، یکی از بحث‌برانگیزترین مسائل در برنامه‌های شهری بوده است؛ از این رو، مکتب‌ها و نظریه‌های متعددی در زمینه سامان‌دهی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری ارائه شده است؛ اما در این بین، مکتب انسان‌گرایی، توجه خاصی به مردم و مشارکت آنها با حضور متخصصان و کارشناسان در امر بهسازی و نوسازی شهری دارد (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۸). علاوه بر این، نظریه‌های اجتماعی و کیفی توسعه که در قالب مفاهیمی چون کیفیت زندگی، رفاه اجتماعی، عدالت اجتماعی و ... نمود یافته است، یکی از گرایش‌های نوینی است که تأثیر شگرفی در فرایند تحول دیدگاه‌ها و روش‌های برنامه‌ریزی شهری در نیمه دوم قرن بیستم داشته است.

امروزه توجه به کیفیت زندگی شهری، به عنوان یک ضرورت اساسی در برنامه‌های توسعه شهری و به ویژه در بافت‌های ناکارآمد، حکایت از بازتولید محیط‌های شهری به نحوی مطلوب در تقویت جنبه‌های اجتماعی - مکانی دارد؛ از این رو، انسان‌گراها معتقدند که شهروندان نقش اساسی در سامان‌دهی شهری دارند. بر این اساس، در عصر حاضر، برنامه‌ریزی سنتی توان پاسخگویی به مشکلات و مسائل موجود در بافت فرسوده را ندارد تا برنامه‌ریزی مناسبی برای آینده بافت‌های فرسوده شهری داشته باشد (فرج پور و همکاران، ۱۳۹۴).

سیاست‌ها و برنامه‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمدی شهری در هر دوره متناسب با رویکردهای غالب، نیروهای مؤثر و هدایتگر (اقتصادی، سیاسی و اجتماعی) و همچنین شرایط و ویژگی‌های محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهرها مشخصه‌ها و ابعادی دارد که معرف دوره و براساس سیاست قالب بر آن مطرح شده است. در حال حاضر، متأخرترین رویکرد مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری، رویکرد «بازآفرینی شهری» است (هادوی و همکاران، ۱۳۹۶). این رویکرد، یک دید جامع، یکپارچه و کنشی است که به حل مسائل شهری و بهبود پایای اقتصادی، فیزیکی و محیطی محلات هدف منجر می‌شود (شهریاری، ۱۴۰۰).

بررسی مبانی نظری و ادبیات پژوهش پیرامون کیفیت محیطی در بافت‌های ناکارآمد شهری نشان‌دهنده آن است که عوامل متعددی در ارتقای کیفیت این نوع فضاها مؤثر است. عمده‌ترین معیارهایی که شناسایی شد، به عنوان ابزار سنجش کیفیت محیطی در پژوهش‌های پیشین استفاده شده است. برای دستیابی به شاخص‌های عملیاتی‌تر و همچنین بومی سازی آنها، شاخص‌های اصلی، مورد قضاوت و ارزیابی گروه متخصصان، خبرگان و کارشناسان مرتبط با بازآفرینی شهری کشور قرار گرفت. در این مرحله، برای هر شاخص در هر معیار، امتیازی بین ۱ تا ۳ مشخص شد (امتیاز ۱ به معنای اهمیت کم، امتیاز ۲ به معنای متوسط و امتیاز ۳ به معنای اهمیت زیاد آن شاخص از لحاظ معیار انتخابی ذی ربط است). با توجه به ضرایب هر کدام از شاخص‌ها، مجموع نمرات آنها و نیز میانگین و انحراف معیار



محاسبه شده برای هر کدام از آنها، تعداد ۴۹ شاخص برای ارزیابی کیفیت محیطی محلات انتخاب شد که در ادامه به تفصیل به آنها اشاره می‌شود. شاخص‌های پژوهش پس از عملیاتی کردن آنها، مطابق جدول شماره (۱) در قالب پنج گروه «کالبدی»، «اجتماعی»، «اقتصادی»، «عملکردی» و «مدیریتی» تقسیم شد.

جدول (۱) شاخص‌های عملیاتی و متغیرهای مؤثر بر کیفیت محیطی فضاهای ناکارآمد شهری (منبع: نویسندگان، ۱۴۰۰)

Table (1) Indicators and variables affecting the environmental quality of inefficient urban spaces

سؤال‌ها	متغیرها	شاخص‌ها
Q <sub>1</sub> -Q <sub>9</sub>	سازمان فضایی و نفوذپذیری، یکپارچگی و انسجام فضایی، مقیاس و تناسب، اندازه و تراکم در فضا، نبود ساختمان‌های متروکه و اراضی خالی، ساختار مناسب معابر و پیاده‌روها، ایمنی و امنیت، خوانایی فضاها	کالبدی
Q <sub>10</sub> -Q <sub>16</sub>	ارزش زمین، قیمت مسکن، وضعیت اشتغال ساکنان و درآمد خانوار، سرمایه و توان مالی	اقتصادی
Q <sub>17</sub> -Q <sub>24</sub>	تنوع و اختلاط کاربری، سازگاری و تجانس فعالیت‌ها، سهولت شبکه دسترسی، تردد وسایل نقلیه و موتورسیکلت، نبود فعالیت‌های نامتعارف، برخورداری از خدمات و تجهیزات شهری، بهره‌مندی از تسهیلات عمومی	عملکردی
Q <sub>25</sub> -Q <sub>38</sub>	حضورپذیری، سرزندگی اجتماعی، همه‌شمولی، عدالت اجتماعی، همبستگی و تعاملات اجتماعی، تعاون و مشارکت اجتماعی	اجتماعی
Q <sub>39</sub> -Q <sub>49</sub>	توجه به بستر طبیعی، کنترل و نظارت بر فضاها، تأمین نور و روشنایی فضاها و معابر، تعمیر و نگهداری ساختمان‌ها و مبلمان شهری، بهداشت محیط	مدیریتی

