Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

# An analysis of urban regeneration in the historical context (Case study: Dezful city)

**Nahid Keshavarz**[1] | **Hamid Reza Joodaki**[2]✉ | **Ali Nourikermani** [3]

1. PhD Student of Geography and Urban Planing, Islamic Azad University, Central Tehran branch, Iran. **E-mail:** keshavarznahid58@gmail.com
2. Corresponding author, Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Islamshahr, Iran. **E-mail:** joodaki@iiav.ac.ir
3. Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Tehran, Iran. **E-mail:** ali.nourikermani@iauctb.ac.ir

## Article Info

**Article type:**
Research Article

**Article history:**
Received
2023/06/18
Received in revised
2024/04/28
Accepted
2024/05/30
Published
2024/06/01
Published online
2025/09/23

**Keywords:**
urban regeneration,
historical context,
urban development,
Dezful city.

## ABSTRACT

The historical district of cities is a valuable architectural and urban heritage, reflecting the cultural, economic, and social dimensions of the people who, throughout history, have lived in this part of the city and shaped its cultural identity. These areas have witnessed a decline in urban development, and the limited efforts made toward their improvement or reconstruction have been inadequate. The aim of this analytical research is to explore urban regeneration in the historical (old) fabric of Dezful city. The research method employed in this study is a survey-based approach. The statistical population of the present study includes all residents of the historical fabric of Dezful, which, according to the latest census by the Statistical Center of Iran, has a population of approximately 29,277 people. To achieve a logical sample size, Cochran's formula was used, resulting in the selection of 384 samples through stratified random sampling. The primary data collection tool in this research is a questionnaire; however, due to the specialized nature of the questionnaire, interview and observation methods were also utilized to complement the questionnaire data. The results derived from the SWOT and QSPM models indicate that, out of the five final strategies for the regeneration of the historical fabric of Dezful, the top two strategies belong to offensive strategies. Accordingly, studying and designing the possibility of creating pedestrian pathways in the historical fabric—considering the growing public interest in cultural and historical tourism—and utilizing the space along the Dez River for green space development and designing a green corridor along the river and historical fabric can be considered the most important offensive strategies.

**Cite this article:** Keshavarz, Nahid., Joodaki, Hamid Reza., & Nourikermani, Ali. (2025). An analysis of urban regeneration in the historical context (Case study: Dezful city). *Applied Researches in Geographical Sciences*, 25 (78), 508-534. DOI: http://dx.doi.org/10.61186/jgs.25.78.10

© The Author(s). Publisher: Kharazmi University
DOI: http://dx.doi.org/10.61186/jgs.25.78.10

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

# Extended Abstract

## Introduction

The ancient districts of cities hold unique value and significance within the spatial and functional structure of urban areas due to their historical antiquity, the presence of historically valuable elements, their strategic location, and their role as the economic heart of the city. However, these districts often encounter specific structural and functional challenges, including inconsistencies between physical form and land use, the presence of incompatible urban elements, inadequate per capita allocation for essential uses such as leisure, cultural, and parking spaces, a lack of proper hierarchy in the transportation network, and the existence of vulnerable and abandoned spaces. Furthermore, the absence of suitable public spaces to foster social interactions exacerbates these issues. In response to these challenges, various strategies and theories have been proposed in the theoretical literature regarding the organization and revitalization of dilapidated and aging urban areas, with the urban regeneration approach emerging as a comprehensive solution.In this context, the historic district of Dezful, renowned as the "Brick City," stands out as one of the country's unique heritage sites. Unfortunately, it has been neglected over time, leading to the deterioration of this valuable historical area into a worn-out and underutilized district. Therefore, studying the old district of Dezful and formulating urban development policies for its historical context is of paramount importance.

## Material and Methods

This study is applied in nature and employs a descriptive-analytical and survey-based methodology. The statistical population consists of all residents of the old district of Dezful, which, according to the latest 2016 census by the Statistics Center of Iran, totals 29,277 people. To determine a reasonable sample size, Cochran's formula was used, resulting in a sample size of 384. A stratified random sampling method was applied to ensure representation from all 28 neighborhoods within the old district of Dezful. The primary data collection tool was a questionnaire designed to address the research questions using a five-point Likert scale. The content validity of the questionnaire was confirmed by experts and professors in the fields of management, economics, and urban planning. To assess the reliability of the research instrument, Cronbach's alpha was calculated, yielding a coefficient of 0.866, which indicates high reliability. To evaluate the status of research indicators in the historical district of Dezful, a one-sample t-test was used to determine the significance of each indicator. Additionally, expert opinions were analyzed and incorporated into the study. The research process further utilized SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) and QSPM (Quantitative Strategic Planning Matrix) models to analyze and develop strategic recommendations..

## Results and Discussion

The findings from the one-sample t-test analyses indicate that social indicators—including social security, social education, social participation, and social responsibility—are in

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

unfavorable conditions. Regarding economic factors, indicators such as income level, employment, and the economic affordability of household expenditures similarly reflect adverse conditions. Among the four physical indicators assessed, only the urban infrastructure index in the historical district was determined to be in a favorable state. Furthermore, the examination of environmental indicators influencing the reconstruction of Dezful's historical district reveals that all three environmental indicators are in unfavorable conditions. The results derived from the SWOT and QSPM models suggest that a combination of strategies may be effective in revitalizing the historical district of Dezful, with aggressive strategies demonstrating the most significant impact.

## Conclusion

The findings indicate that aggressive strategies within the Quantitative Strategic Planning Matrix (QSPM) model were prioritized over other strategic options. The outputs of this model for the first two strategies stem from an aggressive approach to urban development policies, particularly focusing on urban regeneration in the historical context of Dezful. Accordingly, the selected strategies include: the study and design of potential sidewalks within the historical context, in response to the increasing interest in cultural and historical tourism (SO9); the utilization of the Dez River space to enhance green areas and design a green corridor along the river and its historical context (SO3); the establishment of service facilities, such as parking and vehicle access, in key areas of the historical context (WT9); the implementation of a participatory approach that emphasizes community involvement in the management of the historical context to foster social responsibility and public engagement regarding the significance of these areas (WO1); and the conservation and restoration of archaeological and historical monuments to protect them from natural and human threats, addressing the erosion of numerous valuable houses and historical sites in Dezful (ST3).

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی
شاپا چاپی: ۷۷۳۶-۲۲۲۸ شاپا الکترونیکی: ۵۱۳۸-۲۵۸۸
https://jgs.khu.ac.ir/

# تحلیلی بر بازآفرینی شهری در بافت تاریخی (مطالعه موردی: شهر دزفول)

ناهید کشاورز[۱]، حمیدرضا جودکی[۲]✉، علی نوری کرمانی[۳]

۱. دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکز، ایران. رایانامه: keshavarznahid58@gmail.com

۲. نویسنده مسئول، استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، اسلامشهر، ایران. رایانامه: joodaki@iiav.ac.ir

۳. استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. رایانامه: ali.nourikermani@iauctb.ac.ir

**اطلاعات مقاله**

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:
۱۴۰۲/۰۳/۲۸
تاریخ بازنگری:
۱۴۰۳/۰۲/۰۹
تاریخ پذیرش:
۱۴۰۳/۰۳/۱۰
تاریخ انتشار:
۱۴۰۳/۰۳/۱۲
تاریخ انتشار آنلاین:
۱۴۰۴/۰۷/۰۱

کلیدواژه‌ها:
بازآفرینی شهری،
بافت تاریخی،
توسعه شهری،
شهر دزفول.

**چکیده**

**ناحیه تاریخی شهرها میراث ارزشمند معماری و کالبدی و تجلی‌گاه ابعاد فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی مردمانی است که در دوره‌های تاریخی در این بخش از شهر، روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آن را به ثبت رسانده‌اند. این نواحی شاهد زوال در توسعه شهری بوده و اقدامات اندک پیرامون بهسازی یا بازسازی آن‌ها قابل‌قبول نبوده است. هدف این پژوهش تحلیلی بر بازآفرینی شهری در بافت تاریخی (قدیم) شهر دزفول است. روش تحقیق در پژوهش حاضر به‌صورت پیمایشی است. جامعه آماری مطالعه حاضر کلیه ساکنان بافت تاریخی شهر دزفول می‌باشند که بر طبق آخرین سرشماری مرکز آمار ایران، دارای جمعیتی معادل ۲۹۲۷۷ نفر می‌باشد. برای دستیابی به حجم منطقی از نمونه از فرمول کوکران استفاده شده است که تعداد ۳۸۴ نمونه به‌صورت تصادفی طبقه‌ای انتخاب شده‌اند. ابزار اصلی جمع‌آوری داده‌ها در تحقیق حاضر؛ پرسشنامه می‌باشد. اما با توجه به تخصصی بودن پرسشنامه از روش‌های مصاحبه و مشاهده نیز برای تکمیل اطلاعات پرسشنامه‌ها استفاده شده است. نتایج حاصل از مدل‌های SWOT و QSPM نشان می‌دهد که از مجموع پنج راهبرد نهایی بازآفرینی بافت تاریخی دزفول دو راهبرد اول متعلق به راهبردهای تهاجمی است. بدین ترتیب مطالعه و طراحی امکان ایجاد پیاده راه‌ها در بافت تاریخی با توجه به تمایل روزافزون مردم به گردشگری فرهنگی و تاریخی و استفاده از فضای حاشیه رودخانه دز برای توسعه فضای سبز و طراحی کریدور سبز در امتداد رودخانه و بافت تاریخی را می‌توان به‌عنوان مهم‌ترین راهبردهای تهاجمی مطرح کرد.**

**استناد**: کشاورز، ناهید؛ جودکی، حمیدرضا؛ و نوری کرمانی، علی (۱۴۰۴). تحلیلی بر بازآفرینی شهری در بافت تاریخی (مطالعه موردی: شهر دزفول). *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۵ (۷۸)، ۵۳۴-۵۰۸.
http://dx.doi.org/10.61186/jgs.25.78.10

ناشر: دانشگاه خوارزمی تهران.© نویسندگان.

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

**مقدمه**

بافت قدیمی و کهن شهرها به دلیل تاریخی بودن و وجود عناصر باارزش، موقعیت ارتباطی مناسب و قلب تپنده اقتصادی آن‌ها، دارای جایگاه و ارزش خاص و منحصربه‌فردی در سازمان فضایی و کارکردی شهر هست. این بافت‌ها با مسائل و چالش‌های ساختاری و عملکردی خاصی در ابعاد گوناگون همچون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، نبود سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی، وجود عناصر متناقض و ناهمخوان شهری، کمبود فضاهای عمومی مناسب جهت شکل‌گیری تعاملات اجتماعی، پایین بودن سرانه تعدادی از کاربری‌ها همانند فضاهای فرهنگی، فراغتی و پارکینگ، وجود فضاها و قسمت‌های بی‌دفاع و رها شده و... مواجه می‌باشند (صفایی پور و زارعی، ۱۳۹۶، ۱۳۶). از طرف دیگر زوال شهری و ناسازگاری به دلیل رشد سریع شهرنشینی جهانی در بسیاری از کشورها و مناطق گسترش‌یافته است و این بافت‌ها در معرض فشار و آسیب‌های جدی قرار گرفته‌اند (وانگ[۱] و همکاران، ۲۰۲۲: ۲). هم‌زمان با روی دادن مسائل فوق و اثرات آن‌ها بر حوزه‌های گوناگون؛ در ادبیات نظری ساماندهی نواحی فرسوده و کهن شهری، نظریات و دیدگاه‌های مختلفی ارائه شده‌اند که در رهیافت بازآفرینی شهری خلاصه می‌شوند (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۶، ۲۲). بازآفرینی شهری به‌عنوان یک رویکرد عملی در سراسر جهان ظهور کرده است که به مسائل شهری مانند پاک‌سازی زاغه‌ها و بهبود محیط فیزیکی (رابرتز و اوکانیا[۲]، ۲۰۲۲: ۱۲۰; دوشی[۳]، ۲۰۱۳: ۸۴۶)، درک زمین و مسکن (وئو[۴]، ۲۰۱۶: ۶۳۳; لان و لی[۵]، ۲۰۲۱: ۸۴۷)، توسعه کالاها و خدمات عمومی (چنگ[۶] و همکاران، ۲۰۲۱: ۲۳۲; وانگ و همکاران، ۲۰۲۲: ۳)، ارتقاء مشارکت اجتماعی گروه‌های آسیب‌پذیر (لیو[۷] و همکاران، ۲۰۱۸: ۲۶)، بهبود کیفیت محیط‌زیست و مرمت اکولوژی شهری (احمد[۸] و همکاران، ۲۰۲۰: ۱۴۶۱۵) و حفظ میراث (جانگ[۹] و همکاران، ۲۰۱۵: ۳۰) می‌پردازد. بازآفرینی شهری در حال حاضر تبدیل به موضوعی جهانی شده است و یکی از راهکارهای مهم برای تمام شهرهای جهان داشتن یک برنامه بازآفرینی شهری مؤثر هست که هدفش دست کشیدن از توسعه افقی و گسترده است و می‌خواهد یک توسعه درونی و متراکم را ایجاد کند (لری و مک کارتی[۱۰]، ۲۰۱۳: ۲۱). بازآفرینی شهری، همچون جریانی فراگیر و یکپارچه از مرمت شهری، از یک سو به تمامی مسائل و محدودیت‌های توسعه در درون شهر موجود می‌پردازد و از طرف دیگر، از هر فرصتی برای تبدیل ساختن آن به مسیر یا ابزاری برای دستیابی به توسعه توجه می‌کند (لطفی، ۱۳۹۰، ۴۸). در واقع بازآفرینی شهری را می‌توان به‌عنوان فرآیند استفاده مجدد از منابع و بازسازی محیط شهری در نظر گرفت (ژنگ[۱۱] و همکاران، ۲۰۱۷: ۹۰۵). در شهر دزفول بافت کهن و قدیمی دارای ۱۲۰ اثر تاریخی و فرهنگی ثبت شده ملی هست (رضویان و شهبازی، ۱۳۹۰: ۴۷) که نشان‌دهنده تاریخ پراهمیت این بافت کهن است. این بافت تاریخی که به شهر آجری معروف گردیده است، جزء آثار منحصربه‌فرد در کشور هست که متأسفانه تاکنون نسبت به آن بی‌مهری صورت گرفته است. همین امر سبب شده که بافت قدیمی شهر دزفول که یک بافت تاریخی باارزش است تبدیل به یک بافت فرسوده گردد. نسبت به سایر محلات شهر دزفول، در ناحیه موردمطالعه بیشترین تغییرات جمعیتی پدیدار گشته و به‌تبع پیامدهای اجتماعی- فضایی گسترده‌ای به وجود آمده است. این محلات با مشکلات بسیاری همچون کمبود امکانات فراغتی، تضادهای قومی و عدم تجانس اجتماعی، فضاهای ناامن و زمین‌های رها شده، اعتیاد و بزه‌کاری، آلودگی‌های محیطی و کیفیت پایین

