



Journal of Greater Khorasan

Vol. 16, No. 60, 2025

Received 28 Apr 2025 | Revised 03 Aug 2025 | Accepted 15 Oct 2025 | Published 16 Dec 2025

ISSN (Online): 2717-1671

ISSN (Print): 2251-6131

Research article

Assessing the Needs of Local Communities: A Factor in the Sustainability of Urban Renewal Projects (Case Study: Ansar and Arvand Neighborhoods, Mashhad Metropolis)

Malihe Salahi^(a), Hadi Sarvari^(b), Ghadir Siami^{(c)*}

a) Adjacent professor, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Imam Reza International University, Mashhad, Iran. (ml.salahi1398@gmail.com)

b) Assistant Professor, Urban Planning Department, Mashhad Branch, Islamic Azad University, Mashhad, Iran. (sarvari_hadi@mshdiau.ac.ir)

c) Assistant Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Imam Reza International University, Mashhad, Iran. (ghadirsiami@imamreza.ac.ir)

Keywords

Needs assessment,
Sustainable urban
regeneration, Ansar and
Arvand neighborhoods,
Mashhad.

Citation

salahi, M., Sarvari, H., & Siami, G. (2025). Assessing the Needs of Local Communities: A Factor in the Sustainability of Urban Renewal Projects (Case Study: Ansar and Arvand Neighborhoods, Mashhad Metropolis). *Journal of Greater Khorasan*, 16(3), 189-214.



Use your device to scan
and read articles online

Abstract

In recent years, the components of urban deteriorated textures have faced challenges in various dimensions, and residents' dissatisfaction with living in these areas stems from daily problems and the urban planning system's neglect of their fundamental needs and demands. Urban regeneration, as the dominant paradigm for renovation and revitalization and one of the most important approaches to the sustainability of these areas, offers multi-dimensional and comprehensive opportunities for urban planners, designers, and managers to undertake targeted interventions.

The present quantitative and applied study, using a descriptive-analytical approach, investigates the needs assessment of the marginalized communities in Ansar and Arvand neighborhoods located in District 6 of Mashhad Municipality for sustainable regeneration, and prioritizes the needs of these communities across physical-functional, transportation and accessibility, environmental, urban services and disaster management, cultural-social, and economic dimensions. For this purpose, documentary and library studies were conducted to examine the theoretical and empirical framework, and field observations along with a structured questionnaire were employed. The survey included a sample of 377 participants at the sub-neighborhood level, using a multi-stage sampling method. To analyze and prioritize the data, SPSS software and the Friedman test were utilized. The results indicated that the most important need of local communities is the removal of street-addicted individuals from the neighborhoods, followed by urban beautification, activities aimed at enhancing the reputation and social identity of the neighborhood, and environmental cleansing and rehabilitation (including resolving surface water drainage issues, waste collection, and disposal). Based on these findings, it is possible to design fully objective, human-centered, and participatory policies and planning strategies for the sustainable regeneration of deteriorated and inefficient urban neighborhoods.

DOI: <https://doi.org/10.22034/jgk.2025.519926.1266>

URL: https://jgk.imamreza.ac.ir/article_236240.html



©Authors retain the copyright and full publishing rights.

* Corresponding Authors

Introduction

The multifaceted and multidimensional challenges of urban deteriorated textures, coupled with the unsuccessful implementation of improvement and renewal plans, have compelled urban policymakers and managers to adopt strategic and innovative approaches to address these issues. One of the most important of these approaches is *sustainable urban regeneration*—an evolved approach derived from reconstruction, revitalization, renewal, and redevelopment—which, in addition to the physical and spatial dimensions, also emphasizes social, economic, environmental, cultural, and artistic considerations. The emergence of this approach is grounded in the principles of sustainable development and the critical role of *stakeholder participation (residents)* in the urban planning process, which, historically, had been overlooked as a barrier to the successful implementation of urban regeneration projects in Iran. However, the 1990s introduced a new framework for urban regeneration, re-incorporating social dimensions into planning guidelines and establishing a more comprehensive and holistic approach to urban regeneration strategies.