## روش پژوهش

پژوهش حاضر، از نظر ماهیت، کاربردی و از نظر روش انجام، توصیفی-تحلیلی است. داده‌های موردنیاز با روش میدانی و ابزار پرسشنامه گردآوری شده است. جامعه آماری این پژوهش، ساکنان محله بیسیم شهر زنجان است که با ۵۹۲۱ تعداد خانوار و ۱۸۴۰۶ نفر جمعیت برای مطالعه انتخاب شده است (شهرداری زنجان، ۱۳۹۹). نمونه‌گیری، از بین افراد بالای ۲۰ سال ساکن در این محله و به صورتی تصادفی در دسترس انجام گرفته و حجم نمونه آماری با استفاده از فرمول کوکران ۳۸۴ نفر محاسبه شده است. پس از شناسایی معیارهای کیفیت محیطی در محلات از میان معیارهای مطرح شده از سوی اندیشمندان طراحی شهری و تهیه پرسشنامه، برای بررسی روایی محتوایی پرسشنامه، نظرات ۷ نفر از اساتید، صاحب‌نظران معماری و شهرسازی دانشگاه‌های زنجان در آن اعمال شد. برای اطمینان از پایایی پرسشنامه نیز ضریب آلفای کرونباخ برای نمونه اولیه با تعداد ۴۰ نفر محاسبه شد. مقدار آلفای به‌دست‌آمده، ۰/۹۵۸ بود که قابلیت اطمینان پرسشنامه و همسانی درونی گویه‌ها را تأیید می‌کرد.

داده‌های اولیه با استفاده از ابزار پرسشنامه، جمع‌آوری و تجزیه و تحلیل آنها در دو بخش آمار توصیفی و استنباطی با استفاده از روش‌های آماری و آزمون‌های متفاوت تحت پشتیبانی نرم‌افزارهای AMOS24 و SPSS24 انجام شده است. برای بررسی نرمال بودن توزیع داده‌ها از ضرایب چولگی<sup>۱</sup> و کشیدگی<sup>۲</sup> و برای بررسی وضعیت مطلوب بودن متغیرها و بررسی سؤال‌های پژوهش به ترتیب از آزمون T تک نمونه‌ای و تحلیل عاملی تأییدی استفاده شده است. پیش از آزمون، تحلیل مسیر سؤال‌های به‌کاررفته در پرسشنامه به تفکیک متغیرهای پژوهش از نظر قابلیت برازش مدل سنجش و ارزیابی شد.

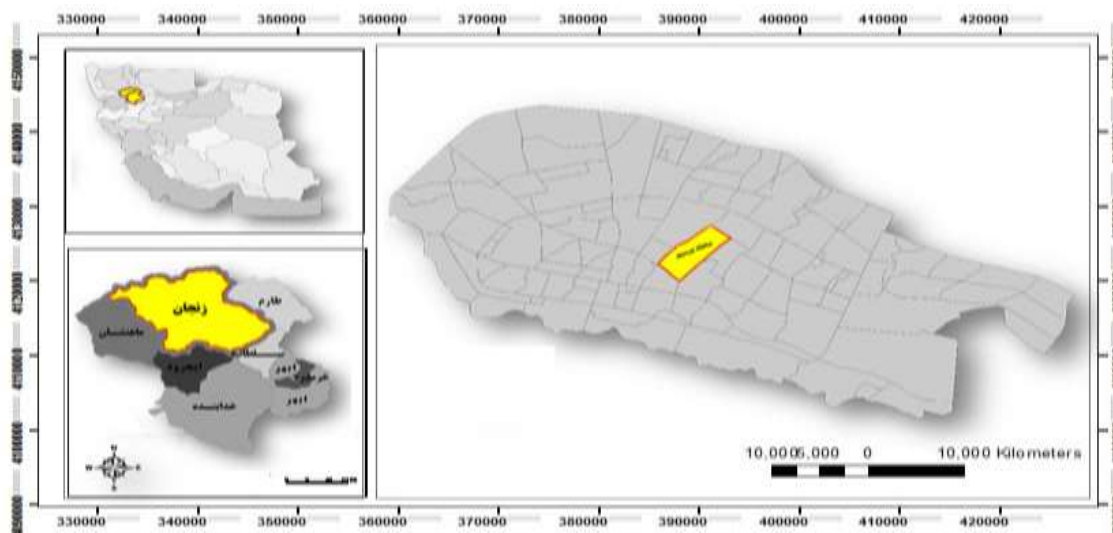
1. Skewness

2. Kurtosis

### محدوده مورد مطالعه پژوهش

در پژوهش حاضر، محله بیسیم زنجان که یکی از پرتراکم‌ترین محلات شهر زنجان به شمار می‌آید، به‌عنوان محدوده پژوهش انتخاب شده است. این محله در شمال شرقی شهر و سمت جنوب شرقی کوچمشکی واقع شده است. شکل شماره (۱) نشان‌دهنده موقعیت محله بیسیم در شهر زنجان است.

سابقه تشکیل این محله، به سال‌های ۱۳۵۵-۱۳۵۰ بازمی‌گردد که تعداد محدودی واحد مسکونی در محدوده بین دو مسیر روستایی پایین کوه و دو اسب ساخته شده بود و با تشدید روند مهاجرت روستائیان به شهر زنجان از سال ۱۳۵۰ به بعد گسترش یافت. بیشترین تعداد مهاجران، در فاصله سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۵۰ به این منطقه وارد شدند و پس از آن قسمت شرقی محله بیسیم با کوچه‌های بن‌بست و پرپیچ‌وخم توسعه یافت. هسته اولیه این منطقه قبل از تهیه طرح مصوب ساخته شده بود و بعد از تصویب طرح نیز به گسترش خود ادامه داد (رضایی، ۱۳۹۳). تا اینکه در نهایت این قسمت از شهر که در ابتدا به‌صورتی جدا افتاده از بافت شهر بود، به‌طور کامل به شهر پیوست و اکنون هیچ‌گونه جدایی کالبدی بین این محله و بافت شهر دیده نمی‌شود (نصیری، ۱۳۹۳)؛ اما توزیع ناعادلانه امکانات رفاهی و تجهیزات شهری موجب شده است که این محله از لحاظ اجتماعی، مالی و فرهنگی به‌هیچ‌عنوان قابل قیاس با محله‌های هم‌جوار خود نباشد. ریزدانگی، مساحت پایین ملک‌ها و نفوذناپذیری معابر، آشفته‌گی‌های بصری، ساخت‌وسازهای نامناسب و غیراصولی، معابر باریک و پرتردد، کوچه‌هایی با عرض کمتر از شش متر و پیاده‌روهای ناهموار، از ویژگی‌های این محله است (قهرمانی، ۱۳۹۰).