۱ - Wang
۲ - Roberts and Okanya
۳ - Doshi
۴ - Wu
۵ - Lan & Lee
۶ - Cheng
۷ - Liu
۸ - Ahmad
۹ - Jung
۱۰- Leary & McCarthy
۱۱ - Zheng

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

سکونت، نفوذناپذیری و جدایی گزینی اجتماعی مواجه‌اند. این مشکلات تقریباً در تمامی محلات بافت تاریخی دزفول قابل‌مشاهده است و در برخی از این محلات همچون کرناسیون، ساکیان، لوریان، مقدسیان، چولیان، کت کتان، مرشدبکان، قلعه، پیرنظر، سیدمحمود، صحرابدر مشرقی و کلانتریان بارزتر است (نعمتی و همکاران، ۱۳۹۶، ۱۰). در برخی دیگر از محلات همچون لب خندق، سیاهپوشان، سرمیدان، پولادیان، میان دره و بازار؛ شاهد گسسته‌ای کالبدی- اجتماعی به دلیل اتصال لبه قدرتمند خیابان امام خمینی به‌عنوان مرکز تجاری شهر با قسمتی از این محلات هستیم (غلامی و همکاران، ۱۳۹۴، ۱۰- ۱۱). مجموع عوامل فوق سبب شده که محدوده موردمطالعه دچار نارسایی‌های فراوانی باشد. بنابراین بررسی بافت قدیم شهر دزفول و سیاست‌های پیش روی توسعه شهری در بافت تاریخی، بسیار دارای اهمیت است. در واقع مسئله اصلی این پژوهش بررسی بافت تاریخی دزفول از منظر بازآفرینی شهری است تا بدین طریق تصمیمات و برنامه‌ریزی‌های آینده متناسب با ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های واقعی این محدوده و برطرف کردن چالش‌های به وجود آمده پیش رو تنظیم شده و باعث شکوفایی و پویایی آن گردد.

## پیشینه

گازی در پژوهشی تحت عنوان بازآفرینی شهری و افزایش توان رقابت‌پذیری؛ به بررسی دوره‌های زیستی شهر آنکارا (ترکیه) پرداخته است. یافته‌های این تحقیق نشان می‌دهد که مجموعه‌ای از عوامل مختلف اجتماعی و اقتصادی و سیاسی در بازآفرینی شهری مؤثرند. وجود فرصت‌های اقتصادی، آموزش عمومی مردم، وجود تعهدات سیاسی بازیگران کلیدی و همکاری گروهی از جمله عوامل حیاتی برای بازآفرینی شهری می‌باشد (گازی[۱۲]، ۲۰۰۹).

مطالعات راکبین در هند نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مشارکت مردم، اثربخشی مضاعفی در آگاهی شهروندان نسبت به حقوق شهروندی و ضرورت شناخت پتانسیل‌ها و توانمندی‌های آن‌ها در تغییر کیفیت محیط زندگی دارد. در واقع توجه به مسائل اجتماعی از جمله آگاهی ساکنان و مشارکت آن‌ها نقش اساسی در بازآفرینی شهری ایفا می‌کند (راکبین[۱۳]، ۲۰۱۱).

سی ام هو در مطالعه خویش تحت عنوان بازبینی رویکرد بازآفرینی شهری در هنگ‌کنگ به ارزیابی پیشینه بازآفرینی و تجارب بین‌المللی به دست آمده در آمریکا، انگلیس، ژاپن، کره جنوبی و سنگاپور پرداخته است. یافته‌های مطالعه فوق نشان داد که در هنگ‌کنگ هنوز نظام برنامه‌ریزی برای بافت‌های ناکارآمد شهری از بالا به پایین هست و ساختار برنامه‌ریزی نوسازی در بافت‌های فرسوده نامتناسب و بی‌پایه است. مطالعات وی حاکی از میزان مشارکت عمومی پایین در این طرح هست (هو[۱۴]، ۲۰۱۲).

پائولو لایسون و نانکای[۱۵] (۲۰۱۵) در بررسی تحت عنوان میزان مشارکت عمومی و سطح رضایت در پروژه‌های بازآفرینی شهری در تانزانیا: مورد مطالعاتی کاریاکو، دارالسلام به این نتیجه رسیدند که سطوح آگاهی افراد بر میزان مشارکت تأثیر معنی‌داری دارد و سبب می‌شود که طرح‌های بازآفرینی شهری دارای کیفیت بالاتر بوده و خدمات بهتری را به ساکنین ارائه دهد. این بدان معنی است که آگاهی باعث بالا رفتن مشارکت شده و در نتیجه موفقیت بیشتر طرح را به ارمغان می‌آورد؛ بنابراین لازم است رهبران جامعه در آموزش مردم در مورد پروژه‌های بازآفرینی شهری عملکرد بهتری ایفا کنند تا آن‌ها بتوانند مشارکت کامل داشته باشند.

کارا و ایرانمنش[۱۶] (۲۰۲۳) در مطالعه‌ای با عنوان مدل‌سازی و ارزیابی بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی دو شهر نیکوزیا و فاماگوستا در قبرس از طریق فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی و بهره‌گیری ازنظریات کارشناسان به این نتیجه

۱۲ - Guzey
۱۳ - Rokiwan
۱۴ - Ho
۱۵ - Paulo Laysona & Nankaib
۱۶- Kara & Aminreza Iranmanesh

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

رسیدند که مشارکت ذینفعان در برنامه‌های بازسازی برای حرکت به سمت پایداری این بافت‌ها ضروری است. همچنین به نظر می‌رسد قابلیت پیاده‌روی و قابلیت دسترسی ابعاد بسیار مؤثری از تلاش‌های بازسازی پایدار باشند؛ بنابراین توسعه طرح‌های نوسازی و بهسازی، ایمنی بهتر جاده و پیاده راه‌سازی و توجه به فضای سبز باید موردتوجه قرار گیرد.

آیینی و اردستانی (۱۳۸۸) در تحقیقی با عنوان هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه‌های توسعه درون‌زای شهری؛ به این نتیجه رسیدند که در راستای افزایش مشارکت و تقویت پویش اجتماعی مردم و دستیابی به شهری پایدار و مشارکتی لازم است مردم را موردحمایت و تشویق قرار داد و موجبات توانمندسازی آن‌ها را فراهم آورد. در ادامه محققین به تبیین "هرم بازآفرینی و مشارکت مردم" پرداخته‌اند.

نوریان و فلاح زاده (۱۳۹۴) در مطالعه خود درباره بازآفرینی بافت قدیم شهر آمل مبتنی بر استراتژی توسعه گردشگری بیشترین نقش را در توسعه گردشگری بافت قدیم آمل به ترتیب به مؤلفه‌های مکانی (نظیر جاذبه‌های تاریخی، مذهبی و فضاهای میزبانی از نمایشگاه‌ها و رخدادها)، مؤلفه‌های اقتصادی (نظیر بازار و خرده‌فروشی) و مؤلفه‌های فرهنگی اختصاص داده‌اند.

نصیری هنده خاله و سالاری نیا (۱۳۹۶) به مطالعه‌ای درباره بررسی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری پرداخته‌اند. این مطالعه که به‌صورت موردی در منطقه ۱۷ شهر تهران صورت گرفته است نشان می‌دهد که با افزایش آگاهی شهروندان و اطلاع‌رسانی به‌موقع از عملکرد پروژه‌ها، زمینه رضایت‌مندی شهروندان افزایش یافته و همچنین قابلیت‌های جامعه برای مشارکت افزایش معنی‌داری می‌یابد؛ بنابراین افزایش مشارکت اجتماعی می‌تواند منجر به افزایش بازآفرینی شهری گردد.

پوراحمد و همکاران (۱۳۹۶) در تحقیقی با عنوان بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری در منطقه ۱۰ تهران به این نتیجه رسیده‌اند که منطقه ۱۰ در درجه اول به لحاظ اقتصادی و در وهله بعد ازنظر ابعاد اجتماعی و زیست‌محیطی ناپایدار هست. آن‌ها همچنین بیان کردند که ناپایداری اقتصادی بافت فرسوده سبب ناپایداری دیگر ابعاد این بافت شده و نهایتاً نمود خود را در بافت فرسوده شهری به‌صورت ناپایداری کالبدی نشان می‌دهد.

درباره بافت تاریخی شهر دزفول که بافتی ارزشمند است، تاکنون تحقیق جامعی صورت نگرفته است و این تحقیق در راستای شناخت و درک بهتر شرایط این بافت و راهبردهای واقعی پیش روی آن صورت گرفته است. در اغلب مطالعات نگاه تک بعدی به مسئله بازآفرینی شده است و اغلب از حیث مشارکت یا مسائل اجتماعی و اقتصادی به آن نگریسته‌اند. از سوی دیگر اغلب این مطالعات بدون در نظر گرفتن دیدگاه ساکنان و کارشناسان به‌طور هم‌زمان صورت گرفته‌اند.

## مبانی نظری

### بازآفرینی شهری؛ روند تکامل

استراتژی‌ها و سیاست‌های بازسازی و نوسازی شهری در هر دوره به تناسب رویکردهای قالب، نیروهای مؤثر و هدایت‌گر (اقتصادی، اجتماعی و سیاسی) و نیز خصوصیات و وضعیت محیطی، فرهنگی و اجتماعی شهرها دارای خصوصیات و عوامل معرف دوره و سیاست‌های پیوسته و قالب بر آن بوده است. در شهر رم، بازسازی‌های کلان‌مقیاس با هدف تبدیل رم به‌عنوان پایتختی برای دنیای مسیحیت توسط پاپ سیکتوس پنجم یا استراتژی‌های نوسازی شهری کلان‌مقیاس، هوسمان در پاریس، همچنین برنامه‌های نوسازی وسیعی که توسط موسولینی در رم (۱۹۳۴) و بازسازی‌های بزرگ‌مقیاس استالین (۱۹۳۵) و هیتلر در شهر مسکو و برلین بیانگر برنامه‌های بازسازی و نوسازی تصمیم گیران و سیاستمداران با انگیزه‌ها و اهداف سیاسی، اجتماعی و اقتصادی بوده است. ماحصل این فرایند تکامل اندیشه و استراتژی‌های نوسازی با عبور از بازسازی‌های بزرگ‌مقیاس و کلان دهه پنجاه میلادی، اولین توجهات به مسائل اجتماعی و فرهنگی اواخر دهه شصت، بهسازی و باززنده‌سازی دهه هفتاد و توسعه‌های مجدد دهه هشتاد با تأکید بر توسعه املاک و مراکز تجاری می‌گرداند که منجر به تغییر در ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی می‌شود (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲، ۱۹).

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

شهرها در دهه‌های پایانی قرن بیستم، دگرگونی‌های عظیمی در صنعت، اقتصاد، محیط‌زیست، سیاست و جامعه را شاهد بوده‌اند که انعکاس آن در چرخش رویکردها و سیاست‌های شهری و اصلاحات متعاقب آن، قابل‌تأمل هستند. در راستای جنبش بازسازی و نوسازی، رویکرد جدیدی شکل می‌گیرد که به‌مرور در ادبیات توسعه شهری با واژه بازآفرینی مترادف و همراه می‌شود. در انگلستان پس از تشکیل شرکت‌های توسعه و عمران شهری (UDCs)، دولت محافظه‌کار برنامه‌های بازآفرینی را بر پایه توسعه زمین و مستغلات آغاز نمود (صحی زاده و ایزدی، ۱۳۸۳، ۸). بدین ترتیب این رویکرد در حوزه‌های مختلف گسترده و تکمیل شده و به‌مرور تحت عنوان رویکرد « بازآفرینی شهری» شناخته شد این رویکرد به سوی شکل گسترده‌تری از برنامه‌ریزی و تمرکز روی راهکارهای یکپارچه و جامع، همچنین بر پایه دیدگاه‌های مشارکتی و در همراهی با تحولات روز دنیا، نقشی مهم و اساسی را در راهبردهای توسعه شهری به‌ویژه در بهسازی و نوسازی شهری در درون شهرها عهده‌دار شد (رابرتس و سایکس[۱۷]، ۲۰۰۰: ۵۶). امروزه برنامه‌های بازآفرینی به‌عنوان استراتژی جامع‌نگر در راستای ارتقاء کیفیت طراحی و برنامه‌ریزی شهری در نواحی با سطح ناکارآمدی اجتماعی و فضاهای نامطلوب شهری مورداستفاده قرار می‌گیرند (لاروسا و پرایویترا[۱۸]، ۲۰۱۷: ۱۸۱) و به دنبال پاسخگویی به پارامترهایی همچون رشد دوباره فعالیت‌های اقتصادی در مناطقی که از دست رفته‌اند، احیای عملکردهای اجتماعی که از بین رفته‌اند و بازسازی کیفیت زیست‌محیطی یا تعادل محیطی در جاهایی که در معرض نابودی، می‌باشد (کوچ و همکاران[۱۹]، ۲۰۰۳: ۲; آلپوپی و مانول[۲۰]، ۲۰۱۳: ۱۹). در واقع یک برنامه بازآفرینی شهری به مجموعه‌ای از اقدامات تعیین شده که منجر به کاهش مسائل و مشکلات شهری در یک ناحیه از طریق ارتقاء شرایط اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی می‌شود، تعریف می‌شود (یو و لی[۲۱]، ۲۰۱۲: ۱۰۹۵). بدین ترتیب می‌توان گفت، بازآفرینی، اقدامی فراتر از نوسازی فیزیکی است (گولینو[۲۲]، ۲۰۰۹: ۲۰۱۳; لی و همکاران[۲۳]، ۲۰۱۶: ۱۴۹۴). بازآفرینی، یکی از نکات اساسی برنامه‌ریزی خود (راهبرد، مشارکت و پایداری) را معطوف به مشارکت مردمی می‌کند. چنین شرایطی منجر به استقبال مردم به این مکان‌ها شده و حرکت به سوی توسعهٔ بومی را سبب می‌شود. علاوه بر آن مانع از جابجایی شهروندان به سایر نواحی و نابودی بنیان‌های زندگی اجتماعی بومی می‌گردد. چنین مسئله‌ای در حفظ بافت، همراه با ساکنان آن است (تروتر[۲۴]، ۲۰۰۱: ۳۲)؛ بنابراین مسئله اساسی در بازآفرینی شهری و توسعه درونی بافت‌های کهن، برنامه‌ریزی در راستای برقراری تعادل و هماهنگ ساختن بنیان‌های زندگی اجتماعی در این بافت‌ها به‌وسیله پویش اجتماعی مردم و ارتقاء سطح مشارکت آن‌ها هست (اسمعیل پور و همکاران، ۱۳۹۱، ۱۲۴).