Out of a total of 76,441 hectares of deteriorated urban textures in the country, 4,332 hectares (equivalent to 5.67% of the total) are located in Khorasan Razavi Province. Among these, the Ansar and Arvand neighborhoods in District 6 of Mashhad, covering 134 hectares, are characterized as inefficient and problematic areas that have remained largely excluded from the development process and the active life cycle of the city. These neighborhoods, however, accommodate a significant population and possess considerable potential for endogenous urban development. Therefore, a modern, interventionist, and holistic approach to urban regeneration should align with the *sustainability paradigm*—considered a framework for

future-oriented thinking, particularly in local communities—and with citizen participation, a fundamental principle of sustainable development. It is thus essential that coherent and dynamic interventions incorporate both content and operational changes in development plans to effectively respond to local community needs and enhance citizen satisfaction. Through active social participation of residents alongside governmental and non-governmental organizations, sustainability can be ensured in the urban regeneration process of these neighborhoods.

Materials and Methods

The present quantitative study is applied in terms of objective and descriptive-analytical in terms of methodology. Initially, the theoretical and empirical framework was reviewed using documentary and library studies. Subsequently, field observations and structured questionnaires were employed to assess the needs of the Ansar and Arvand neighborhood communities.

For this purpose, a structured questionnaire was designed, including closed-ended questions listing neighborhood needs across various dimensions of urban regeneration. Responses were measured using a Likert scale. The questionnaires were distributed among 377 participants using a multi-stage sampling method, incorporating a combination of sampling techniques. The sample size was determined based on Cochran's formula with a 5% margin of error.

Considering the variations in the type and intensity of problems, as well as the strengths and capacities of different areas within the Ansar and Arvand neighborhoods, zoning and stratified sampling were applied. Additionally, cluster sampling was employed to enhance the accuracy and reliability of the needs assessment, taking into account the diverse needs of different gender groups. The collected data were analyzed using SPSS software and the Friedman test.

Accordingly, neighborhood-level priorities were identified, providing a foundation for targeted intervention planning.

Results and Discussion

The study first described the profile of respondents by sub-neighborhoods and the entire Ansar and Arvand areas, considering gender, age, literacy, marital status, nationality, and religion. Subsequently, the identified needs were prioritized using the Friedman test. The findings indicate that high rates of addiction and drug dealing in these neighborhoods have caused resident dissatisfaction. Consequently, the most important need identified was *the removal of visible addicts from the neighborhood environment*. In this context, *educating and raising awareness among residents about the characteristics and negative effects of addiction* was identified as the fifth most important need.

The neighborhood's physical and visual environment, affected by factors such as inconsistent building styles and materials, irregular street dimensions, incompatible land uses along urban facades, and other similar issues, was found to be disordered. Hence, *urban environment beautification* emerged as the second priority. The third need, as perceived by residents, relates to the prevalence of informal economies, underground activities, unofficial ownership, and socio-cultural issues, highlighting the necessity of *initiatives to improve reputation and enhance the neighborhood's social identity within the urban context*.

Moreover, problems such as pollution from surface runoff and household wastewater in primary and secondary streets, along with litter accumulation, emphasized the importance of *environmental cleanup and sanitation (including stormwater drainage, waste collection, and disposal)* as the fourth priority. Based on these findings, targeted and sustainable urban regeneration policies and planning can be formulated for deteriorated and inefficient neighborhoods.

Conclusion

The deteriorated and marginalized neighborhoods of Ansar and Arvand face multiple challenges, including:

- **Physical-functional dimensions:** high plot fragmentation and deterioration, insufficient service land uses, poor urban aesthetics, structural degradation, and incompatible activities;
- **Transportation and accessibility:** limited street permeability and width, lack of access hierarchy, inadequate paving, parking shortages, and traffic issues;
- **Environmental, municipal services, and crisis management:** surface runoff, gray wastewater discharge, environmental pollution, and waste accumulation;
- **Socio-cultural dimensions:** lack of social security, low sense of belonging, presence of incompatible gathering places, high addiction rates;
- **Economic dimensions:** prevalence of informal jobs, high unemployment rates, lack of sustainable employment foundations, and dominance of low-income residents.