شکل (۱) موقعیت محله «بیسیم» در شهر زنجان (منبع: آمارنامه شهر زنجان، ۱۳۹۶)

Figure (1) Location of "Bisim" neighborhood in Zanjan

### بحث و بررسی

قبل از شروع تحلیل، باید از توزیع نرمال<sup>۱</sup> داده‌ها اطمینان حاصل کرد. برای این منظور، ابتدا چولگی و کشیدگی

<sup>۱</sup> توزیع داده‌ها باید نشان‌دهنده آن باشد که پراکندگی و گستردگی داده‌هایی که جمع‌آوری شده است، چگونه است. توزیع نرمال زمانی است که داده‌ها میل به جمع شدن در اطراف مقدار میانگین دارند و به سمت چپ یا راست تمایل ندارند.

داده‌ها آزمون شده است. در حالت کلی، چنانچه چولگی و کشیدگی در بازه (۲،-۲) نباشد، داده‌ها توزیع نرمال ندارد. نتایج جدول شماره (۲) نشان‌دهنده آن است که در تمامی موارد، مقادیر به دست آمده در بازه (۲،-۲) قرار دارد؛ بنابراین نرمال بودن توزیع داده‌ها تأیید می‌شود.

جدول (۲) نتایج نرمال بودن متغیرهای موجود در پژوهش (منبع: نویسندگان، ۱۴۰۰)

Table (2) Results of the normality of the variables in the research

نتیجه آزمون	ضریب کشیدگی		ضریب چولگی		متغیرها
	خطای استاندارد	مقدار آماره	خطای استاندارد	مقدار آماره	
نرمال است	۰/۲۴۸	۰/۷۳۴-	۰/۱۲۵	۰/۳۳۰-	عوامل کالبدی
نرمال است	۰/۲۴۸	۰/۶۳۶-	۰/۱۲۵	۰/۴۲۶-	عوامل اقتصادی
نرمال است	۰/۲۴۸	۰/۶۱۶-	۰/۱۲۵	۰/۴۳۴-	عوامل عملکردی
نرمال است	۰/۲۴۸	۰/۵۸۵-	۰/۱۲۵	۰/۱۳۰-	عوامل اجتماعی
نرمال است	۰/۲۴۸	۰/۶۷۸-	۰/۱۲۵	۰/۵۳۵-	عوامل مدیریتی

سپس برای حصول اطمینان از کفایت حجم نمونه، از آزمون کفایت نمونه‌برداری (KMO)، تعیین غیر صفر بودن همبستگی بین متغیرها و تأیید کرویت روابط از آزمون بارتلت<sup>۱</sup> استفاده شد. با عنایت به مقدار آماره KMO، که برابر با ۰/۹۶۳ و بیشتر از ۰/۷ می‌باشد و معناداری آزمون Bartlett's، این گونه استنباط می‌شود که کفایت حجم نمونه مورد تأیید است. برای بررسی ارتباط بین متغیرها و مستقل یا وابسته بودن آنها، از آزمون همبستگی پیرسون استفاده شد؛ همان‌طور که در جدول (۳) مشاهده می‌شود، سطح معناداری آزمون همبستگی بین تمامی متغیرهای تحقیق کمتر از ۰/۰۵ است؛ بنابراین این گونه برداشت می‌شود که بین تمامی متغیرهای مورد مطالعه، همبستگی و ارتباط مثبت و معناداری وجود دارد.

جدول (۳) آزمون همبستگی پیرسون بین متغیرها (منبع: نویسندگان، ۱۴۰۰)

Table (3) Pearson correlation test between variables

متغیرهای پژوهش		شاخص کالبدی	شاخص اقتصادی	شاخص عملکردی	شاخص اجتماعی	شاخص مدیریتی
شاخص کالبدی	مقدار همبستگی	۱				
	سطح معناداری	۰/۰۰				
شاخص اقتصادی	مقدار همبستگی	۰/۳۳۲	۱			
	سطح معناداری	۰/۰۰	۰/۰۰			
شاخص عملکردی	مقدار همبستگی	۰/۳۲۰	۰/۳۵۸	۱		
	سطح معناداری	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰		
شاخص اجتماعی	مقدار همبستگی	۰/۳۲۵	۰/۳۴۱	۰/۲۳۸	۱	
	سطح معناداری	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	
شاخص مدیریتی	مقدار همبستگی	۰/۳۳۲	۰/۳۳۳	۰/۳۸۷	۰/۲۶۲	۱
	سطح معناداری	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰

1 . Bartlett's test of sphericity tests

## یافته‌های توصیفی

در روند تکمیل پرسشنامه‌ها، اطلاعاتی اعم از جنسیت، سن، وضعیت تأهل، تحصیل و اشتغال پاسخ‌دهندگان به دست آمد که خلاصه این یافته‌ها در جدول (۴) ارائه شده است. مطابق این جدول، تعداد ۱۲۴ نفر (۳۲ درصد) از کل پاسخ‌دهندگان را زنان و ۲۶۰ نفر (۶۸ درصد) را مردان تشکیل داده‌اند که ۲۸۴ نفر (۷۴ درصد) از کل پاسخ‌دهندگان متأهل و ۱۰۰ نفر (۲۶ درصد) از آنها مجرد بودند؛ همچنین بیشترین فراوانی مربوط به بازه سنی ۳۱ تا ۴۰ سال و کمترین، بازه سنی بالای ۶۰ سال است. بیشترین آمار اشتغال به پاسخ‌دهندگان به شغل آزاد تعلق دارد که حدود ۹۴ نفر (معادل ۲۴/۵ درصد) از کل پاسخ‌دهندگان را تشکیل داده است و بیشترین میزان تحصیلات پاسخ‌دهندگان نیز با تعداد ۱۲۶ نفر (معادل ۳۲/۸ درصد) به دارندگان مدرک تحصیلی زیر دیپلم تعلق دارد.