**ارتباط بین بازآفرینی شهری و توسعه پایدار**

سیر تغییرات در رویکرد بازآفرینی، از دهه ۹۰ میلادی در ابعاد مختلف صورت پذیرفت و هم‌راستا با مباحث توسعه پایدار موردتوجه قرار می‌گیرند. سپس رویکرد جامعی شکل می‌گیرد بدین ترتیب که رویکردهای قبلی بازآفرینی پاسخ موقتی به چالش‌های پیش روی شهری بوده است و راه‌حل‌های پایداری را به وجود نیاورده است. در سال ۱۹۹۶ هاپکینز[۲۵] و همکارانش دیدگاه جدیدی را معرفی کردند مبتنی بر اینکه هر طرح بازآفرینی ضرورت دارد تا به نگرش‌ها و سیاست‌های اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی پایدار واقعی، مرتبط با نظام مسائل وسیع‌تری توجه کند (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲، ۲۲). مفهوم بازآفرینی به دلیل توجه هم‌زمان ابعاد مختلف محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بیشترین ارتباط و تعامل را با مفهوم

17 - Roberts & Sykes
18 - La Rosa & Privitera
19 - Couch et al
20 - Alpopi & Manole
21 - Yu & Lee
22- Gullino
23 - Li et al
24 - Trotter
25. Hopkins

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

توسعه پایدار دارد. نقطه برخورد و تلاقی این دو مفهوم با یکدیگر بر منطقی دیدن توسعه و نیل به برآیند مثبت اثرات مختلف عوامل اجتماعی- فرهنگی، محیطی و اقتصادی هست (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶، ۱۷۶). بدین ترتیب به‌تدریج نظریه شهرهای پایدار با دیدگاه بازآفرینی مرتبط گردیده است. در این راستا تعاریفی از بازآفرینی شکل گرفت که به مؤلفه‌های پایداری نزدیک شده است. اساس بازآفرینی شهری پایدار، تعاملات اجتماعات محله‌ای و دستیابی به توافق عمومی است. بدین معنی که در بازآفرینی شهری گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرند که سعی دارند سیاست‌های بازآفرینی اجتماع مدار را به‌صورت جامع و یکپارچه و از پایین به بالا تبیین کنند به صورتی که همه افراد ذی‌نفع را در بر بگیرد (فرجی ملائی، ۱۳۸۹، ۱۵). با وجود ظهور مفاهیم نو در بازآفرینی و توسعه پایدار، هماهنگی کمی بین این دو؛ خصوصاً بازآفرینی اقتصادی در مقایسه با پایداری برای نیل به اهداف بازآفرینی شهری وجود داشته است. تعامل مابین دو مفهوم بازآفرینی و توسعه پایدار در شکل (۱) به تصویر کشیده شده است.




**شکل (۱). تعامل بازآفرینی و توسعه پایدار** مأخذ: (کولانتونیو و دیکسون[۲۶]، ۲۰۱۱)

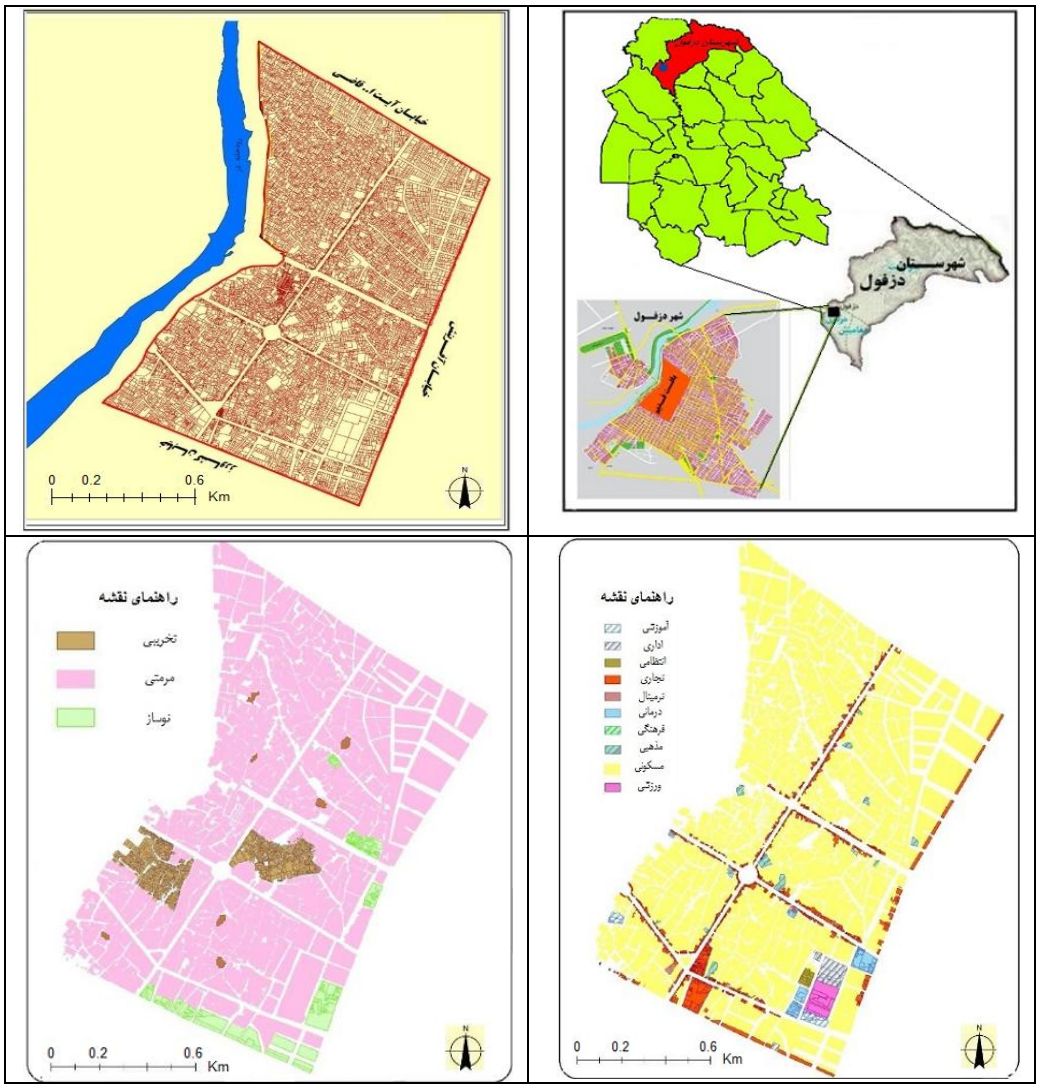
## مواد و روش تحقیق

### محدوده موردمطالعه

براساس آخرین سرشماری، تعداد ۱۲۵۳۵۱ خانوار در شهر دزفول ساکن بوده‌اند که با توجه به جمعیت این شهر، بعد خانوار ۲/۵۷ نفر است. در مقایسه با سرشماری دوره قبل این شهر از بعد خانوار کمتری برخوردار بوده و این بیانگر روند تدریجی کاهش بعد خانوار طی دوره‌های سرشماری ۱۳۵۵ تا ۱۳۹۵ هست. جمعیت شهرستان دزفول بر پایه آمار سال ۱۳۹۵ بالغبر ۴۴۳۹۷۱ نفر بوده است که تعداد ۳۲۳۰۱۹ نفر در نقاط شهری و ۱۱۷۹۱۹ نفر در نقاط روستایی ساکن بوده‌اند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). بافت قدیم شهر دزفول، هسته‌ی ابتدایی شکل‌گیری شهر دزفول هست که تحت عنوان بافت تاریخی شهر یا بافت کهن از آن یاد می‌شود. در این بافت تعداد ۱۲۰ بنای معماری و اثر تاریخی توسط سازمان میراث فرهنگی کشور ثبت شده است. مساحت این بافت در حدود ۲۰۰ هکتار هست که از غرب توسط جاده ساحلی، از شمال خیابان آیت ا ...قاضی، از جنوب خیابان کشاورز و از شرق خیابان آفرینش محدود شده است. این بافت از جهت تاریخی و اقتصادی جایگاه خاصی در شهر دزفول دارد (رضویان و شهبازی، ۱۳۹۰: ۴۷). در شکل (۲) موقعیت فضایی بافت قدیم در شهر دزفول، محدوده‌های پیرامون بافت، کاربری‌های مختلف در بافت و کیفیت ابنیه بافت قدیم دزفول نشان داده شده است.

26 - Colantonio & Dixon

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]




**شکل (۲). بافت قدیم شهر دزفول** مأخذ: نگارندگان

**داده‌ها و روش کار**

نوع تحقیق حاضر کاربردی بوده و به لحاظ روش توصیفی - تحلیلی و پیمایشی می‌باشد. تمامی ساکنان بافت قدیم شهر دزفول جامعه آماری پژوهش حاضر را شامل می‌شوند که بر اساس آخرین سرشماری مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۵، دارای جمعیتی معادل ۲۹۲۷۷ نفر هست. برای نمونه‌گیری از فرمول کوکران استفاده شده است که براساس این فرمول، ۳۸۴ نمونه تعیین گردیده و با روش تصادفی طبقه‌ای انتخاب شده‌اند؛ بنابراین از همه ۲۸ محله بافت قدیم شهر دزفول نمونه‌گیری صورت گرفته است. در جدول (۱) عوامل، شاخص‌ها و نماگرهای شناسایی شده در بافت قدیم نشان داده شده‌اند. طبق آنچه مطرح شد تجدید حیات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر هدف اساسی بازآفرینی شهری است به‌گونه‌ای که ضمن حفظ میراث گذشته بتواند به نیازهای کنونی نیز پاسخ گوید (لاپرایس و همکاران[۲۷]، ۲۰۱۶: ۳۱). بدین ترتیب هر شاخص از نگاه تحقیقات صورت گرفته شناسایی و انتخاب شده است. ابزار اصلی گردآوری داده‌ها در این پژوهش پرسشنامه است و برای پاسخگویی به سؤالات تحقیق طیف لیکرت به کار گرفته شده است. روایی محتوایی ابزار این تحقیق به‌وسیله اساتید و کارشناسان مدیریت، اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری مورد تأیید قرار گرفته است. همچنین در راستای بررسی پایایی از آلفای

27 - Laprise et al

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

کرونباخ استفاده شده که ضریب آلفای محاسبه شده برابر با ۰/۸۶۶ است که گویای پایایی قابل‌قبول ابزار تحقیق است. در جدول (۲) مقدار آلفای مشاهده شده در هر یک از عوامل تحقیق نشان داده شده است.

**جدول (۱). عوامل و معیارهای بازآفرینی شهری بافت قدیم**

| عامل | معیار (شاخص) | منبع | زیر معیار (نماگر) |
|---|---|---|---|
| اجتماعی | امنیت اجتماعی | (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶) (پوراحمد و همکاران، ۱۴۰۰) ( کریمی‌کندزی، ۱۳۹۹) (وودکرافت و همکاران[۲۸]، ۲۰۱۱) | احساس امنیت شهروندان، وقوع عمد جرم خشن (قتل و ...)، کیفیت آزادی‌های فردی، سطح ناهنجاری‌های اجتماعی (تردد معتادین، سرقت، وندالیسم و...)، وجود امنیت برای وسایل نقلیه پارک شده در خیابان، وجود نزاع‌های خیابانی |
| | مشارکت اجتماعی | (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۸)، (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶) (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹) (رد[۲۹]، ۲۰۰۷) (لیو و همکاران، ۲۰۲۳) | فرصت داشتن بیان نظرات خود در موضوعات مهم محله، عضویت در تشکل‌های محلی، میزان مشارکت ساکنین در اجرای طرح‌ها، فعالیت‌های داوطلبانه، میزان روحیه کار گروهی در بین شهروندان، میزان ارتباط شهروندان با شورای شهر و شورایاری‌ها، مشارکت همسایه‌ها در انجام امور مشترک (کارهای محله، امور خیر، مراسم عزاداری و ...) |
| | آموزش اجتماعی | (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹) (گازی، ۲۰۰۹) (رد، ۲۰۰۷) (لیو و همکاران، ۲۰۲۳) | شناخت ارزش‌های بافت تاریخی، آموزش مهارت‌آموزی و ارائه خدمات به گردشگران، آشنایی با ویژگی‌های محله و حفاظت از محله |
| | مسئولیت‌پذیری | (پوراحمد و همکاران، ۱۴۰۰) (پویان و همکاران، ۱۴۰۱) | احساس مسئولیت نسبت به محله و بافت، رعایت سکون و آرامش در محله |
| | تعلق مکانی | (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶) (تقوایی و طاهری، ۱۳۹۹) (آلکساندری و همکاران[۳۰]، ۲۰۱۷) (فالانگا، ۲۰۲۳) | احساس تعلق به محله، تمایل و علاقه‌مندی به زندگی در محله، هویت بخشی محله به افراد، خود را جزئی از محله دانستن |
| اقتصادی | سطح درآمد | (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹) (پویان و همکاران، ۱۴۰۱) (آلکساندری و همکاران، ۲۰۱۷) | درآمد مناسب و کافی، میزان پایداری اقتصادی و درآمدی، درآمد مکفی ساکنان، سهم پس‌انداز از درآمدها |
| | اشتغال | (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶)، (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹) (لاندری[۳۱]، ۲۰۰۶) (لیو و همکاران، ۲۰۲۳) | داشتن شغل مناسب، تناسب بار تکفل، فرصت‌های شغلی در محله |
| | سرمایه‌گذاری | (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۷)، (آقاصفری و همکاران، ۱۳۸۹)، (لاو[۳۲]، ۱۹۹۲) (پرات[۳۳]، ۲۰۰۹)، (میلس و پادیسون[۳۴]، ۲۰۰۷) | سرمایه‌گذاری در محله، تمایل به خرید مسکن یا زمین در محله |
| | استطاعت خانوار | (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶) (فنی و همکاران، ۱۳۹۹) | وضعیت استطاعت اقتصادی خانواده درباره هزینه‌های مرتبط با مسکن (نگهداری، اجاره‌بها، هزینه آب، برق ...، هزینه دخل‌وخرج روزانه |