The needs assessment indicates that residents are dissatisfied with their living environment, underscoring the necessity to incorporate their needs into the regeneration process. Ultimately, fostering motivation within local communities for urban improvement requires empowering residents and building trust in urban management. This approach can ensure sustainable urban regeneration, provided that active and effective citizen participation is guaranteed alongside governmental and non-governmental organizations.



پژوهشنامه خراسان بزرگ

دوره ۱۶، شماره ۶۰، پاییز ۱۴۰۴

ISC | MSRT | ICI

شاپا الکترونیکی: ۱۶۷۱-۳۷۱۷

شاپا چاپی: ۶۱۳۱-۲۲۵۱

مقاله پژوهشی

نیازسنجی از جوامع محلی؛ عاملی در پایداری پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محلات انصار و اروند کلانشهر مشهد)

ملیحه صلاحی^(الف)، هادی سروری^(ب)، قدیر صیامی^(پ)

(الف) استاد مدعو گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام رضا (ع)، مشهد، ایران. (malihe.salahi@iau.ir)

(ب) استادیار گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران. (sarvari_hadi@mshdiau.ac.ir)

(پ) استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام رضا (ع)، مشهد، ایران. (ghadirsiami@imamreza.ac.ir)

چکیده

در سال‌های اخیر، عناصر تشکیل‌دهنده بافت‌های فرسوده شهری در ابعاد مختلف با چالش مواجه شده‌اند و نارضایتی ساکنان از سکونت در این بافت‌ها، ناشی از مشکلات روزمره و کم‌توجهی نظام شهرسازی به نیازها و خواست‌های اساسی آنان است. بازآفرینی به‌عنوان پارادایم غالب نوسازی و احیا، و یکی از مهم‌ترین رویکردها در زمینه پایداری این بافت‌ها، ابعاد چندوجهی و گسترده‌ای را برای ارتقاء و بهبود نظام شهرسازی پیش‌روی طراحان، برنامه‌ریزان و مدیران شهری قرار می‌دهد تا مداخله‌ای هدفمند داشته باشند. پژوهش کمی و کاربردی حاضر با رویکرد توصیفی-تحلیلی، به «نیازسنجی جوامع محلات حاشیه‌نشین انصار و اروند واقع در منطقه ۶ شهرداری مشهد برای بازآفرینی پایدار» و اولویت‌بندی نیازهای این جوامع در ابعاد کالبدی-عملکردی، حمل‌ونقل و دسترسی، محیط‌زیست، خدمات شهری و مدیریت بحران، فرهنگی-اجتماعی و اقتصادی پرداخته است. برای این منظور، از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای برای بررسی چارچوب نظری و تجربی و از مشاهدات میدانی و پرسشنامه ساختاریافته با حجم نمونه ۳۷۷ نفر در سطح زیرمحلات، با روش نمونه‌گیری چندمرحله‌ای استفاده شد. برای تحلیل داده‌ها و اولویت‌بندی نیازها، از نرم‌افزار SPSS و آزمون فریدمن بهره گرفته شد. نتایج نشان داد که مهم‌ترین نیاز جوامع محلی، «حذف معتنادان متجاهر از محیط محلات» است و پس از آن به ترتیب، «زیباسازی محیط و فضای شهری»، «فعالیت‌هایی در راستای خوشنمایی و بهبود هویت اجتماعی محله» و «پاکسازی و سالم‌سازی محیط (رفع مشکلات شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی، جمع‌آوری زباله و دفع پسماند)» در اولویت قرار دارند. بر اساس چنین یافته‌هایی می‌توان سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی کاملاً عینی، انسان‌مدار و مشارکتی برای بازآفرینی پایدار محلات فرسوده و ناکارآمد شهری ارائه داد.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۰۸

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۵/۱۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۲۳

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۹/۲۵

شماره صفحات: ۲۱۴-۱۸۹

واژگان کلیدی:

نیازسنجی، بازآفرینی پایدار، محلات انصار و اروند، مشهد.