جدول (۴) یافته‌های توصیفی تحقیق (منبع: نویسندگان، ۱۴۰۰)

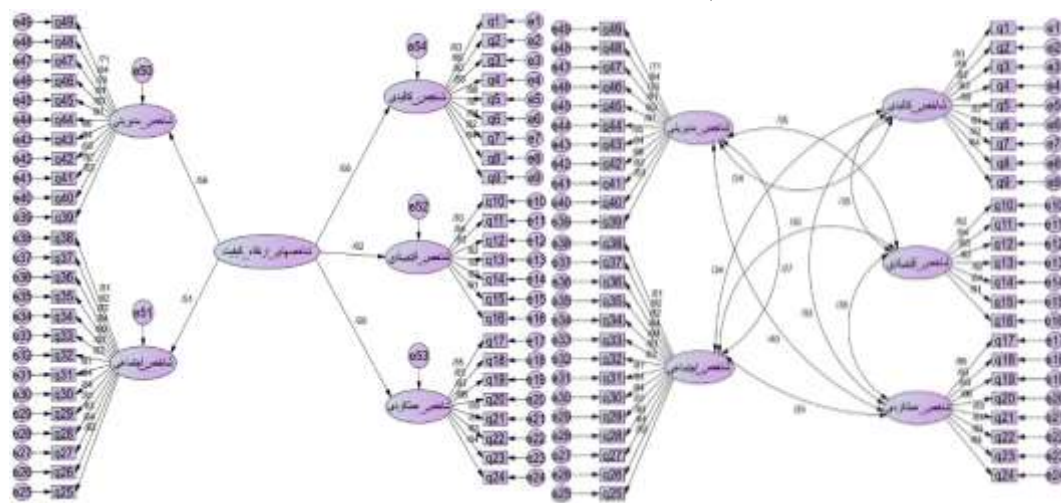
Table (4) Descriptive findings of the research

ویژگی فردی	دسته‌ها	فراوانی	درصد فراوانی	ویژگی فردی	دسته‌ها	فراوانی	درصد فراوانی
جنسیت	زن	۱۲۴	۳۲/۳	اشتغال	کارمند	۷۴	۱۹/۳
	مرد	۲۶۰	۶۷/۷		آزاد	۹۴	۲۴/۵
	کل	۳۸۴	۱۰۰		بازنشسته	۵۸	۱۵/۱
وضعیت تأهل	مجرد	۱۰۰	۲۶		در حال تحصیل	۶۴	۱۶/۷
	متأهل	۲۸۴	۷۴		خانه‌دار یا بیکار	۹۴	۲۴/۵
	کل	۳۸۴	۱۰۰		کل	۳۸۴	۱۰۰
سن	۲۰ تا ۳۰ سال	۴۰	۱۰/۴	تحصیلات	بی‌سواد	۴۲	۱۰/۹
	۳۱ تا ۴۰ سال	۱۳۶	۳۵/۴		زیر دیپلم	۱۲۶	۳۲/۸
	۴۱ تا ۵۰ سال	۹۸	۲۵/۵		کاردانی	۹۴	۲۴/۵
	۵۱ تا ۶۰ سال	۷۶	۱۹/۸		کارشناسی	۷۶	۱۹/۸
	بیشتر از ۶۰ سال	۳۴	۸/۹		ارشد و دکترا	۴۶	۱۲
	کل	۳۸۴	۱۰۰		کل	۳۸۴	۱۰۰

## یافته‌های تحلیلی

در این پژوهش ابتدا برای اطمینان از اندازه‌گیری درست متغیرهای پنهان و سنجش رابطه عوامل مؤثر در ارتقای معیار کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد (متغیرهای پنهان) با متغیرهای مشاهده‌پذیر، از تحلیل عاملی تأییدی مرتبه اول استفاده شده است. در این روش، هیچ‌گونه رابطه‌ای بین متغیرهای پنهان بررسی نمی‌شود. تنها رابطه یک عامل با چندگویه یا چند عامل با چندگویه بررسی می‌شود. از مدل اندازه‌گیری ضرایب استاندارد شده، این برداشت می‌شود که بین متغیرهای پنهان مربوطه و معیارهای متناظر با آنها، همبستگی معناداری وجود دارد یا خیر. ضرایب استاندارد شده، در واقع نشان‌دهنده ضرایب مسیر یا بارهای عاملی استاندارد شده بین عامل‌ها و نشانگرهاست. برای داشتن روایی باید بین متغیرها و سؤال‌های پرسشنامه (گویه‌ها)، همبستگی معناداری وجود داشته باشد. در صورتی که

بار عاملی<sup>۱</sup> استاندارد شده بیشتر از ۰/۴ باشد، گفته می‌شود که سؤال‌های مدنظر قدرت تبیین خوبی دارد. در نهایت برای تأیید مدل تحلیل عاملی و مستند بودن نتایج حاصله، لازم است تا معیارهای برازش مدل پذیرفته شود. در بررسی این معیارها در مدل تحلیل عاملی، مقدار  $\chi^2$  به درجه آزادی ۱/۲۰۶ و کمتر از ۳ است؛ همچنین مقدار جذر برآورد واریانس خطای تقریب (RMSEA) برابر با ۰/۰۲۳ و کمتر از ۰/۰۸ است. از آنجا که مقادیر معیارهای برازندگی تطبیقی (CFI)، برازندگی افزایشی (IFI) و نیکویی برازش (GFI) به ترتیب برابر با ۰/۹۸، ۰/۹۸ و ۰/۸۷ به دست آمده است و همگی در حد مناسبی قرار دارد، در حالت کلی برازش مطلوب مدل تأیید می‌شود. شکل (۲-الف) نشان‌دهنده مدل مرتبه اول تحلیل عاملی برای شناسایی عوامل مؤثر در ارتقای کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد و (۲-ب) مدل مرتبه دوم تحلیل عاملی برای تأیید معناداری عوامل اصلی است.