28 - Woodcraft et al
29 - Reed
30 - Alexandri
31- Landry
32 - Law
33 - Pratt
34 - Miles & Paddison

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

| | | | |
|---|---|---|---|
| کالبدی | زیرساخت‌های شهری | (پوراحمد و همکاران، ۱۴۰۰) (لیو و همکاران، ۲۰۲۳) | کیفیت آب شهری، کیفیت شبکه آب، برق، گاز، تلفن، پست و اینترنت، دسترسی به بانک و خدمات بانکی، کیفیت ارتباطات بین‌المللی |
| | نفوذپذیری | (امینی و همکاران، ۱۳۹۷) (پویان و همکاران، ۱۴۰۱) | کیفیت پوشش و عرض معابر، وضعیت معابر اصلی، روشنایی معابر محله در شب |
| | دسترسی به خدمات | (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶) (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹) (پویان و همکاران، ۱۴۰۱) (میلس و پادیسون، ۲۰۰۷) | برخورداری از فضاهای آموزشی مناسب، کیفیت دسترسی به مدارس و فضاهای آموزشی، کیفیت تجهیزات آموزشی، دسترسی به مراقبت های بهداشتی عمومی و خصوصی، کیفیت خدمات و درمانگاه‌ها، دسترسی به مراکز مذهبی، دسترسی به کتابخانه و سالن مطالعه |
| | حمل‌ونقل | (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹) (پوراحمد و همکاران، ۱۴۰۰) (ویسی و همکاران، ۱۳۹۹) (گازی، ۲۰۰۹) (لیو و همکاران، ۲۰۲۳) | دسترسی آسان به حمل‌ونقل عمومی، کیفیت حمل‌ونقل عمومی، دسترسی آسان به مرکز شهر، خدمات خیابان‌ها و مسیرها به پیاده‌روها، محدودیت‌های خودروهای شخصی (معابر تنگ، نبود پارکینگ و...)، زمان سفر |
| محیطی | فضای سبز و پارک | (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶) (پوراحمد و همکاران، ۱۴۰۰) (فنی و همکاران، ۱۳۹۹) (لیو و همکاران، ۲۰۲۳) | کمیت و توزیع پراکندگی فضای سبز، کیفیت فضای سبز محله، کیفیت و دسترسی به پارک‌ها |
| | بهداشت محیط | (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶) (پوراحمد و همکاران، ۱۴۰۰) (پویان و همکاران، ۱۴۰۱) (لیو و همکاران، ۲۰۲۳) | کیفیت جمع‌آوری زباله، کیفیت جمع‌آوری فاضلاب، عدم وجود حیوانات موذی و ولگرد، فقدان آلودگی صوتی، نظافت اماکن عمومی |
| | پاکیزگی و زیبایی محله | (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹) (پوراحمد و همکاران، ۱۴۰۰) (لیو و همکاران، ۲۰۲۳) | رضایت از تمیزی هوای محله، زیبایی محله، چشم‌انداز مناسب ساختمان‌ها و معماری بناها |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

**جدول (۲). مقدار آلفای کرونباخ**

| عامل | شاخص | مقدار آلفا | مجموع |
|---|---|---|---|
| **اجتماعی** | امنیت اجتماعی | ۰/۸۶۷ | ۰/۸۶۲ |
| | مشارکت اجتماعی | ۰/۸۷۱ | |
| | آموزش اجتماعی | ۰/۸۵۴ | |
| | مسئولیت‌پذیری | ۰/۸۶۳ | |
| | تعلق مکانی | ۰/۸۵۵ | |
| **اقتصادی** | سطح درآمد | ۰/۸۷۲ | ۰/۸۶۹ |
| | اشتغال | ۰/۸۷۶ | |
| | سرمایه‌گذاری | ۰/۸۷۱ | |
| | استطاعت خانوار | ۰/۸۵۹ | |
| **کالبدی** | زیرساخت‌های شهری | ۰/۸۵۸ | ۰/۸۷۰ |
| | نفوذپذیری | ۰/۸۶۷ | |
| | دسترسی به خدمات | ۰/۸۸۲ | |
| | حمل‌ونقل | ۰/۸۷۳ | |
| **محیطی** | فضای سبز و پارک | ۰/۸۶۱ | ۰/۸۵۶ |
| | بهداشت محیط | ۰/۸۵۳ | |
| | پاکیزگی و زیبایی محله | ۰/۸۵۶ | |

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

مأخذ: یافته‌های تحقیق

برای بررسی وضعیت شاخص‌های تحقیق در بافت تاریخی شهر دزفول از آزمون t تک نمونه‌ای استفاده گردیده است تا وضعیت هر شاخص در بافت تاریخی مشخص گردد. در ادامه فرایند تحقیق نظرات کارشناسان مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است. بدین ترتیب ۳۰ نفر از کارشناسان در سه گروه اساتید دانشگاه جندی‌شاپور، کارشناسان میراث فرهنگی و کارشناسان شهرداری شهر دزفول انتخاب گردیدند. سپس از مدل‌های SWOT و QSPM استفاده گردیده است. بافت تاریخی دزفول دارای مسائل و پیچیدگی‌های متعددی هست و استفاده از نظرات سه گروه از کارشناسان در کنار نظرات جامعه محلی، می‌تواند نقش مهمی در شناسایی قوت‌ها و ضعف‌ها و تصمیم‌سازی در راستای بازآفرینی این بافت برای برنامه ریزان به وجود آورد.

## نتایج

### بررسی شاخص‌های بازآفرینی شهری

در راستای بررسی شاخص‌های بازآفرینی شهری در بافت تاریخی شهر دزفول با استفاده از آزمون t تک نمونه‌ای هرکدام از شاخص‌ها ارزیابی گردیده‌اند. در آزمون t تک نمونه‌ای فرض $H_0$ حاکی از برابری متغیر با حد متوسط (عدد سه) هست و فرض $H_1$ حاکی از عدم برابری با حد متوسط است. درصورتی‌که فرض صفر رد شود باید از مقادیر حد بالا و حد پایین استفاده کرد که:

۱- هرگاه حد بالا و پایین مثبت باشد، میانگین متغیر از حد وسط بزرگ‌تر است.

۲- هرگاه حد بالا و پایین منفی باشد، میانگین متغیر از حد وسط کوچک‌تر است.

بنابراین با استفاده از این آزمون می‌توان کلیه شاخص‌ها را در سه سطح دسته‌بندی کرد (بسحاق و همکاران[۳۵]، ۲۰۱۲: ۵۵۲). در اولین گام شاخص‌های بعد اجتماعی مورد تجزیه‌وتحلیل قرار گرفته‌اند. یافته‌های جدول (۳) نشان می‌دهد که اغلب شاخص‌های اجتماعی در وضعیت نامناسبی قرار دارند و بافت تاریخی دزفول به لحاظ شاخص‌های اجتماعی با چالش‌های مهمی روبرو است.

مقدار آماره t شاخص تعلق مکانی برابر با ۲۰/۴۴ هست که حاکی از وضعیت مناسب این شاخص است. در میان شاخص‌های اجتماعی، فقط این شاخص در بافت تاریخی دزفول شرایط مناسبی دارد.

از طرفی شاخص مسئولیت‌پذیری اجتماعی در شرایط نامطلوبی قرار گرفته است. قسمتی از چنین مسئله‌ای تحت تأثیر ورود مهاجرین و افراد غیربومی در درون بافت تاریخی هست که به دلایلی مختلفی همانند ارزانی ملک و مسکن وارد بافت تاریخی شده‌اند. طبیعتاً در چنین فضایی تمایل و تعصبی نسبت به محله و بافت تاریخی به وجود نخواهد آمد و بخش دیگر این موضوع که می‌توان آن را به‌عنوان علت مهم‌تر دانست؛ ضعف دانش و آگاهی ساکنین نسبت به وظایف و تکالیف خود در قبال این بافت باارزش و بی‌توجهی به مسئله آموزش ساکنین در مواجه با گردشگران و نوع تعامل با آن‌ها و شیوه‌های مختلف نظارت و مراقبت از بافت تاریخی است. تجارب میدانی این مطالعه حاکی از آن است که شهروندان ساکن در بافت تاریخی حتی در مواجه با وندالیسم و یا نور کم معابر، تمایلی برای گزارش یا تذکر به نهادهای مسئول ندارند. در تأیید این مسئله می‌توان نامناسب بودن شاخص‌های مشارکت و آموزش اجتماعی را در نمونه موردمطالعه مشاهده کرد.

یکی دیگر از شاخص‌های اجتماعی مهم در این مطالعه، شاخص امنیت اجتماعی است که نتایج آماره t حاکی از شرایط نامناسب این شاخص در سطح بافت تاریخی شهر دزفول دارد. وجود ناامنی همیشه علیه منافع اقتصادی بافت تاریخی هست علل خصوص که این بافت قابلیت پذیرش گردشگران را دارد. همچنین امنیت پایین یا ناامنی می‌تواند منشأ بسیاری از مشکلات اجتماعی و فرهنگی شود؛ بنابراین بالا بردن امنیت بافت بسیار حائز اهمیت است.

35 - Bosshaq et al

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

**جدول (۳). ارزیابی شاخص‌های اجتماعی بازآفرینی شهری**

| شاخص‌های اجتماعی | Test Value = 3 | | | | | ارزیابی شاخص |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | مقدار t | سطح معنی‌داری | اختلاف میانگین | فاصله اطمینان ۰/۹۵ | | |
| | | | | حدپایین | حد بالا | |
| **امنیت اجتماعی** | -۹/۳۰ | ۰/۰۰۰ | -۰/۴۲ | -۰/۵۱ | -۰/۳۳ | نامناسب |
| **مشارکت اجتماعی** | -۱۷/۶۸ | ۰/۰۰۰ | -۰/۸۲ | -۰/۹۲ | -۰/۷۳ | نامناسب |
| **آموزش اجتماعی** | -۲۷/۱۸ | ۰/۰۰۰ | -۱/۱۳ | -۱/۲۲ | -۱/۰۵ | نامناسب |
| **مسئولیت‌پذیری** | -۴/۳۷ | ۰/۰۰۰ | -۰/۱۹ | -۰/۲۷ | -۰/۱۰ | نامناسب |
| **تعلق مکانی** | ۲۰/۴۴ | ۰/۰۰۰ | ۰/۸۹ | ۰/۸۰ | ۰/۹۷ | مناسب |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

نتایج حاصل از تحلیل‌های به دست آمده در جدول (۴) نشان می‌دهد که به‌جز شاخص سرمایه‌گذاری که در شرایط تا حدی نامناسب قرار گرفته است، سایر شاخص‌ها وضعیت نامناسبی دارند. شاخص سرمایه‌گذاری در محله با مقدار آماره t برابر با ۰/۹۰- دارای سطح معنی‌داری ۰/۳۶۶ هست که نشان از وضعیت متوسط این شاخص دارد. بدین ترتیب می‌توان گفت که در بعد اقتصادی شرایط بافت تاریخی دزفول نامناسب هست.

**جدول (۴) ارزیابی شاخص‌های اقتصادی بازآفرینی شهری**

| شاخص‌های اقتصادی | Test Value = 3 | | | | | ارزیابی شاخص |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | مقدار t | سطح معنی‌داری | اختلاف میانگین | فاصله اطمینان ۰/۹۵ | | |
| | | | | حدپایین | حد بالا | |
| **سطح درآمد** | -۴۳/۷۸ | ۰/۰۰۰ | -۱/۳۸ | -۱/۴۴ | -۱/۳۲ | نامناسب |
| **اشتغال** | -۱۸/۹۸ | ۰/۰۰۰ | -۰/۶۹ | -۰/۷۶ | -۰/۶۲ | نامناسب |
| **سرمایه‌گذاری** | -۰/۹۰ | ۰/۳۶۶ | -۰/۰۲ | -۰/۸۲ | ۰/۰۳ | تا حدی نامناسب |
| **استطاعت خانوار** | -۲۰/۵۲ | ۰/۰۰۰ | -۰/۸۶ | -۰/۹۴ | -۰/۷۸ | نامناسب |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

در جدول (۵) به بررسی شاخص‌های کالبدی پرداخته شده است. نتایج حاصل از تجزیه‌وتحلیل‌ها حاکی از آن است که اغلب شاخص‌های کالبدی وضعیتی نامناسب و تا حدی نامناسب قرار گرفته‌اند. تنها شاخص مناسب در بعد کالبدی، شاخص زیرساخت‌های شهری هست. همچنین شاخص دسترسی به حمل‌ونقل عمومی و کیفیت آن در وضعیت تا حدی نامناسب قرار دارد. مقدار آماره t برای این شاخص ۱/۷۰ هست که برای آن سطح معنی‌داری ۰/۰۸۹ گزارش گردیده است. در این شاخص، دو نماگر محدودیت‌های خودروهای شخصی (معابر تنگ، نبود پارکینگ و...) و زمان سفر امتیازات پایینی را به خود اختصاص داده‌اند. دو شاخص دیگر کالبدی شاخص نفوذپذیری و دسترسی به خدمات به ترتیب با مقدار آماره t برابر با ۲۳/۵۳- و ۱۰/۴۰- وضعیت نامناسبی دارند. شاخص نفوذناپذیری شرایط بشدت نامناسبی دارد. اغلب محلات بافت تاریخی به دلایلی همچون وضعیت معابر اصلی، کیفیت پوشش معابر و میزان روشنایی آن‌ها شرایط نفوذناپذیری را به خود اختصاص داده است. دیگر شاخص نامناسب بعد کالبدی دسترسی به خدمات هست. پایین‌ترین امتیاز در این شاخص متعلق به نماگر دسترسی به کتابخانه و سالن مطالعه و بالاترین متعلق به دسترسی به مراکز مذهبی می‌باشد.