استناد به مقاله:

صلاحی، م؛ سروری، ه؛ و صیامی، ق. (۱۴۰۴). نیازسنجی از جوامع محلی؛ عاملی در پایداری پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محلات انصار و اروند کلانشهر مشهد). پژوهشنامه خراسان بزرگ، ۱۶(۲)، ۲۱۴-۱۸۹.



از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید.

DOI: <https://doi.org/10.22034/jgk.2025.519926.1266>



URL: https://jgk.imamreza.ac.ir/article_236240.html



©Authors retain the copyright and full publishing rights.

۱- این مقاله برگرفته از طرح بازآفرینی محلات انصار و اروند است که توسط دفتر تسهیلگری این محلات در پژوهشکده خراسان بزرگ دانشگاه بین‌المللی امام رضا (ع) (۱۴۰۲-۱۳۹۸) به کارفرمایی سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری شهرداری مشهد انجام شده است.

*نویسنده مسئول مکاتبات

مقدمه

افزایش جمعیت، گسترش پدیده شهرنشینی و تبدیل شهرهای بزرگ به کلانشهرهای کنونی، مشکلات جبران‌ناپذیری را برای بشر به وجود آورده (Safaipour & Zarei, 2016: 135) که مهمترین پیامد این روند شتابان، شکل‌گیری بافت‌های نامنظم و فرسوده در پیرامون و یا درون شهرها است (Enemark, 2004: 26-27) این کانون‌های جمعیتی که بخشی از محدوده قانونی شهرها را تشکیل می‌دهند، ذاتاً با مشکلات و چالش‌های چندوجهی و چندبعدی روبه‌رو هستند که هر یک به شکل خاصی بروز می‌یابد. مهم‌ترین این مسائل عبارت‌اند از: کاهش منزلت فرهنگی-اجتماعی و اولویت یافتن نگرانی «چگونه زنده ماندن» نسبت به «چگونه زندگی کردن» به دلیل وضعیت اقتصادی مشابه و ضعیف ساکنان؛ نابسامانی‌های عملکردی و کالبدی همراه با کاهش شدید کیفیت محیطی؛ فقدان معابر شهری مناسب و مسیرهای ارتباطی کم‌عرض یا مسدود؛ کیفیت و کمیت پایین تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری و سایر مشکلات مشابه. این شرایط، بافت‌ها را به شدت آسیب‌پذیر کرده و آن‌ها را در برابر تهدیدهایی مانند بلایای طبیعی، به ویژه زمین‌لرزه، مستعد می‌سازد (Homayoni, 2006: 177-178; Safaipour & Zarei, 2016: 135; Islamic Council Research Center, 2014).

لازم به ذکر است که این عوامل، همراه با اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی در این بافت‌ها، سیاست‌گذاران و مدیران شهری را بر آن داشته است تا بر پایه رویکردهای نوین و راهبردی، برنامه‌ریزی و طراحی کنند. یکی از مهم‌ترین این رویکردها در حوزه پایداری، «احیای بافت‌های شهری با تأکید بر رویکرد بازآفرینی» است؛ رویکردی تکامل‌یافته که از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد شکل گرفته و علاوه بر توجه به ابعاد کالبدی و فیزیکی، ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، فرهنگی و هنری را نیز در بر می‌گیرد (Safaipour & Zarei, 2016: 135; Habibi & Maqsoodi, 2012:

5). به عبارتی دیگر، رویکرد «بازآفرینی پایدار شهری» پاسخی به چالش‌های نوظهوری مانند جهانی‌شدن، تغییرات ساختاری و عدم تعادل‌های فضایی ناشی از رشد گسترده شهرها است و یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته‌شده جهانی برای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری به شمار می‌رود (Vilaplana, 1998: 1; Hajipour, 2007: 16). زمینه شکل‌گیری این رویکرد، تأکید بر اصول توسعه پایدار و اهمیت نقش «مشارکت گروه‌های ذی‌نفع (ساکنان)» در فرآیند برنامه‌ریزی شهری است. پیش‌تر، عدم توجه به این عامل به عنوان مانعی برای موفقیت اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری در ایران مطرح بود. با این حال، دهه ۱۹۹۰ چارچوب جدیدی را برای فرآیند بازآفرینی شهری معرفی کرد؛ در این چارچوب، ابعاد اجتماعی به دستورالعمل‌های برنامه‌ریزی بازگشتند و راهبردهای بازآفرینی شهری دارای رویکردی جامع‌تر و فراگیرتر شدند. (Vilaplana, 1998: 1; Hanachi, 2011: 159).