ب- مدل تحلیل عاملی تأییدی مرتبه دوم

الف- مدل تحلیل عاملی تأییدی مرتبه اول

شکل (۲) مدل تحلیل عاملی تأییدی شاخص‌های ارتقای کیفیت محیطی فضاهای ناکارآمد (منبع: نویسندگان، ۱۴۰۰)

Figure (2) Confirmatory factor analysis model of environmental quality improvement indicators of inefficient spaces

همان‌طور که در شکل فوق نمایان است، مقدار آماره  $T$  معیارهای ارتقای کیفیت محیطی با مؤلفه‌های خود معنادار و بیشتر از ۱/۹۶ برآورد شده است؛ بنابراین این‌گونه استنباط می‌شود که معیارهای ارتقای کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد، به پنج زیرمجموعه یا زیر مؤلفه تقسیم می‌شود. ضریب آلفای کرونباخ معیارهای ارتقای کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد (۰/۹۵۸) نیز بیشتر از ۰/۷ محاسبه شده و حاکی از آن است که پایایی سازه‌ها در سطح مطلوبی قرار دارد. در نهایت نتایج آزمون‌های تحلیل عاملی تأییدی نشان‌دهنده آن است که از بین پنج عامل اصلی، «عامل اقتصادی» با وزن ۰/۶۲۱ به عنوان مهم‌ترین عوامل در رتبه نخست ترجیحات ساکنان قرار دارد. «عوامل عملکردی» و «کالبدی» با وزن ۰/۵۹۲ هر دو در رتبه دوم، «عامل مدیریتی» با وزن ۰/۵۸۳ در رتبه چهارم و «عامل اجتماعی» با وزن ۰/۵۰۷ در آخرین رتبه قرار گرفته است. این نتایج در جدول (۵) ارائه شده است.

جدول (۵) مقدار بار عاملی استاندارد شده و آماره T (منبع: نویسندگان، ۱۴۰۰)

Table. (5): The amount of standardized factor load and T statistic

مقدار T	مقدار بار عاملی استاندارد شده	متغیرها	عامل
-	۰/۸۳۲	یکپارچگی و انسجام فضایی	شاخص کالبدی
۲۰/۸۵۷	۰/۸۴۸	مقیاس و تناسبات	
۱۹/۹۲۹	۰/۸۲۵	اندازه و تراکم در فضا	
۲۰/۱۶۵	۰/۸۳۱	نبود ساختمان‌های متروکه و اراضی خالی	
۲۲/۳۹۶	۰/۸۸۵	سازمان فضایی و نفوذپذیری	
۲۱/۸۵۰	۰/۸۱۲	ساختار مناسب معابر و پیاده‌روها	
۲۰/۴۰۲	۰/۸۳۷	نفوذپذیری فیزیکی و بصری	
۱۹/۷۰۳	۰/۸۱۹	وضوح و خوانایی فضاها	
۲۰/۳۸۶	۰/۸۳۷	ریزدانگی و مساحت قطعات	
-	۰/۸۳۲	وضعیت اشتغال ساکنین	شاخص اقتصادی
۲۰/۱۸۸	۰/۸۳۵	بهره‌مندی از تسهیلات رفاهی	
۲۰/۱۴۳	۰/۸۳۴	میزان تمایل به سرمایه‌گذاری	
۱۹/۷۳۳	۰/۸۲۳	سرمایه و توان مالی	
۱۹/۵۷۳	۰/۸۱۹	درآمد خانوار	
۲۰/۴۶۳	۰/۸۴۲	ارزش زمین	
۲۳/۴۵۹	۰/۹۱۳	قیمت مسکن	
-	۰/۸۴۶	تنوع و اختلاط کاربری و عملکردی	شاخص عملکردی
۲۰/۶۰۲	۰/۸۳۰	امکانات و خدمات همگانی	
۲۰/۷۰۴	۰/۸۳۲	برخوررداری از خدمات و تجهیزات شهری	
۲۱/۱۰۴	۰/۸۵۳	سازگاری عملکردی و نبود فعالیت‌های نامتعارف	
۲۰/۴۳۵	۰/۸۶۴	دسترسی و ارتباطات فضایی	
۲۱/۰۵۲	۰/۸۴۰	تردد وسایل نقلیه و موتورسیکلت	
۲۰/۶۲۰	۰/۸۳۰	سهولت شبکه دسترسی	
۲۰/۸۵۸	۰/۸۳۶	سازگاری و تجانس فعالیت‌ها	
-	۰/۸۲۱	تراکم خالص مسکونی	شاخص اجتماعی
۲۰/۲۷۳	۰/۸۴۱	همکاری و تعاون اجتماعی	
۱۹/۹۲۸	۰/۸۳۲	همبستگی و تعاملات اجتماعی	
۱۹/۰۱۱	۰/۸۰۶	عدالت اجتماعی	
۲۰/۰۸۸	۰/۸۳۶	امنیت اجتماعی	
۲۰/۳۷۵	۰/۸۴۴	پویایی و سرزندگی اجتماعی	
۱۹/۲۴۱	۰/۸۱۳	هویت و جایگاه اجتماعی	
۱۹/۶۷۲	۰/۸۲۵	مشارکت‌های محلی	
۱۹/۹۱۱	۰/۸۳۱	اعتماد اجتماعی	
۱۸/۶۹۰	۰/۷۹۷	سرمایه اجتماعی	
۲۳/۲۸۰	۰/۸۸۹	حضورپذیری فضاها	

۱۹/۴۸۷		۰/۸۲۰	همه‌شمولی	Q36	
۱۹/۴۵۱		۰/۸۱۹	رضایت اجتماعی از سکونت در بافت	Q37	
۱۸/۹۷۴		۰/۸۰۵	تراکم جمعیتی در بافت	Q38	
-		۰/۸۲۸	توجه به بستر طبیعی	Q39	
۱۹/۶۶۹		۰/۸۲۱	کنترل و نظارت بر فضاها	Q40	
۲۱/۸۲۷		۰/۸۷۵	تعمیر و نگهداری ساختمان‌ها	Q41	
۲۰/۳۳۱		۰/۸۳۸	تأمین نور و روشنایی فضاها و معابر	Q42	
۲۰/۹۷۷		۰/۸۵۵	میلمان شهری	Q43	
۱۹/۳۹۵	۰/۵۸۳	۰/۸۱۴	پاکیزگی و بهداشت محیط	Q44	شاخص مدیریتی
۲۰/۰۱۴		۰/۸۳۰	ارتباطات و دسترسی‌ها	Q45	
۱۹/۳۴۵		۰/۸۱۲	توجه به اکوسیستم	Q46	
۱۸/۲۹۳		۰/۷۸۳	ایمنی و امنیت فضاها	Q47	
۲۰/۴۶۲		۰/۸۴۲	نبود آلودگی صوتی	Q48	
۱۶/۰۲۱		۰/۷۱۳	نبود آلودگی بصری	Q49	