**جدول (۵). ارزیابی شاخص‌های کالبدی بازآفرینی شهری**

| شاخص‌های کالبدی | Test Value = 3 | | |
|---|---|---|---|
| | مقدار t | سطح معنی‌داری | فاصله اطمینان ۰/۹۵ |

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

| | | | اختلاف میانگین | | | ارزیابی شاخص |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | حدپایین | حد بالا | |
| **زیرساخت‌های شهری** | ۱۰/۵۰ | ۰/۰۰۰ | ۰/۵۷ | ۰/۴۶ | ۰/۶۸ | مناسب |
| **نفوذپذیری** | -۲۳/۵۳ | ۰/۰۰۰ | -۰/۵۹ | -۰/۶۴ | -۰/۵۴ | نامناسب |
| **دسترسی به خدمات** | -۱۰/۴۰ | ۰/۰۰۰ | -۰/۳۸ | -۰/۴۷ | -۰/۲۹ | نامناسب |
| **حمل‌ونقل** | ۱/۷۰ | ۰/۰۸۹ | ۰/۰۷ | -۰/۰۱ | ۰/۱۶ | تاحدی نامناسب |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

بررسی شاخص‌های محیطی بازآفرینی شهری بافت تاریخی در جدول (۶) حاکی از آن است که تمام شاخص‌های محیطی وضعیت نامناسبی را به خود اختصاص داده‌اند. در مجموع نتایج گویای این واقعیت است که به لحاظ فضای سبز و پارک، بافت تاریخی بشدت دچار نارسایی است. همچنین از منظر بهداشت محیط نماگرهای کیفیت جمع‌آوری زباله‌ها، میزان دسترسی و کیفیت پارک‌ها، وضعیت آب‌های سطحی و فاضلاب در سطح محله، عدم نظافت اماکن عمومی، وجود حیوانات موذی و ولگرد و آلودگی صوتی پایین‌ترین امتیازات را به خود اختصاص داده‌اند.

**جدول (۶). ارزیابی شاخص‌های محیطی بازآفرینی شهری**

**Test Value = 3**

| شاخص‌های محیطی | مقدار t | سطح معنی‌داری | اختلاف میانگین | فاصله اطمینان ۰/۹۵ | | ارزیابی شاخص |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | حدپایین | حد بالا | |
| **فضای سبز و پارک** | -۲۰/۰۸ | ۰/۰۰۰ | -۰/۹۲ | -۱/۰۲ | -۰/۸۳ | نامناسب |
| **بهداشت محیط** | -۸/۵۴ | ۰/۰۰۰ | -۰/۴۰ | -۰/۴۹ | -۰/۳۱ | نامناسب |
| **پاکیزگی و زیبایی محله** | -۴/۱۲ | ۰/۰۰۰ | -۰/۱۰ | -۰/۱۴ | -۰/۰۵ | نامناسب |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

**بازآفرینی بافت تاریخی از منظر کارشناسان (مدل SWOT)**

تکنیک یا ماتریس SWOT ابزاری برای شناخت تهدیدها و فرصت‌های موجود در محیط خارجی یک سیستم و بازشناسی ضعف‌ها و قوت‌های آن به‌منظور سنجش وضعیت و تدوین راهبرد با هدایت و کنترل آن سیستم است. بنابراین ما با این مدل به دنبال تحلیل درستی از توانایی‌ها و ضعف‌های بازآفرینی شهری محلات بافت تاریخی شهر دزفول با توجه به ابعاد گوناگون آن هستیم. در جداول (۷ تا ۱۰) ضریب اهمیت، رتبه و نمره نهایی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدهای پیش روی بافت تاریخی دزفول از نگاه کارشناسان نشان داده شده است.

**جدول (۷). رتبه‌بندی نقاط قوت بازآفرینی شهری بافت تاریخی دزفول**

| گویه‌ها | | دیدگاه کارشناسان | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ضریب | رتبه | نمره |
| | **قوت‌ها** | | | |
| **S ۱** | تاریخی بودن بافت و ویژگی‌های فضایی باارزش (ساباط‌های تو در تو، شوادان‌ها و ...) | ۰/۰۸ | ۴ | ۰/۳۲ |
| **S ۲** | برخورداری از زیرساخت‌های زیر بنایی آب، برق، گاز و تلفن در تمامی ابنیه | ۰/۰۷ | ۴ | ۰/۲۸ |
| **S ۳** | فرصت‌های جانمایی عناصر تحکیم حیات اجتماعی در زمین‌های آزاد شده | ۰/۰۷ | ۴ | ۰/۲۸ |

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| S ۴ | دسترسی آسان به رودخانه دز به‌عنوان منبعی برای گذران اوقات فراغت | ۰/۰۶ | ۴ | ۰/۲۴ |
| S ۵ | وجود زمین‌های بلااستفاده برای تأمین خدمات | ۰/۰۵ | ۴ | ۰/۲۰ |
| S ۶ | وجود بازارهای گوناگون با حوزه عملکردی شهری و فراشهری در بافت | ۰/۰۵ | ۴ | ۰/۲۰ |
| S ۷ | وجود عناصر هویت بخش مذهبی به‌عنوان نمادهای پذیرفته شده محلات | ۰/۰۴ | ۴ | ۰/۱۶ |
| S ۸ | امکان ایجاد پیاده راه ایمن به‌صورت یکپارچه و ممتد در سطح محلات | ۰/۰۳ | ۴ | ۰/۱۲ |
| S ۹ | در بر گرفتن هسته تاریخی و هویت بخش شهر | ۰/۰۳ | ۳ | ۰/۰۹ |
| S ۱۰ | تمایل مردم برای برطرف کردن مشکلات محله | ۰/۰۲ | ۳ | ۰/۰۶ |
| S ۱۱ | احساس تعلق به محله | ۰/۰۲ | ۳ | ۰/۰۶ |
| S ۱۲ | وجود پتانسیل‌های کالبدی مناسب | ۰/۰۲ | ۳ | ۰/۰۶ |
| S ۱۳ | دسترسی آسان به مرکز شهر دزفول و سایر نقاط شهری | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| S ۱۴ | ارزش بالای زمین در مناطق تجاری | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| S ۱۵ | همگنی نسبی اهالی از بعد اقتصادی و عدم وجود تفاوتهای طبقاتی شدید | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| S ۱۶ | مالکیت بالای ساکنین و امکان تصمیم‌گیری مستقل آن‌ها | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| | **جمع** | ۰/۵۸ | ۵۶ | ۲/۱۹ |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

**جدول (۸). رتبه بندی نقاط ضعف بازآفرینی شهری بافت تاریخی دزفول**

| گویه‌ها | | دیدگاه کارشناسان | | |
|---|---|---|---|---|
| | ضعف‌ها | ضریب | رتبه | نمره |
| w ۱ | سطح پایین مشارکت در بافت (عدم توجه به رویکردهای مشارکتی در طرح‌های توسعه‌ای) | ۰/۰۷ | ۲ | ۰/۱۴ |
| w ۲ | کمبود فضای سبز و عدم ایجاد و طراحی آن در منطقه | ۰/۰۵ | ۲ | ۰/۱۲ |
| w ۳ | سطح پایین تحصیلات ساکنین و عدم مسئولیت‌پذیری و ناآگاهی نسبت به بافت | ۰/۰۴ | ۲ | ۰/۰۸ |
| w ۴ | زمین‌های بایر و فضاهای مخروبه رها شده | ۰/۰۴ | ۲ | ۰/۰۸ |
| w ۵ | کمبود خدمات عمومی مخصوصاً خدمات بهداشتی-درمانی، آموزشی و... | ۰/۰۳ | ۲ | ۰/۰۶ |
| w ۶ | نفوذ ناپذیری اغلب محلات بافت و کمبود فضاهای باز | ۰/۰۳ | ۲ | ۰/۰۶ |
| w ۷ | آلودگی هوا، صدا و بهداشت نامناسب منطقه | ۰/۰۲ | ۲ | ۰/۰۴ |
| w ۸ | ناآگاهی عمومی ساکنین و مردم شهر از ارزش‌های بافت تاریخی | ۰/۰۲ | ۲ | ۰/۰۴ |
| w ۹ | امنیت اجتماعی پایین در بافت و شهرت برخی محلات به جرم خیزی و ناهنجاری | ۰/۰۲ | ۲ | ۰/۰۴ |
| w ۱۰ | غریب بودن فضا و عدم روشنایی معابر در محلات | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| w ۱۱ | عدم پیاده راه سازی در محلات به‌منظور تفکیک حرکت سواره و پیاده | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| w ۱۲ | شبکه معابر کم عرض و مشکلات پارکینگ و حمل‌ونقل | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| w ۱۳ | مهاجرت ساکنان قدیمی و اصیل بافت به نقاط دیگر شهر و افزایش مهاجران غیربومی | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| w ۱۴ | فقدان فضای فراغتی امن و مناسب برای جوانان و نوجوانان | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| w ۱۵ | وجود پیاده راه‌ها تنها در یک سمت معابر | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| w ۱۶ | تمایل اندک ساکنین به سرمایه‌گذاری در بافت | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| w ۱۷ | متروکه شدن برخی ابنیه و عدم مرمت ابنیه | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| w ۱۸ | کمبود فضای بازی کودکان | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| w ۱۹ | وجود برخی ساخت‌وسازهای خلاف در بعضی نقاط محله | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| | **جمع** | ۰/۴۲ | ۱۹ | ۰/۷۶ |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

**جدول (۹). رتبه‌بندی فرصت‌های بازآفرینی شهری بافت تاریخی دزفول**

| گویه‌ها | | دیدگاه کارشناسان | | |
|---|---|---|---|---|
| | | ضریب | رتبه | نمره |
| | **فرصت‌ها** | | | |
| o ۱ | قرارگیری بافت در کنار رودخانه دز با قابلیت‌ها و جاذبه‌های طبیعی | ۰/۰۷ | ۴ | ۰/۳۲ |
| o ۲ | تعدد آثار تاریخی و میراث فرهنگی غنی مانند خانه‌های تاریخی فراوان | ۰/۰۷ | ۴ | ۰/۳۲ |
| o ۳ | قرارگیری C.B.D شهر دزفول در محدوده بافت (وجود بازارهای قدیم و جدید در بافت) | ۰/۰۶ | ۴ | ۰/۲۴ |
| o ۴ | تمایل ساکنان به همکاری و مشارکت با تشکل محله‌ای و نهادهای دولتی | ۰/۰۵ | ۴ | ۰/۲۰ |
| o ۵ | تمایل روزافزون مردم به گردشگری فرهنگی و تاریخی | ۰/۰۴ | ۴ | ۰/۱۶ |
| o ۶ | وجود اماکن و زمین‌های وقفی به عنوان نقطه اتکا برای نوسازی و مرمت بافت | ۰/۰۴ | ۳ | ۰/۱۲ |
| o ۷ | وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها | ۰/۰۳ | ۳ | ۰/۰۹ |
| o ۸ | توجه سازمان‌های ملی از جمله میراث فرهنگی و گردشگری برای احیا بافت تاریخی | ۰/۰۲ | ۳ | ۰/۰۶ |
| o ۹ | وجود مساجد مهم در گذرهای اصلی محلات به‌عنوان قرارگاه‌های رفتاری | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| o ۱۰ | وجود مناظر متنوع و متفاوت | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| o ۱۱ | امکان استفاده از زمین‌های بایر و تخریبی برای ساخت پارکینگ | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| o ۱۲ | استفاده از فضاهای با هویت پیاده و با خاطره | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| o ۱۳ | استفاده از خانه‌های قدیمی و ایمن برای خدمات آموزشی و بهداشتی (کتابخانه و سالن مطالعه و...) | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| o ۱۴ | امکان جذب سرمایه‌های خارج از بافت | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| o ۱۵ | قابلیت تبدیل شدن به قطب مهم گردشگری در سطح استان، کشور و در سطح بین‌الملل | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| o ۱۶ | امکان خلق یک فضای شهری پویا بوسیله حفظ و ساماندهی محورهای امام خمینی، شریعتی و طالقانی به‌عنوان عناصر اصلی استخوان بندی بافت | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| o ۱۷ | امکان ایجاد رستوران سنتی در برخی خانه‌های قدیمی | ۰/۰۱ | ۳ | ۰/۰۳ |
| | **جمع** | ۰/۴۷ | ۳۶ | ۱/۷۸ |

یافته‌های تحقیق

**جدول (۱۰). رتبه‌بندی تهدیدهای بازآفرینی شهری بافت تاریخی دزفول**

| گویه ها | | دیدگاه کارشناسان | | |
|---|---|---|---|---|
| | | وزن نسبی | سطح بندی | وزن نهایی |
| | **تهدیدها** | | | |
| T ۱ | کمبود منابع مالی تعلق گرفته برای بافت تاریخی | ۰/۰۸ | ۲ | ۰/۱۶ |
| T ۲ | عدم وجود برنامه‌های جامع برای آموزش شهروندان برای نحوه برخورد با گردشگران | ۰/۰۷ | ۲ | ۰/۱۴ |
| T ۳ | زلزله خیز بودن شهر دزفول و فرسودگی بناهای تاریخی | ۰/۰۷ | ۲ | ۰/۱۴ |