بر اساس آمارهای منتشرشده توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری، بیش از ۷۶ هزار هکتار بافت فرسوده شهری در کشور وجود دارد که شناسایی و توجه به آن‌ها می‌تواند از گسترش و توسعه نامطلوب این بافت‌ها جلوگیری کند. از این میزان، ۴۲۳۲ هکتار معادل ۵٫۶۷٪ از کل مساحت بافت‌های فرسوده کشور، به استان خراسان رضوی اختصاص یافته است؛ این محدوده دارای جمعیتی معادل ۴۰۶۰۸۴۰ نفر (بر اساس سرشماری ۱۳۹۰) می‌باشد (Islamic Council Research Center, 2014: 3-4) و در این میان، محلات انصار و اروند در شهر مشهد، با وسعتی معادل ۱۳۴ هکتار، به عنوان شرقی‌ترین محلات مسکونی واقع در انتهای محدوده شهری متصل و در منطقه شش حوزه برنامه‌ریزی شمال‌شرق و حوزه پنج درآمدی شهرداری قرار دارند. این محلات از جمله پهنه‌های ناکارآمد و مسئله‌دار شهری هستند که از جریان توسعه و چرخه تکاملی حیات فعال شهر دور مانده‌اند و همواره کانون مشکلات و معضلات متعدد بوده‌اند. با این حال، این محلات درصد

مبانی نظری پژوهش

پرسش‌گری و نیازسنجی از جوامع محلی، به‌عنوان یکی از ارکان مشارکت‌پذیری و روش‌های اصلی شناخت محدوده‌های مطالعاتی هدف بازآفرینی، این امکان را برای برنامه‌ریزان و مدیران شهری فراهم می‌کند تا با درک عینی و دقیق از بافت فرسوده مورد نظر، اهداف را به‌طور شفاف‌تر تبیین کرده و چشم‌اندازی آرمانی، ولی واقع‌گرایانه ترسیم کنند. بر اساس این شناخت، می‌توان راهبردها و سیاست‌های هدفمند و اجرایی را برای پاسخگویی به نیازهای شناسایی‌شده طراحی و پیاده‌سازی نمود و مسیر بازآفرینی پایدار بافت را ریل‌گذاری کرد. در ادامه، به تشریح مبانی و مفاهیم مرتبط با این حوزه مطالعاتی پرداخته می‌شود.

بافت‌های فرسوده شهری

«بافت فرسوده شهری» به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهر اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی و نارسایی‌های کالبدی (ابنیه فرسوده، مخروبه و ناایمن)، ناکارآمدی عملکردی، مشکلات زیست‌محیطی و کمبود خدمات شهری، از منزلت فرهنگی-اجتماعی پایین و پایگاه اقتصادی ضعیف (فقر ساکنان و مالکان) برخوردارند و در مواجهه با بحران‌ها و سوانح طبیعی، وضعیت آسیب‌پذیر و نامطلوبی دارند (Homayoni, 2006: 177-178; Momeni & et al, 2009)؛ این مشکلات، همراه با عدم تعادل کالبدی، فرهنگی-اجتماعی و اقتصادی بافت‌های فرسوده در مقایسه با بافت‌های پیرامونی، عامل اصلی نارضایتی جامعه محلی از سکونت در این محدوده‌ها محسوب می‌شوند. از این رو، ضروری است که برای رفع این مسائل و ارتقای رضایتمندی شهروندان، به شناسایی دقیق و جامع، همراه با مداخلات آگاهانه و برنامه‌ریزی‌شده، در جهت ساماندهی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری پرداخته شود (Abbaszadegan, 2003: 589).