مطابق جدول مذکور، مؤلفه «قیمت مسکن» از متغیرهای شاخص اقتصادی با بار عاملی ۰/۹۱۳ مهم‌ترین نقش را در ارتقای کیفی محله برعهده دارد. ساکنان این محله معتقدند که به دلیل فرسودگی بافت کالبدی، قیمت مسکن و ارزش ملک در محله بیسیم با کاهش زیادی مواجه بوده است؛ از این رو، ساکنان تمایلی به تعمیر و بازسازی ساختمان‌های خود ندارند. آنها بر این باورند که اگر قیمت مسکن و ارزش زمین افزایش یابد، استقبال ساکنان محله و مالکان اراضی برای احیای بافت و نوسازی ساختمان‌ها افزایش خواهد یافت. در میان متغیرهای شاخص اجتماعی، مؤلفه «حضورپذیری فضاها» با بار عاملی ۰/۸۸۹، مهم‌ترین نقش را در ارتقای کیفی محله برعهده دارد؛ زیرا از دید ساکنان این محله افزایش تعاملات اجتماعی، مشارکت، همبستگی و پیوندهای اجتماعی درگرو حضورپذیری و همه‌شمولی فضاهاست که زمینه‌ساز ارتقای کیفی محله از بعد اجتماعی است؛ همچنین مؤلفه‌های «تعمیر و نگهداری ساختمان‌ها» با بار عاملی ۰/۸۷۵، «سازمان فضایی و نفوذپذیری» با بار عاملی ۰/۸۸۵ و «دسترسی و ارتباطات فضایی» با بار عاملی ۰/۸۶۴ در رتبه‌های بعدی ترجیحات ساکنان قرار دارد.

در زمینه مدیریتی، بیشتر ساکنان این محله بر این باورند که اگر رسیدگی به وضعیت زمین‌های خالی، ساختمان‌های نیمه‌کاره و رهاشده و همچنین توجه به برقراری امنیت در رأس امور مدیریتی قرار گیرد، شاهد بهبودی بیش از پیش کیفیت محیطی در این محله خواهند بود. در بعد کالبدی و عملکردی، بیشترین نارضایتی ساکنان این محله از ساختار فضایی، معابر تنگ و تاریک و کوچه‌های بن‌بست این محله است. آنها معتقدند که هرچه میزان دسترسی به فضاها و رؤیت‌پذیری آنها بیشتر باشد، میزان جرم و جنایت کاهش یافته و با افزایش امنیت در فضاها به ارتقای کیفی محله کمک می‌شود.

## نتیجه‌گیری

از آنجا که توجه به ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، عملکردی و مدیریتی برای بهبود وضعیت بافت‌های ناکارآمد لازم و مکمل یکدیگر است، در این پژوهش، عوامل مؤثر بر ارتقای کیفیت محیطی در فضاهای ناکارآمد شهری از میان مبانی نظری و ادبیات پژوهش استخراج شده و پس از عملیاتی کردن در محله بیسیم شهر زنجان بررسی شد؛ بنابراین در پاسخ به اولین سؤال پژوهش چنین اذعان می‌شود که مهم‌ترین عوامل مؤثر بر کیفیت محیطی فضاهای ناکارآمد شهری، شامل عوامل پنج‌گانه «کالبدی»، «اجتماعی»، «عملکردی»، «اقتصادی» و «مدیریتی» است که هرکدام از آنها متغیرهای مختص خود را دارد. نتایج ارزیابی این عوامل، حکایت از نارضایتی ساکنان از وضعیت نامناسب محله بیسیم دارد. در این راستا، مقادیر به‌دست‌آمده از نتایج آزمون T تک نمونه‌ای نیز گویای این واقعیت است که این محله، در سطح پایینی از کیفیت محیطی قرار دارد و بهبود این وضعیت مستلزم توجه به ترجیحات ساکنان و تصورات ذهنی آنهاست. نتایج آزمون‌های تحلیل عاملی تأییدی نیز نشان‌دهنده آن است که عامل «اقتصادی» با وزن ۰/۶۲۱ در رتبه نخست ترجیحات ساکنان قرار دارد و عوامل «عملکردی» و «کالبدی» با وزن ۰/۵۹۲ هر دو در رتبه دوم، «عامل مدیریتی» با وزن ۰/۵۸۳ در رتبه چهارم و «عامل اجتماعی» با وزن ۰/۵۰۷ در آخرین رتبه قرار گرفته است. از دید ساکنان محله بیسیم، مؤلفه‌های «قیمت مسکن»، «حضورپذیری فضاها»، «تعمیر و نگهداری ساختمان‌ها»، «سازمان فضایی و نفوذپذیری» و «دسترسی و ارتباطات فضایی» به ترتیب بیشترین تأثیر را در ارتقای کیفیت محیطی فضاهای ناکارآمد این محله دارد.

همسویی نتایج به‌دست‌آمده با یافته‌های پژوهش‌های پیشین، بر درستی یافته‌های این پژوهش صحنه می‌گذارد. چنانچه یافته‌های پژوهش علوی و همکاران (۱۴۰۰)، بر توجه به مؤلفه‌های «سازمان فضایی و نفوذپذیری»، «کنترل و نظارت» و «مدیریت و نگهداری» تأکید دارد، این موضوع با یافته‌های پژوهش حاضر در ابعاد کالبدی و مدیریتی همخوانی دارد؛ همچنین یافته‌های پژوهش حاضر با نتایج مطالعه رضوانی و همکاران (۱۴۰۰) در ابعاد عملکردی، کالبدی و مدیریتی همسو بوده است و اثرگذاری متغیرهای مختلف را در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری و ارتقای کیفیت محیطی آنها تأیید می‌کند. پژوهش ازهر (۲۰۱۹) نیز که استفاده مجدد از فضاهای رهاشده و باقی‌مانده شهری را محرکی برای ارتقای کیفی محیط پیرامون می‌داند، مؤید یافته‌های پژوهش حاضر در ابعاد کالبدی، مدیریتی و اقتصادی محله بیسیم است که ضمن استفاده از پتانسیل‌های نهفته در بافت، موجب ارتقای کیفی محیط پیرامون می‌شود.