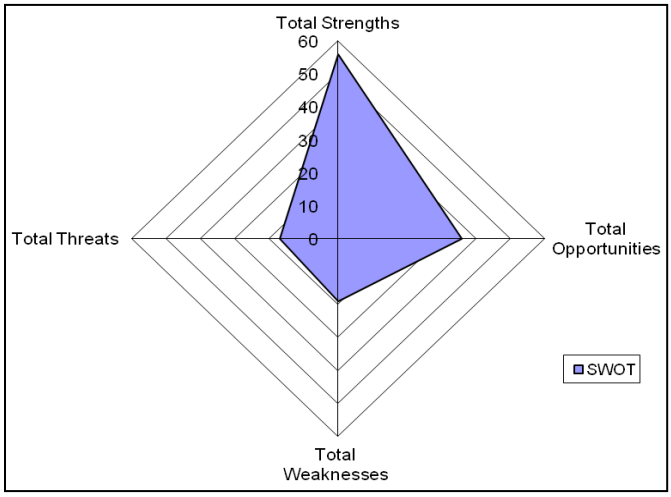
[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| T ۴ | توجه بیش از حد طرح‌ها به ویژگی‌های کالبدی و عدم توجه به مسائل اجتماعی، فرهنگی و ... | ۰/۰۶ | ۲ | ۰/۱۲ |
| T ۵ | جابجایی‌های جمعیتی بالا و عدم تجانس گروهی و قومی | ۰/۰۵ | ۲ | ۰/۱۰ |
| T ۶ | کمبود سرانه‌های خدماتی، آموزشی، ورزشی و ... | ۰/۰۳ | ۲ | ۰/۰۶ |
| T ۷ | نبود زیرساخت‌های اینترنتی و سایت‌های مرتبط جهت معرفی بافت تاریخی به گردشگران | ۰/۰۳ | ۲ | ۰/۰۶ |
| T ۸ | تعدد نهادهای تصمیم‌گیر در امور محله و ناهماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی | ۰/۰۲ | ۱ | ۰/۰۲ |
| T ۹ | عدم توجه به برنامه‌های توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی ساکنان | ۰/۰۲ | ۱ | ۰/۰۲ |
| T ۱۰ | خالی شدن محله از افراد بومی | ۰/۰۲ | ۱ | ۰/۰۲ |
| T ۱۱ | روندهای اداری کند برای مرمت و ترمیم بناهای تاریخی بافت | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| T ۱۲ | تهدیدات زیست‌محیطی و ایجاد خسارت به آثار تاریخی فرهنگی و طبیعی | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| T ۱۳ | عدم نظارت جهت کنترل آلودگی‌های هوا، آب، خاک و صدای حاصل از کاربری‌های ناسازگار با فضای مسکونی | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| T ۱۴ | عدم وجود نقشه و طرح‌های تخلیه محلات و نواحی بافت و محل اسکان موقت | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| T ۱۵ | مشکل بودن کمک رسانی به ساکنین بافت در هنگام مواجه با بحران بدلیل نفوذناپذیری معابر | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| T ۱۶ | تمایل اقشار کم درآمد و مهاجر به سکونت دراین محل | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| T ۱۷ | عدم پاسخگویی بافت به نیازهای جدید ساکنین و کاهش علاقه جهت سکونت در بافت | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| T ۱۸ | کاربری‌های ناسازگار با فضای مسکونی مانند تعمیرگاه اتومبیل، فروش مصالح و... | ۰/۰۱ | ۱ | ۰/۰۱ |
| | **جمع** | ۰/۵۳ | ۱۷ | ۰/۹۲ |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

از مجموع نمره نهایی عوامل درونی مختصات محور طول‌ها و از مجموع نمره نهایی عوامل بیرونی مختصات محور عرض‌ها برای هر کدام از گزینه‌های بازآفرینی به دست می‌آید. در شکل (۳) محور مختصات عوامل داخلی و خارجی یا ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE) و ارزیابی عوامل خارجی (EFE) ارائه شده است.




**شکل (۳). محور مختصات عوامل داخلی و خارجی**

**راهبردهای تهاجمی SO**

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

در راهبردهای تهاجمی که بر تمرکز در نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی استوار است، راهکارهای زیر جهت بهره‌برداری از برترین‌های موجود به‌منظور بازآفرینی بافت تاریخی شهر دزفول ارائه می‌شود:

$SO_1$: استفاده از فضاها و جذابیت‌های بافت تاریخی مثل ساباط‌ها، خانه‌های قدیمی و ... در راستای جذب گردشگر مخصوصاً توسعه گردشگری تاریخی.

$SO_2$: گسترش ظرفیت جذب توریسم با توجه به وجود آثار تاریخی فراوان و ثبت شده در سازمان میراث فرهنگی و تسریع روند ثبت سایر آثار تاریخی در انتظار ثبت.

$SO_3$: استفاده از فضای حاشیه رودخانه دز برای توسعه فضای سبز و طراحی کریدور سبز در امتداد رودخانه و بافت تاریخی.

$SO_4$: خرید خانه‌های تاریخی توسط سازمان میراث فرهنگی و تأمین اعتباری سالیانه برای آن در راستای حفاظت و احیای آن‌ها.

$SO_5$: ایجاد نهادی تحت عنوان شهرداری بافت تاریخی برای حفاظت و حراست از بافت تاریخی دزفول به‌عنوان شهر آجری و یکی از ۱۴ شهری که دارای بافت تاریخی منسجم است. نهادی تحت عنوان شهرداری شهر آجری.

$SO_6$: استفاده از امکانات زیربنایی موجود در بافت با توجه به پتانسیل‌های کالبدی مناسب در جهت جذب سرمایه‌گذار و سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف بافت

$SO_7$: استفاده از فضاهای باز و مخروبه از طریق ساماندهی آن‌ها و ایجاد کاربری‌های عمومی موردنیاز محله.

$SO_8$: ایجاد فضاهای اقامتی و پذیرایی در بافت تاریخی مخصوصاً در خانه‌های تاریخی که جذابیت بیشتری نیز دارند.

$SO_9$: مطالعه و طراحی امکان ایجاد پیاده راه‌ها در بافت تاریخی با توجه به تمایل روزافزون مردم به گردشگری فرهنگی و تاریخی

$SO_{10}$: توسعه کارآفرینی و ایجاد برنامه‌هایی برای رونق کسب‌وکار در بافت‌های تاریخی با توجه به قرارگیری بافت در هسته مرکزی و C.B.D شهر دزفول از یکسو و جاذبه‌های بالای بافت از سوی دیگر.

$SO_{11}$: ایجاد سازمان‌های مردم‌نهاد در محلات بافت‌های تاریخی با توجه به تمایل ساکنین به برطرف کردن مشکلات محلات با تأکید بر نقش مساجد به‌عنوان گذرگاه‌های رفتاری و آموزشی.

$SO_{12}$: ایجاد بستر فعالیت برای اجرای سمینارهای آموزشی و علمی- فرهنگی برای تقویت حس تعلق اجتماعی در بافت و توسعه آن به مسئولیت‌پذیری اجتماعی.

**راهبردهای رقابتی ST**

در راهبردهای رقابتی (تنوع‌بخشی) که بر نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی متمرکز است، راهکارهای زیر به‌منظور تأمین پاره‌ای از نیازمندی‌های بافت تاریخی شهر دزفول در جهت رفع تهدیدها ارائه می‌شود:

$ST_1$: گسترش و تسریع تزریق منابع مالی برای حفاظت و احیاء بافت تاریخی با توجه به اهمیت این بافت و پتانسیل‌ها و جاذبه‌هایی که به لحاظ جذب گردشگر می‌تواند به خود اختصاص دهد.

$ST_2$: آموزش و اطلاع‌رسانی به ساکنین درباره اهمیت بناهای تاریخی و حفاظت از آن‌ها و همچنین نحوه برخورد با گردشگران

$ST_3$: احیاء و مرمت آثار باستانی و تاریخی در برابر مخاطرات طبیعی و انسانی با توجه به فرسودگی بسیاری از خانه‌ها و اماکن تاریخی باارزش بافت و زلزله‌خیزی شهر دزفول

$ST_4$: تأکید بر مدیریت کارآمد و متخصص شهری برای جلوگیری از تعدد مراکز تصمیم‌گیری در بافت تاریخی با تشکیل مدیریت بافت‌های تاریخی در سطح کلان‌شهری

$ST_5$: تقویت و بهسازی مسیرهای تاریخی و ایجاد مسیرهای پیاده بین مراکز و فضاهای تاریخی و رودخانه دز

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

$ST_6$: به‌کارگیری ضوابط و مصوبات قانونی در رفع آلودگی معابر و رفع آب‌های سطحی معابر و منازل و به حداقل رساندن آلودگی‌ها و ناسازگاری‌های محیطی در بافت تاریخی

$ST_7$: ارائه خدمات شهری مناسب خصوصاً جمع‌آوری زباله در محدوده بافت تاریخی جهت ارتقاء سلامت محیط

$ST_8$: اصلاح قوانین و مقررات مربوط به بهسازی، نوسازی و باز زنده سازی شهری با توجه به پایین آمدن تمایل سکونت در بافت‌های تاریخی شهر و جلوگیری از مهاجرت خانواده‌های اصیل از بافت

$ST_9$: توجه و تأکید دولت برای بهبود فضای کسب‌وکار ساکنین مخصوصاً با بهبود زیرساخت‌های فضای مجازی و معرفی و شناخت بیشتر جاذبه‌های بافت به عموم افراد در ایران و جهان.

$ST_{10}$: ایجاد مشوق‌هایی برای بخش خصوصی برای حمایت از کارآفرینان بافت‌های تاریخی.

$ST_{11}$: افزایش کیفیت فضایی- عملکردی مجموعه از طریق ایجاد فعالیت‌های جاذب فرهیختگان، هنرمندان، جوانان و روشنفکران و دانشجویان و توریست‌ها

$ST_{12}$: ایجاد فعالیت‌های کارگاهی سازگار با سکونت محلات و در ارتباط با کارکرد بازار با توجه به مرکزیت تجاری بافت تاریخی در شهر دزفول.

**راهبردهای محافظه‌کارانه WO**

در راهبردهای محافظه‌کارانه (بازنگری) ضمن تأکید بر نقاط ضعف درونی، سعی بر بهره‌گیری از فرصت‌های بیرونی در جهت رفع نقاط ضعف فراروی بافت تاریخی شهر دزفول در راستای بازآفرینی شهری هست. به این منظور راهکارهای زیر ارائه می‌شود:

$WO_1$: به‌کارگیری رویکرد مشارکتی و تأکید بر مشارکت مردم در امر مدیریت بافت تاریخی برای تقویت احساس مسئولیت اجتماعی و توجه مردم به اهمیت این بافت‌ها.

$WO_2$: ایجاد و افزایش فضاهای سبز خیابانی در راستای ارتقاء وضعیت زیست‌محیطی و تأمین سرانه فضای سبز مخصوصاً در جاده ساحلی

$WO_3$: تعریف محور تاریخی - فرهنگی - گردشگری با سازمان فضایی بافت تاریخی و استقرار کاربری‌های متنوع در طول مسیر به‌نحوی‌که جاذب گروه‌های مختلف باشد.

$WO_4$: توسعه و توزیع مناسب فضای سبز در سطح محلات و طراحی مبلمان شهری متناسب و جذاب برای بافت تاریخی با توجه به شاخص‌های هویت، خوانایی، رنگ و خلاقیت.

$WO_5$: استفاده از اماکن یا زمین‌های وقفی برای برطرف کردن کمبودهای سرانه آموزشی- خدماتی- ورزشی و ...

$WO_6$: افزایش امنیت معابر و مکان‌های تفریحی از طریق افزایش نفوذپذیری و نظارت محلی ساکنان

$WO_7$: جانمایی مسیرهای پیاده و ایجاد و فرصت پیاده‌روی در محله و کاهش مسیرهای سواره عبوری و جلوگیری از آلودگی‌های صوتی و هوا.

$WO_8$: طراحی فضاهای عمومی و جمعی به‌ویژه در مجاورت پهنه‌های مخروبه برای احیای فضای تاریخی و پویایی بیشتر فضاهای شهری و امنیت بافت.

$WO_9$: نظارت مستمر بر اصول و ضوابط فنی ساخت‌وساز در بافت تاریخی با توجه به برخی ساخت‌وسازهای غیرمجاز در سطح محلات.

$WO_{10}$: جلوگیری از شکل‌گیری فضاهای ناامن و بدون دفاع با تعریف کاربری متناسب در زمین‌های بایر و مخروبه موجود.

$WO_{11}$: ارتقاء سیستم حمل‌ونقل عمومی به لحاظ کمی و کیفی در راستای کاهش استفاده از وسایل نقلیه شخصی

$WO_{12}$: اعطای تراکم تشویقی به تجمیع کنندگان قطعات فرسوده جهت احداث مجموعه‌های مسکونی و ممانعت از مهاجرت جمعیت قدیمی

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

$WO_{13}$: احداث مجموعه تفریحی- ورزشی چندمنظوره جهت گذران اوقات فراغت اهالی به‌خصوص جوانان و نوجوانان با توجه به اماکن و اراضی مخروبه موجود در بافت

$WT_{14}$: ایجاد فعالیت‌ها و کاربری‌های لازم برای جذب گردشگر فضا (مانند سفره‌خانه‌های سنتی، موزه و غیره.

$WT_{15}$: کنترل بیشتر نیروهای انتظامی نسبت به امنیت بافت با توجه به تعداد زیاد مهاجرین و شهرت برخی محلات به جرم خیزی و توزیع مواد مخدر.

**راهبردهای تدافعی WT**

(ضعف‌ها تهدیدها) در این راهبرد ضمن تأکید بر رفع آسیب‌پذیری ناحیه موردمطالعه، راهکارهای زیر ارائه می‌شود:

$WT_1$: وجود قوانین مناسب و سخت‌گیرانه در حیطه کاربری‌های سازگار برای بافت‌های تاریخی

$WT_2$: توسعه سرمایه‌های خارج از بافت تاریخی با توجه به پتانسیل‌های موجود بافت و وجود محورهای ارتباطی امام خمینی، شریعتی و طالقانی به‌عنوان هسته مرکزی شهر.