به عبارتی دیگر، فرسودگی به‌عنوان یکی از چالش‌های مهم شهرهای معاصر، موجب بی‌سازمانی، عدم تناسب و توازن،

قابل توجهی از جمعیت شهری را در خود جای داده‌اند؛ بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت محله انصار ۸'۸۹۲ نفر و محله اروند ۱۰'۶۰۲ نفر، و در مجموع ۱۹'۴۹۴ نفر می‌باشد. این محلات همچنین از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های بالقوه‌ای برای توسعه درون‌زای شهری برخوردارند (Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023)؛ لذا، رویکرد مداخله‌گرانه بازآفرینی به‌عنوان رویکردی نوین و منوط بر توسعه همه‌جانبه نظام شهرسازی، باید با پارادایم پایداری—که به‌عنوان الگویی برای تفکر درباره آینده به‌ویژه در جوامع محلی مطرح می‌شود—و با مشارکت شهروندی، که یکی از اصول بنیادین توسعه پایدار است، همسو گردد. بنابراین، ضروری است که ضمن حرکتی منسجم و پویا، تغییراتی از نظر محتوایی و عملیاتی در طرح‌ها و برنامه‌های توسعه پذیرفته شود تا پاسخگوی نیازهای جوامع محلی و ارتقای رضایت شهروندان باشد. از طریق مشارکت فعال و پویای اجتماعی مردم در کنار سازمان‌ها و نهادهای دولتی، می‌توان پایداری را در فرآیند بازآفرینی محلات انصار و اروند تضمین کرد.

بر اساس چنین نگرشی، هدف پژوهش حاضر، نیازسنجی از جوامع محلی برای پایداری‌سازی پروژه‌های بازآفرینی است. این نیازسنجی با هدف ساماندهی و ارتقای ابعاد کالبدی-عملکردی، حمل‌ونقل و دسترسی، محیط‌زیست، خدمات شهری و مدیریت بحران، و ابعاد فرهنگی-اجتماعی و اقتصادی در نواحی دارای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، مانند محلات حاشیه‌نشین انصار و اروند واقع در منطقه ۶ شهرداری مشهد، طراحی شده و قابلیت تعمیم دارد. بر همین اساس، این پژوهش به دنبال پاسخ به سؤال اصلی است که «در فرایند بازآفرینی مهمترین نیازهای ساکنین محلات انصار و اروند در شهرک شهید رجایی چیست و کدامیک در اولویت بیشتری قرار دارد؟»

زدودن خاطرات جمعی و افول حیات شهری می‌شود. جدول زیر انواع دسته‌بندی بافت‌های فرسوده شهری بر فرسودگی می‌تواند در هر یک از ابعاد شهری نمود یابد. اساس این ابعاد را ارائه می‌کند:

جدول ۱. انواع دسته‌بندی بافت‌های فرسوده

انواع دسته‌بندی	نوع بافت فرسوده	تشریح
بر اساس ویژگی‌های کالبدی	ناپایدار	معیار سنجش: میزان دوام/ بلوک‌های شهری با بیش از ۶۰٪ ساختمان‌های کم‌دوام
	نفوذناپذیر	معیار سنجش: میزان دسترسی/ محدوده‌هایی با عرض معابر محلی کمتر از ۶ متر
	ریزدانه	معیار سنجش: اندازه قطعات یا دانه‌ها/ محدوده‌هایی با بیش از ۶۰٪ قطعات تفکیکی مسکونی کمتر از ۱۰۰ مترمربع
بر اساس درجه فرسودگی	فرسودگی نسبی	رخنه فرسودگی در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا عملکرد (فعالیت)
	فرسودگی کامل	رخنه فرسودگی در هر دو عنصر مهم فضای شهری یعنی کالبد و عملکرد (فعالیت)

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: [Shamai & Pourahmad, 2004: 105](#); [Habibi & Magsoodi, 2012: 5](#))

مبنی بر جدول فوق، ویژگی‌های متفاوت هریک از انواع از بافت فرسوده شهری، مستلزم راهکارهای مداخله‌ای متناسب با این ویژگی‌ها می‌باشد ([Shamai & Pourahmad, 2004: 105](#)).