در این پژوهش، با علم به تأثیر سایر عوامل شخصی و اجتماعی نظیر سطح فرهنگی و اقتصادی ساکنان بر ادراک و ترجیحات آنها از کیفیت محیطی محل سکونت خود، بیشترین تأکید و تمرکز بر روی عوامل اجتماعی و کالبدی مؤثر بر ارتقای کیفیت محیطی بوده است؛ بنابراین برای پژوهش‌های آتی پیشنهاد می‌شود که با شناسایی عوامل میانجی مؤثر در ادراک و تصویر ذهنی افراد از فضاهای باکیفیت، نقش این نوع عوامل در سنجش کیفیت محیطی محل سکونت شهروندان بررسی تا عوامل احتمالی شخصی و اجتماعی دخیل در ادراک ساکنان محلات در فرایند برنامه‌ریزی، طراحی و ایجاد محلات باکیفیت اعمال شود.

با عنایت به ظرفیت‌های محیطی - اجتماعی مطلوب و نهفته در این محله، در شرایطی که مدیریت شهری بخواهد از



مشارکت مردم در قالب نهادهای اجتماعی استفاده کند، با کمترین هزینه و عملکرد، شاهد کاهش فقر و افزایش کیفیت محیطی و در نتیجه توسعه این محله می‌شود؛ با این حال برای برون‌رفت از وضعیت نابسامان این محله و همچنین ارتقای کیفیت محیطی آن، راهکارهای زیر برای مدیران، برنامه‌ریزان و طراحان معماری و شهرسازی پیشنهاد می‌شود:

- ✓ پرهیز از نگرش فقط کالبدی در حوزه طراحی و بازآفرینی محله‌های شهری
- ✓ رونق کسب‌وکار محلی و صنایع دستی در محلات هدف بازآفرینی در راستای توانمندسازی اقتصادی ساکنان و ایجاد اشتغال برای آنها
- ✓ وضع ضوابط و مقرراتی متناسب با توان مالی ساکنین بافت‌های ناکارآمد با هدف کاهش فقر اجتماعی-اقتصادی

- ✓ اعمال سیاست‌های حمایتی از قبیل معافیت‌های مالیاتی و بخشودگی عوارض
- ✓ ارتقای آگاهی، دانش و توسعه مهارت‌های ساکنان بافت در راستای توانمندسازی اجتماعی آنها
- ✓ بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنان با هدف جلب مشارکت ساکنان محلات هدف بازآفرینی

## منابع و مراجع

- اصغری زمانی، اکبر، مصطفایی، هیرش (۱۳۹۷). *سنجش و پهنه‌بندی کیفیت محیط مناطق شهری در بافت میانی با استفاده از مدل AHP و شاخص همپوشانی وزنی (مطالعه موردی: بافت میانی شهر تبریز)*. جغرافیا و برنامه‌ریزی، سال ۲۲، شماره ۶۴، صص ۱۸-۱.
- ایزدفر، نجمه، رضایی، محمدرضا، محمدی، حمید (۱۳۹۹). *ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد)*. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، سال ۸، شماره ۲، صص ۳۴۵-۳۲۷.
- حاتمی نژاد، حسین، پوراحمد، احمد، نصرتی هشی، مرتضی (۱۳۹۸). *آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری، (مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران)*. اطلاعات جغرافیایی سپهر. سال ۲۸، شماره ۱۰۹، صص ۵۵-۳۷.
- حیدری، محمدتقی، شمعی، علی، ساسان پور، فرزانه، سلیمانی، محمد، احدنژاد روشتی، محسن (۱۳۹۳). *تحلیل عوامل مؤثر بر زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان)*. فضای جغرافیایی، سال ۷، شماره ۵، صص ۲۵-۱.
- رحیمی، لیلا، کرمی، اسلام (۱۳۹۸). *ارزیابی عوامل مؤثر بر ادراک ساکنان از کیفیت‌های محیطی محله (مطالعه موردی: کوی گل شهر و پرواز تبریز)*. مطالعات شهری، سال ۸، شماره ۳۰، صص ۴۰-۲۹.
- رسولی، محمد، احدنژاد، محسن، حیدری، محمدتقی (۱۴۰۰). *تحلیل اهمیت- عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر ذی‌نفعان (مطالعه موردی: شهر زنجان)*. برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، سال ۶، شماره ۱۶، صص ۱۷۸-۱۴۹.