$WT_3$: اعتمادسازی مدیران آگاه به شرایط بافت تاریخی نسبت به نقش مردم و جامعه محلی برای مشارکت در طرح‌ها و برنامه‌های عمومی.

$WT_4$: توجه به طرح‌های هادی و جامع شهری برای بافت‌های فرسوده در راستای ایجاد شبکه معابر منظم و متناسب با این بافت‌ها.

$WT_5$: آموزش مدیران مسئول مقابله با بحران و ارتقای توانایی آنان در بافت تاریخی

$WT_6$: توجه سازمان‌ها و نهادهای امنیتی به‌وفور افراد بیگانه و تبعه سایر کشورها در محلات بافت تاریخی

$WT_7$: تعبیه مکان‌هایی مناسب برای اوقات فراغت کودکان، نوجوانان و جوانان ساکن در بافت تاریخی.

$WT_8$: تسریع در روند مقاوم‌سازی و بهسازی ساختمان‌ها با توجه به اهمیت بافت تاریخی و فرسودگی و تراکم بالای ساختمان‌های این بافت.

$WT_9$: ایجاد برخی کاربری‌های خدماتی مثل پارکینگ و دسترسی به وسایل نقلیه در طول گذرهای اصلی بافت تاریخی

$WT_{10}$: تنظیم مکانیزم اجرای طرح‌های توسعه شهری در بافت با مشارکت و آگاهی تمامی گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ.

$WT_{11}$: ساماندهی واحدهای تجاری آلاینده و ناسازگار به‌مانند واحدهای تعمیرات خودرو، مصالح ساختمانی و ...

$WT_{12}$: استفاده از مشوق‌های حقوقی و قانونی برای جلب مشارکت ساکنین مانند تراکم تشویقی، وام‌ها و ...

$WT_{13}$: بسترسازی و ایجاد زمینه‌های لازم برای تغییر کاربری در مناطق ویژه و معرفی و تعیین حوزه‌های مستعد سرمایه‌گذاری و پروژه‌های زودبازده

$WT_{14}$: ایجاد برنامه‌های جامع و مناسب برای آموزش شهروندان از طرق مختلف همچون برگزاری کلاس در مساجد یا حسینیه‌ها، توزیع بروشور، سی دی در راستای معرفی بافت، اهمیت آن، آموزش بحران‌های احتمالی و...

$WT_{15}$: مکان‌یابی برای ایجاد نقشه و طرح‌های تخلیه محلات بافت تاریخی و ایجاد پناهگاه‌هایی مناسب در محلات بافت برای مواجه با بحران.

$WT_{16}$: تشکیل نهادهای حمایتی و مردمی در هر محله و استفاده از ظرفیت‌های اجتماعی محله همچون شخصیت‌های معتمد، افراد تحصیل‌کرده و کسبه و هیئت‌های مذهبی.

**اولویت‌بندی راهبردهای قابل‌قبول با استفاده از مدل QSPM**

با توجه به انتخاب راهبردهای مختلف در مدل SWOT، اکنون لازم است تا از ماتریس برنامه‌ریزی کمی QSPM استفاده شود تا تصمیم‌گیری درباره استراتژی‌های قابل‌قبول با استفاده از تجزیه‌وتحلیل‌های علمی و قضاوت شهودی صورت گیرد. در این مرحله جذابیت هر استراتژی با استفاده از ماتریس برنامه‌ریزی کمی مشخص شده و استراتژی‌های دارای جذابیت بالا به‌عنوان استراتژی‌های مورد تأکید و اولویت‌دار در برنامه‌ریزی‌ها تعیین می‌گردد. بدین ترتیب مراحل زیر انجام گرفته است:

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

الف) ابتدا عوامل داخلی و خارجی و امتیاز وزنی هر یک از آن‌ها به جدول برنامه‌ریزی استراتژیک منتقل شده و سپس کلیه استراتژی‌های قابل‌قبول پیشنهاد شده، در ردیف بالای ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک فهرست می‌شوند.

ب) برای تعیین جذابیت هر استراتژی (AS) در یک مجموعه از استراتژی‌ها، بنا به اهمیت آن در تدوین هر استراتژی، امتیازی از ۱ تا ۴ داده می‌شود.

ج) برای به دست آوردن جمع امتیاز جذابیت (TAS)، وزن‌های مرحله اول را در امتیاز جذابیت مرحله دوم ضرب می‌کنیم، به‌این‌ترتیب مجموع امتیاز جذابیت هر یک از عوامل هر استراتژی به دست می‌آید. جمع امتیازهای جذابیت نشان‌دهنده جذابیت هر یک از عوامل در یک مجموعه از استراتژی‌ها است.

د) از جمع امتیازهای جذابیت هر ستون جدول برنامه‌ریزی کمی استراتژیک، امتیاز جذابیت نهایی هر یک از استراتژی‌ها به دست می‌آید که بیانگر استراتژی‌ها یا راهبردهایی است که از جذابیت بیشتری برخوردار هستند.

بدین ترتیب پس از محاسبات ابتدایی در نرم‌افزار Excel، امتیازات نهایی هر استراتژی مشخص گردیده که در جدول (۱۱) نشان داده شده است. با توجه به یافته‌های این جدول می‌توان بهترین استراتژی‌ها را در جدول (۱۲) نشان داد. یافته‌ها حاکی از این است که راهبردهای تهاجمی در مدل QSPM نیز بیشتر از سایر استراتژی‌ها مدنظر قرار گرفته شدند و ماحصل خروجی این مدل در دو استراتژی اول برآیندی از راهبرد تهاجمی برای سیاست‌های توسعه شهری با رویکرد بازآفرینی شهری بافت قدیم شهر دزفول هست.

**جدول (۱۱). مجموع امتیازات ماتریس برنامه‌ریزی کمی در برنامه‌ریزی استراتژیک**

| SOراهبردهای تهاجمی | | STراهبردهای رقابتی | | WOراهبردهای محافظه‌کارانه | | WTراهبردهای تدافعی | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| راهبرد | TAS | راهبرد | TAS | راهبرد | TAS | راهبرد | TAS |
| **$SO_1$** | ۴/۷۱ | $ST_1$ | ۱/۹۵ | $WO_1$ | ۵/۴۸ | $WT_1$ | ۲/۹۳ |
| **$SO_2$** | ۴/۲۲ | $ST_2$ | ۳/۵۹ | $WO_2$ | ۲/۲۳ | $WT_2$ | ۲/۶۸ |
| **$SO_3$** | ۶/۴۷ | $ST_3$ | ۴/۹۶ | $WO_3$ | ۳/۷۵ | $WT_3$ | ۲/۱۲ |
| **$SO_4$** | ۳/۸۷ | $ST_4$ | ۲/۴۱ | $WO_4$ | ۲/۸۱ | $WT_4$ | ۲/۵۳ |
| **$SO_5$** | ۴/۱۲ | $ST_5$ | ۴/۸۷ | $WO_5$ | ۲/۴۱ | $WT_5$ | ۲/۶۱ |
| **$SO_6$** | ۱/۸۳ | $ST_6$ | ۳/۱۵ | $WO_6$ | ۱/۷۳ | $WT_6$ | ۱/۴۸ |
| **$SO_7$** | ۴/۱۷ | $ST_7$ | ۲/۸۸ | $WO_7$ | ۲/۹۳ | $WT_7$ | ۳/۳۹ |
| **$SO_8$** | ۲/۱۸ | $ST_8$ | ۱/۷۳ | $WO_8$ | ۳/۷۹ | $WT_8$ | ۲/۹۶ |
| **$SO_9$** | ۶/۶۱ | $ST_9$ | ۳/۵۴ | $WO_9$ | ۳/۱۳ | $WT_9$ | ۵/۶۳ |
| **$SO_{10}$** | ۲/۳۱ | $ST_{10}$ | ۲/۱۳ | $WO_{10}$ | ۴/۸۶ | $WT_{10}$ | ۳/۱۱ |
| **$SO_{11}$** | ۱/۷۱ | $ST_{11}$ | ۳/۱۶ | $WO_{11}$ | ۲/۶۳ | $WT_{11}$ | ۱/۶۹ |
| **$SO_{12}$** | ۲/۰۵ | $ST_{12}$ | ۲/۸۴ | $WO_{12}$ | ۱/۶۵ | $WT_{12}$ | ۲/۲۹ |
| | | | | $WO_{13}$ | ۱/۵۷ | $WT_{13}$ | ۳/۴۵ |
| | | | | $WO_{14}$ | ۴/۳۶ | $WT_{14}$ | ۳/۳۶ |
| | | | | $WO_{15}$ | ۲/۲۷ | $WT_{15}$ | ۲/۷۴ |
| | | | | | | $WT_{16}$ | ۱/۹۲ |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

**جدول (۱۲). اولویت‌بندی استراتژی‌های انتخاب شده**

| راهبرد انتخاب شده | نمره جذابیت | اولویت |
|---|---|---|

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

| | | |
|---|---|---|
| مطالعه و طراحی امکان ایجاد پیاده راه‌ها در بافت تاریخی با توجه به تمایل روزافزون مردم به گردشگری فرهنگی و تاریخی ($SO_9$) | ۶/۶۱ | اول |
| استفاده از فضای حاشیه رودخانه دز برای توسعه فضای سبز و طراحی کریدور سبز در امتداد رودخانه و بافت تاریخی ($SO_3$) | ۶/۴۷ | دوم |
| ایجاد برخی کاربری‌های خدماتی مثل پارکینگ و دسترسی به وسایل نقلیه در طول گذرهای اصلی بافت تاریخی ($WT_9$) | ۵/۶۳ | سوم |
| به‌کارگیری رویکرد مشارکتی و تأکید بر مشارکت مردم در امر مدیریت بافت تاریخی برای تقویت احساس مسئولیت اجتماعی و توجه مردم به اهمیت این بافت‌ها ($WO_1$) | ۵/۴۸ | چهارم |
| احیاء و مرمت آثار باستانی و تاریخی در برابر مخاطرات طبیعی و انسانی با توجه به فرسودگی بسیاری از خانه‌ها و اماکن تاریخی باارزش بافت و زلزله‌خیزی شهر دزفول ($ST_3$) | ۴/۹۶ | پنجم |

مأخذ: یافته‌های تحقیق

## نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در این پژوهش بازآفرینی بافت قدیم شهر دزفول موردمطالعه قرار گرفته است. نتایج حاصل از تجزیه‌وتحلیل‌های آماری حاکی از آن است که چهار شاخص آموزش اجتماعی، مسئولیت‌پذیری، مشارکت اجتماعی و امنیت اجتماعی در شرایط نامناسبی می‌باشند. سطح مشارکت ساکنان و به‌طورکلی میزان آگاهی و دانش آن‌ها از شرایط بافت و پروژه‌های بازسازی از جمله مسائل بسیار مهم در موفقیت طرح‌هاست. پائولو لایسون و نانکای (۲۰۱۵) مهم‌ترین عامل در عدم دستیابی به نتایج بهینه در پروژه‌های بازآفرینی شهری در کاریاکو، دارالسلام تانزانیا را میزان مشارکت عمومی پایین، ضعف بنیان‌های آموزشی و سطح رضایت اندک ساکنین دانسته‌اند. در مطالعات داخلی نیز این یافته‌ها با نتایج تحقیق، نصیری هنده خاله و سالاری‌نیا (۱۳۹۶) و آیینی و اردستانی (۱۳۸۸) مطابقت دارد.

شاخص‌های اشتغال، سطح درآمد و استطاعت هزینه‌های خانوار در بعد اقتصادی وضعیت نامناسبی دارند. مهاجرت ساکنین بومی محدوده موردمطالعه به دلیل بعضی از مشکلات و جایگزینی افراد غیربومی که به لحاظ اقتصادی دچار فقر هستند و اغلب با زندگی شهری و فرهنگ آن بیگانه‌اند، سبب شده که این بافت قدیمی به محلی برای گذران زندگی افراد مختلف، مهاجرین و افراد کم‌بضاعت تبدیل گردد. در عامل کالبدی چهار شاخص بررسی شده‌اند و تنها شاخص زیرساخت‌های شهری دارای وضعیت مناسبی است. مابقی شاخص‌ها در بعد کالبدی در وضعیت نامناسب و تا حدی نامناسب قرار گرفته‌اند. در بین شاخص‌های کالبدی شاخص نفوذپذیری بدترین وضعیت را به خود اختصاص داده است. همچنین ارزیابی شاخص‌های محیطی نشان می‌دهد که هر سه شاخص در وضعیت نامناسبی قرار گرفته‌اند. یافته‌های فوق منطبق با نتایج تحقیق پوراحمد و همکاران (۱۳۹۶) هست.

یافته‌های حاصل از مدل‌های SWOT و QSPM نشان می‌دهد که مجموعه‌ای از راهبردها می‌توانند در بازآفرینی بافت قدیم شهر دزفول مؤثر واقع شوند که کارآمدترین این راهبردها، راهبرد تهاجمی است. بدین ترتیب که از مجموع پنج راهبرد نهایی انتخاب شده، دو راهبرد اول متعلق به راهبردهای تهاجمی است که عبارت‌اند از: مطالعه و طراحی امکان ایجاد پیاده راه‌ها در بافت تاریخی با توجه به تمایل روزافزون مردم به گردشگری فرهنگی و تاریخی ($SO_9$) و استفاده از فضای حاشیه رودخانه دز برای توسعه فضای سبز و طراحی کریدور سبز در امتداد رودخانه و بافت تاریخی ($SO_3$). کارا و ایرانمنش (۲۰۲۳) در مطالعه خود مؤثرترین تلاش برای بازآفرینی شهری در بافت‌های تاریخی دو شهر نیکوزیا و فاماگوستا در قبرس را قابلیت پیاده‌روی، دسترسی و توجه به فضای سبز عنوان کردند.