بازآفرینی؛ رویکردی نوین برای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

واژه «بازآفرینی» معادل انگلیسی regeneration است و در معنای عمومی به رشد یا رویش مجدد چیزی، توانمندسازی دوباره یک فرد یا سیستم و نوسازی یا بازسازی بخشی از یک موجود زنده پس از آسیب در فرایندی طبیعی اشاره دارد. هنگامی که این واژه با عنصر «شهر» (urban) ترکیب می‌شود، معنای آن شفاف‌تر می‌شود و به یک سیستم پیچیده و زنده اشاره دارد که شامل ارگانیزم‌های انسانی،

محیط طبیعی و مصنوع و جریان‌های اجتماعی است. ([Habibi & Khabiri, 2023: 22](#))، می‌توان «بازآفرینی شهری» را به‌عنوان مهم‌ترین رویکرد معاصر در حوزه مرمت، بهسازی و نوسازی شهری تعریف کرد. این مفهوم، دیدگاهی یکپارچه و جامع ارائه می‌دهد و مجموعه‌ای از اقدامات هدفمند را در جهت حل مسائل شهری و بهبود مستمر ابعاد فرهنگی-اجتماعی، اقتصادی، کالبدی-عملکردی و زیست‌محیطی بافت‌های فرسوده‌ای که دچار تغییر شده‌اند، در بر می‌گیرد ([Roberts, 2000: 17](#)).

برای دستیابی به تصویری کامل‌تر از این مفهوم در جدول زیر به بررسی تعاریفی که نظریه‌پردازان یا سازمان‌ها برای این ترکیب در منابع مرجع مطالعات شهری ارائه کرده‌اند پرداخته می‌شود:

جدول ۲. دیدگاه‌های نظریه‌پردازان و یا سازمان‌ها در خصوص معنا و مفهوم بازآفرینی

صاحب‌نظر یا سازمان	تشریح بازآفرینی
بانک جهانی	جریان توسعه فراگیر محلات از طریق تقویت ظرفیت‌های موجود با تأکید بر نهادسازی محلی و استفاده از امکانات سازمان‌های غیردولتی با پشتیبانی و حمایت سازمان‌های دولتی جهت ارتقاء و بهسازی فیزیکی و اجتماعی-اقتصادی محلات
یونیسف	فرآیند و راهبرد توانمندسازی برخاسته از متن اجتماع محلات ساکن با تأکید بر استفاده از امکانات و قابلیت‌های محلی توسط نهادسازی و ظرفیت‌سازی در بخش‌های خاص از اجتماع نظیر: توانمندسازی اجتماع زنان، جوانان و کودکان، با بالا بردن سطح آموزش‌های عمومی و فرهنگ اجتماعی
رابرتز و سایکس	نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای رفع مسائل شهری در بافت‌های فرسوده در جهت ارتقاء و بهبود پایدار ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی.
راوتز	راهبردی برای سازمان‌دهی مجدد ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی؛ مهندسی مجدد و خلق مجدد شهر- منطقه از طریق: ۱- ایجاد فرآیندی مداوم از ساختاردهی مجدد کالبدی در گستره شهری جهت تحقق اهداف راهبردی محیطی، ۲- ایجاد تنوع در مشاغل و اقتصاد برای مواجهه با مخاطرات جهانی شدن، ۳- توانمندسازی اجتماعی از طریق اقدامات اجتماعی و اقتصاد بخش سوم و ۴- برنامه‌ریزی شهری و محیطی برای شهر- منطقه در یک چارچوب توسعه پایدار.
کریس کاج و همکاران	رشد مجدد فعالیت‌های اقتصادی؛ ترمیم عملکرد اجتماعی؛ ترمیم کیفیات محیطی یا برقراری تعادل اکولوژیکی.
اندرو تالون	بخش و جزئی مهم از سیاست‌های کلان‌تر شهرها؛ سیاستی فضایی برای ترکیب و ارتباط محدوده‌ها، فرآیندها و جمعیت ساکن شهر با یکدیگر در جهت رفع مسائل، چالش‌ها و بهبود وضع موجود؛ محصول تعامل میان فرآیندهای مذکور؛ پاسخی به فرصت‌ها و چالش‌های ناشی از انحطاط شهری.
حبیبی و حبیبی	پاسخگویی مثبت و پایدار به نیروها و عوامل بروز انحطاط شهری برای اعتلای کیفیت زندگی شهروندان؛ سیاستی با رویکرد یکپارچه و جامع با توجه توأمان به ساختارهای اجتماعی، نهادی، اقتصادی، محیطی و زیست‌محیطی؛ نگاهی شهرنگر به چالش‌ها و عوامل انحطاط شهری؛ چشم‌اندازی راهبردی، یکپارچه و بلندمدت با راهبردهایی جامع و کامل در مسیر تحقق اهداف توسعه پایدار؛ مؤکد تنوع داخلی یا تفاوت شهرها و داشتن سناریوهایی ویژه برای هر شهر متناسب با ویژگی‌های آن؛ پیشنهاد چارچوبی منعطف برای سازگاری با شرایط بستر و زمینه؛ دربرگیری مشارکت حداکثری ذینفعان برای دستیابی به منافع مشروع؛ دستور کاری مشتمل بر حفاظت و توسعه سازمان شهری (اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و فضای).