- رضایی، الهام (۱۳۹۳). استفاده از طراحی در افزایش امنیت اجتماعی فضاهای جرم‌خیز شهری (مطالعه موردی: محله بیسیم زنجان). پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد رشته معماری، دانشگاه زنجان، دانشکده مهندسی، گروه معماری.
- رضوانی، لیلا، احمدزاده، حسن، هوشیار، حسن (۱۴۰۰). واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد پژوهی: بافت فرسوده شهر ارومیه). پژوهش و برنامه‌ریزی شهری.
- زارعی کرگ آباد، فاطمه، آهنی، سمیه، داوودپور، زهره (۱۳۹۲). امکان‌سنجی پهنه امن خانگی (Home Zone) عاملی جهت ارتقای کیفیت محیط در کالبد محلات شهری (مطالعه موردی: محله خانقاه سنندج). آمایش محیط، سال ۶، شماره ۲۲، صص ۱۳۹-۱۲۱.
- سلطانی، لیلا، دارابی، مریم (۱۳۹۳). ارزیابی کیفیت محیط در محله‌های تاریخی شهرها (مطالعه موردی: محله نفرآباد شهری). پژوهش‌های جغرافیای انسانی، سال ۳، شماره ۸۴، صص ۴۳۹-۴۲۹.
- شرکت بازآفرینی شهری ایران (۱۴۰۰). سند توانمندسازی و سامان‌دهی سکونتگاه‌های غیررسمی (مصوب هیئت وزیران-بهمن ۱۳۹۲). تهران: وزارت راه و شهرسازی، شرکت بازآفرینی شهری ایران، دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی.
- شهرداری زنجان (۱۳۹۹). آمارنامه شهر زنجان. زنجان: معاونت برنامه‌ریزی و توسعه انسانی شهرداری زنجان.
- شهریاری، محمدرضا (۱۴۰۰). سنجش شاخص‌های بازآفرینی شهری و تاثیر آن بر کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه موردی محله شریف آباد). جغرافیا و روابط انسانی. سال ۴، شماره ۲، صص ۳۵۶-۳۳۶.
- شیعه، اسماعیل، زرآبادی، سعیده، یزدان پناهی، زهرالسادات (۱۳۹۲). بررسی و تبیین مفهوم محله سالم در محلات سنتی ایران، (مطالعه موردی: محله امامزاده یحیی تهران). مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال ۷، شماره ۱۷، صص ۲۰-۱.
- صداقت رستمی، کبریا، اعتماد، گیتی، بیدرام، رسول، ملاذ، جعفر (۱۳۹۰). تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های ناکارآمد. برنامه‌ریزی فضایی. سال ۱، شماره ۱، صص ۱۲۰-۱۰۳.
- طیبیان، منوچهر، منصوری، یاسر (۱۳۹۲). ارتقای کیفیت محیطی و رضایتمندی از زندگی در محلات جدید با اولویت‌بندی اقدامات براساس نظرهای ساکنان (نمونه موردی: کاشان). محیط‌شناسی، سال ۴، شماره ۳۹، صص ۱-۱۶.
- علوی، پری، ثبوتی، هومن، شهبازی، مجید (۱۴۰۰). شناسایی و اولویت‌بندی معیارهای تعیین‌کننده کیفیت محیطی در فضاهای گمشده پیراشهری (مورد مطالعه: محله بیسیم زنجان). توسعه فضاهای پیراشهری. سال ۲، شماره ۳، صص ۲۴۱-۲۲۵.
- فدایی، بابک، امامی، علی (۱۳۹۸). شکل‌دهی به فضاهای متروکه شهر گنبدکاووس. معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، سال ۱۲، شماره ۲۹، صص ۱۵۲-۱۴۱.

فرج پور، مریم، سلطانزاده، حسین، دودانگی، علیرضا (۱۳۹۴). احیا و سازماندهی بافت فرسوده شهری در راستای توانمندسازی زنان شهروند (موردپژوهی: اقدامات شهرداری تهران). مدیریت شهری، سال ۱۹، شماره ۳۹، صص ۱۳۴-۱۰۹.

قانع، مهسا، محمود، آروین، ملکی، سعید (۱۳۹۸). سنجش قابلیت بهره‌گیری از محرک‌های توسعه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده (موردشناسی: محله شاهجوق سمنان). جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای، سال ۱۰، شماره ۳۴، صص ۱-۲۲.

قهرمانی، صغرا (۱۳۹۰). تأثیر نقش تأمین اجتماعی در توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی (محله نجف‌آباد زنجان). پایان‌نامه منتشرنشده کارشناسی ارشد رشته مدیریت امور شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، دانشکده علوم انسانی، گروه جغرافیا.

کاکاوند، الهام، براتی، ناصر، امین‌زاده گوهرریزی، بهرام (۱۳۹۲). سنجش تطبیقی تصویر ذهنی شهروند و شهرساز به مفهوم کیفیت محیط شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر قزوین). باغ نظر، ۱۰(۲۵)، ۱۱۲-۱۰۱.

کیانی، اکبر، حیدری، فاطمه (۱۳۹۵). ارزیابی عوامل تأثیرگذار در روند فرسودگی بافت‌های قدیم شهری در راستای نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: شهر داراب). آمایش محیط. سال ۹، شماره ۳۴، صص ۴۴-۲۷.

مشکینی، ابوالفضل، حیدری، محمدجواد (۱۳۹۵). واکاوی تأثیرات شهرسازی مدرن در ساخت اقتصادی و تجاری بافت‌های کهن شهری (مطالعه موردی: بافت کهن شهر زنجان). جغرافیای اجتماعی شهری، سال ۳، شماره ۳، صص ۱۷۱-۱۴۷.

مطیعیان، حمید (۱۳۹۹). ارائه شاخص مکانی جهت ارزیابی فرسودگی بافت‌های شهری به کمک سیستم اطلاعات مکانی و تصمیم‌گیری چند معیاره، برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، سال ۴، شماره ۹، صص ۱۱۴-۹۳.

ملائتی یگانه، حبیب (۱۳۹۹). ارائه الگوی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد مطالعه: محدوده بیسیم شهر زنجان). رساله دکتری تخصصی رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، دانشکده علوم انسانی.

نصیری، اسماعیل (۱۳۹۳). راهبردهای کاهش فقر شهری با تأکید بر اجتماعات محلی (مورد مطالعه: محله بیسیم شهر زنجان)، مطالعات برنامه‌ریزی شهری، سال ۲، شماره ۷، صص ۱۲۵-۱۰۷.

هادوی، فرامرز، پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز، علی‌اکبری، اسماعیل (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۰ شهر تهران). آمایش محیط، سال ۱۰، شماره ۳۷، صص ۱۹۴-۱۶۷.

Azhar, J. (2019). **Exploring the Potential of Urban Leftover Spaces**, (Unpublished doctoral Philosophy). Victoria University, Wellington, Ph.D.

Filip, S., & Cocean, P. (2021). **Urban industrial brownfields: constraints and Opportunities in Romania**, Carpathian Journal of Earth and Environmental Sciences, Vol. 7, No. 4, pp 155 – 164

Thomson, G., & Newman, P. (2018). **Urban fabrics and urban metabolism—from sustainable to regenerative cities. Resources, Conservation and Recycling**, 132, 218-229.

Basova1, S. Sopirova1, A., & Kristianova1, K (2019). **Potential of Recycling Urban Territories**, IOP Conference Series: Materials Science and Engineering, 471, 9.