سه راهبرد مهم بعدی به ترتیب از راهبردهای تدافعی، محافظه‌کارانه و رقابتی تشکیل شده‌اند که عبارت‌اند از: ایجاد برخی کاربری‌های خدماتی مثل پارکینگ و دسترسی به وسایل نقلیه در طول گذرهای اصلی بافت تاریخی ($WT_9$)، به‌کارگیری رویکرد مشارکتی و تأکید بر مشارکت مردم در امر مدیریت بافت تاریخی برای تقویت احساس مسئولیت اجتماعی و توجه

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

مردم به اهمیت این بافت‌ها ($WO_1$) و احیاء و مرمت آثار باستانی و تاریخی در برابر مخاطرات طبیعی و انسانی با توجه به فرسودگی بسیاری از خانه‌ها و اماکن تاریخی باارزش بافت و زلزله‌خیزی شهر دزفول ($ST_3$).

## منابع


ارزمانی، میثم، وطن‌پرست، مهدی، معتمدی، محمد (۱۳۹۹)، راهکارهای مشارکتی در تدوین شاخص‌های بازآفرینی شهر بجنورد با رویکرد توسعه پایدار، نشریه مطالعات هنر اسلامی، شماره ۳۸، صص ۳۷- ۲۰.

اسمعیل پور، نجما، رحیمیان، محمدحسین، قربانی، سحر. (۱۳۹۱) بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بسیج اجتماعی؛ مطالعه موردی محله کشتارگاه در شهر یزد، فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال چهارم، شماره ۱۵، صص ۱۴۰ -۱۲۳.

آقاصفری، عارف، حاتمی نژاد، حسین، پوراحمد، احمد، رهنمایی، محمدتقی، منصوری، سیدامیر، کلانتری، حسین (۱۳۸۹) بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت (تهران)، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره ۱، شماره ۱، صص ۷۱-۵۹.

امینی، میلاد، صارمی، حمیدرضا، قالیباف، محمدباقر (۱۳۹۷) بررسی توزیع فضایی و مدل تلفات انسانی در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران براساس شاخص‌های کالبدی بازآفرینی پایدار شهری، پژوهش‌نامه نظم و امنیت انتظامی، سال ۱۱، شماره ۴، صص ۱۲۴- ۹۵.

ایزدی، آرزو، ناسخیان، شهریار، محمدی، محمود (۱۳۹۷) تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی، مطالعات باستان شناسی پارسه، دوره ۲، شماره ۶، صص ۱۷۷- ۱۶۱.

ایزدی، پگاه. هادیانی، زهره. حاجی نژاد، علی. قادری، جعفر (۱۳۹۶) بازآفرینی شهری با تأکید بر شناسایی و تحلیل خوشه‌های خلاق فرهنگی (مطالعه موردی: بافت تاریخی- فرهنگی شیراز)، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره ۱۸، صص ۴۰ - ۲۱.

آیینی، محمد و زهرا سادات اردستانی (۱۳۸۸) هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه‌های توسعه درون‌زای شهری (نمونه موردی: رویکرد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری)، هویت شهر، سال سوم، شماره پنجم، پاییز و زمستان، صص ۵۸- ۴۷.

بحرینی، حسین. ایزدی، محمدسعید. مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۲) رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۹، صص ۳۰ – ۱۷.

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

پوراحمد، احمد، فرهودی، رحمت‌الله، زنگنه شهرکی، سعید، شفاعت، طهورا (۱۴۰۰) ارزیابی قابلیت‌های گردشگری بافت‌های تاریخی در جهت بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: شهر تبریز)، فصلنامه مطالعات مدیریت گردشگری، شماره ۵۳، صص ۲۳۲-۲۰۱.

پویان، صالح، توکالن، علی و کارگر، بهمن (۱۴۰۱) ارزیابی اثربخشی برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار بر ارتقای کیفیت زندگی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی (موردمطالعه: شهر رشت)، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۷(۲)، ۳۹۰-۳۷۷.

تقوایی، مسعود، طاهری، احمد (۱۳۹۹) بررسی تأثیر بازآفرینی شهری بر گردشگری شهری، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، شماره ۴۱، صص ۲۷- ۱۷.

رضویان، محمدتقی، شهبازی، طاهره (۱۳۹۰) بازار مسکن و مشکلات آن در بافت قدیم دزفول، فصل‌نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، سال سوم، شماره ۹، صص ۵۹ - ۳۷.

صحی زاده، مهشید. ایزدی، محمدسعید. ۱۳۸۳. حفاظت و توسعه: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟، فصلنامه آبادی، دوره ۱۴، شماره ۴۳، صفحات ۲۱ -۱۲.


[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

صفایی پور، مسعود. زارعی، جواد. ۱۳۹۶. برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان)، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره ۷، شماره ۲۳، صص ۱۵۰- ۱۳۵.

غلامی، یونس، جهانی، معصومه، موسوی، مهدی (۱۳۹۴) بررسی وضعیت ابعاد اجتماعی محلات قدیمی در شهر دزفول، همایش ملی بافت‌های فرسوده و تاریخی شهری؛ چالش‌ها و راهکارها، ۹ و ۱۰ اردیبهشت، دانشگاه کاشان.

فرجی ملائی، امین. ۱۳۸۹. انواع روش‌های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری، ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی و پژوهشی، شماره ۵۴، صص ۲۷- ۱۳.

فنی، زهره، توکلی نیا، جمیله، بیرانوند زاده، مریم (۱۳۹۹) کاربست تحلیلی- ساختاری بازآفرینی پایدار شهری (مطالعه موردی: خرم‌آباد)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای‌انسانی، دوره ۵۲، شماره ۱، صص ۱۹۷- ۱۸۱.

فیروزی، محمدعلی، امان پور، سعید، زارعی، جواد (۱۳۹۸) تحلیل بسترهای نهادی تحقق مدیریت یکپارچه در بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (منطقه موردی: شهر اهواز)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۱، شماره ۴، صص ۹۰۹-۸۹۱.

کریمی‌کندزی، ساجده (۱۳۹۹) بررسی نقش امنیت اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی در بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: شهر کاشان). مطالعات امنیت اجتماعی، شماره ۶۴، صص ۲۱۴- ۱۹۱.

لطفی، سهند (۱۳۹۰) بازآفرینی شهری فرهنگ مبنا: تأملی بر بن‌مایه‌های فرهنگی و کُنش بازآفرینی، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، شماره ۴، صص ۶۰- ۴۷.

مرکز آمار ایران، (۱۳۹۵).

معاونت پژوهشی دانشگاه شهید چمران اهواز (۱۳۸۷)، طرح جامع گردشگری استان خوزستان، بررسی وضع موجود، جلد اول، بخش اول، میراث فرهنگی و گردشگری استان خوزستان، اهواز.

نصیری هند خاله، اسماعیل. سالاری نیا، مرضیه. ۱۳۹۶. تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، سال ۱۴، شماره ۵۵، صص ۱۴۸- ۱۳۵.

نعمتی، فاطمه، امیریان، سهراب، مقدم، شهرزاد (۱۳۹۶) تحلیلی راهبردی بر شاخص‌های بافت فرسوده شهری (موردمطالعه: شهر دزفول)، نخستین همایش ملی دانشجویی جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۱۳ اردیبهشت، دانشگاه گیلان، رشت.

نوریان، فرشاد. فلاح زاده، سجاد. ۱۳۹۴. بازآفرینی بافت قدیم شهر آمل مبتنی بر استراتژی توسعه گردشگری و برنامه‌ریزی راهبردی سناریویی، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی دوره ۲۰، شماره ۳، صص ۵۸ - ۴۳.

ویسی، فرزاد، مرادی، اسکندر، دیوانی، آرمان (۱۳۹۹) مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌های با بافت فرسوده و غیررسمی (مطالعه موردی: شهر مریوان)، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای‌انسانی،دوره ۸، شماره ۱، صص ۷۱-۴۵.

Ahmad, N., Zhu, Y., Shao, J., and Lin, H. (2020). Stakeholders' perspective on strategies to promote contaminated site remediation and brownfield redevelopment in developing countries: empirical evidence from Pakistan. Environ. Sci. Pollut. Res. 27, 14614–14633.

Alexandri, E.; Kralia, E.; Melabianakia, E.; Neofytoua, G.; Peristeriotia, S. and Agorastou, K. (2017). The Regeneration of the Commercial Triangle of Athens; Sustainability Rationale, International Conference on Sustainable Synergies from Buildings to the Urban Scale, SBE 16: 220-228.

Alpopi, C., & Manole, C. 2013. Integrated urban regeneration, solution for cities revitalize, Procedia Economics and Finance, 6: 178–185.

Bosshaq, M. R.; Afzalinia, F. & Moradi, H., (2012). "Measuring Indicators and Determining Factors Affecting Sustainable Agricultural Development in Rural Areas - A Case Study of Ravansar, Iran". International Journal of AgriScience, 2(6): 550-557.

Cheng, H., Lai, Y., and De Tong (2021) Decoding the decision-making in the new wave of urban redevelopment in China: a case study of a bottom-up industrial land redevelopment in Shenzhen. Land Use Policy 111, 231-248.

Colantonio. C., & Dixon. K. 2011. Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities.

Couch, C; Fraser, C & Percy, S. 2003. Urban Regeneration in Europe, Blackwell Publishing, Oxford.

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

Doshi, S. (2013) The politics of the evicted: redevelopment, subjectivity, and difference in Mumbai's Slum Frontier. Antipode 45, 844–865.
Gullino, Silvia. 2009. Urban regeneration and democratization of information access, Journal of environmental management, 90(6): 2012 - 2019.
Guzey, Ozlem 2009. Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization, Cities, 26 (1): pp 27-37.
Ho. C. M. 2012. Renewing the urban regeneration approach in Hong Kong, Discovery-ss student E-journal, College of Liberal Arts and Social Sciences, Hong Kong.
Jung, T. H., Lee, J., Yap, M. H. T., and Ineson, E. M. (2015). The role of stakeholder collaboration in culture-led urban regeneration: a case study of the Gwangju project, Korea. Cities, 44, 29–39.
Kara, C., Iranmanesh A (2023) Modelling and Assessing Sustainable Urban Regeneration for Historic Urban Quarters via Analytical Hierarchy Process, Land, 12(72), 1-20.
La Rosa, D & Privitera, R. 2017. Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy, Landscape and Urban planning, 157: 180 - 192.
Lan, C., & Lee, C. J. (2021) Property-led renewal, state-induced rent gap, and the sociospatial unevenness of sustainable regeneration in Taipei. Hous. Stud. 36, 843–866.
Landry, C. (2006): Culture & Urban Regeneration: Integrated Approach, Finding and Conclusions of the URBACT Culture Network, Lille: Agence d'urbanisme et de developpement.
Laprise, M; Lufkin, S & Rey, E.2015. An indicator system for the assessment of sustainability integrated into the project dynamics of regeneration of disused urban areas, Building and Environment, 86: 29–38.
Law, C. M. (1992): Urban Tourism and Contribution to Economic Regeneration, Urban Studies, 29(3/4): 599-618.
Leary, M.E., McCarthy, John. 2013. Companion to Urban Regeneration. NewYork: Routledge.
Li, Ling., Hong, Guangbin., Choi. Karo. 2016. Evaluating the performance of public involvement for sustainable urban regeneration, Procedia engineering, 145: 1493-1500.
Liu, Y., Lin, Y., Fu, N., Geertman, S., and van Oort, F. (2018). Towards inclusive and sustainable transformation in Shenzhen: urban redevelopment, displacement patterns of migrants and policy implications. J. Clean. Prod. 173, 24–38.
Liu, Y., Shen, L., Ren, Y., Zhou, T (2023) Regeneration towards suitability: A decision-making framework for determining urban regeneration mode and strategies, Habitat International, 138, 1-18.
Miles, S. Paddison, R. (2007): Introduction: The Rise and Rise of Culture-led Urban Regeneration. In Paddison R. and Miles S. (eds). Culture-Led Urban Regeneration. London: Routledge.
Paulo Laysona, J., & Nankai, X (2015) Public participation and satisfaction in urban regeneration projects in Tanzania: The case of Kariakoo, Dar es Salaam, Urban, Planning and Transport Research, 3(1), 68-87.
Pratt, A.C. (2009): Urban Regeneration: From the Arts 'Feel Good' Factor to the Cultural Economy. A case study of Hoxton, London. Urban Studies, 46(5-8):1041-1061.
Reed, Bill. (2007): Shifting from 'Sustainability' to Regeneration, Building Research & Information, 35 (6), 674-680.
Roberto Falanga (2023) Understanding place attachment through the lens of urban regeneration. Insights from Lisbon, Cities 122, 1-5.
Roberts, P., Sykes, H. 2000. Urban Regeneration. Handbook, Londan: Sage Publications.
Roberts, R. E., and Okanya, O. (2022) Measuring the socio-economic impact of forced evictions and illegal demolition; a comparative study between displaced and existing informal settlements. Soc. Sci. J. 59, 119–138.
Rokiwan, G. (2011), The Life style in urban planning, European Experience, Newcastle university.
Trotter, R., 2001, Heritage tourism. In N. Douglas & R. Derrett (Eds.), Special interest tourism:Context and cases. Milton, Qld: John Wiley & Sons.

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]
[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]

Wang, S., Yung, E., Hiu Kwan, Yu, Y., Tsou, J. Y. (2022) Right to the city and community facility planning for elderly: the case of urban renewal district in Hong Kong. Land Use Policy 114, 1-19.

Woodcraft, S., Bacon, N., Caistor-Arendar, L., &Hackett, T. (2011) Design for Social Sustainability: A framework for creating thriving communities. London: The Young Foundation.

Wu, F. (2016) State dominance in urban redevelopment: beyond gentrification in urban China. Urban Aff. Rev. 52, 631–658.

Yu J. H. & Lee S. K. 2012. A Conflict-Risk Assessment Model for Urban Regeneration Projects Using Fuzzy-FMEA, KSCE, Journal of Civil Engineering, 16(7), 1093-1103.

Zheng, H. W., Shen, G. Q. P., Song, Y., Sun, B., & Hong, J. (2017). Neighborhood sustainability in urban renewal: An assessment framework. Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science, 44(5), 903–924.

[ Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-11-11 ]

[ DOI: 10.61186/jgs.25.78.10 ]