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: [Habibi & Ravetz, 2000](#); [Roberts and Sykes, 2000](#); [Tavakoli & et al, 2016](#): 899; [Ravetz, 2000](#))([Khabiri, 2023](#): 22؛ [Couch et al, 2008](#)؛ [Tallon, 2009](#))([Hajipour, 2007](#): 16). در نمودار زیر، به ارائه دستور کار

نهاد متولی شرکت بازآفرینی ایران برای اجرای سیاست بازآفرینی شهری می‌پردازیم:

مفهوم جامع رویکرد بازآفرینی، عبارت است: «معاصر سازی برای اعتلای وضعیت نواحی محروم در ابعاد کالبدی، فرهنگی- اجتماعی و اقتصادی» با تأکید بر مقیاس محلی، تنوع فرهنگی و کنش متقابل میان انسان و مکان زندگی او

تبيين چارچوب نظری، تدوین اصول، مبانی، سیاست‌ها و راهبردهای بازآفرینی شهری	گام ۱
تشکیل شبکه همکاری مشترک در سطح ملی، استانی و شهری (ستاد ملی: بازآفرینی شهری به ریاست بالاترین مقام اجرایی کشور و حضور کلیه کنشگران دولتی و عمومی در سطوح ملی، استانی و شهرستانی و کنشگران در سطح استانی و شهرستانی)	گام ۲
تدوین برنامه جامع بازآفرینی شهری	گام ۳
ظرفیت‌سازی و نهادسازی	گام ۴
فراهم آوردن ابزارهای مالی و قانونی پشتیبان برنامه‌های بازآفرینی شهری	گام ۵
طرح‌ریزی بازآفرینی شهری	گام ۶
اجرای برنامه‌های بازآفرینی شهری	گام ۷
ارتقاء توانمندی‌های اجتماعی و اقتصادی شهروندان به‌ویژه گروه‌های آسیب‌پذیر	گام ۸
نهادینه کردن سیاست‌ها، راهبردها و راهکارهای بازآفرینی شهری از طریق آموزش، گفت‌وگو، اطلاع‌رسانی و فعالیت‌های فرهنگی ترویجی	گام ۹

نمودار ۱. دستور کار شرکت بازآفرینی ایران برای اجرای سیاست بازآفرینی شهری

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: [Ashayeri, 2012: 2](#))

به بیانی دیگر، یکی از وجوه مهم بازآفرینی شهری و توسعه درونزای بافت‌های فرسوده، تلاش برای ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی از طریق پویای اجتماعی و مشارکت فعال شهروندان است. از این‌رو، پرداختن به «پیوست اجتماعی در برنامه بازآفرینی شهری پایدار» به‌عنوان رویکردی برای «درک عمیق چالش‌ها و مسائل بالفعل و بالقوه در این بافت‌ها» برای اجرای موفق چنین طرح‌هایی ضرورت می‌یابد. بنابراین، هنگامی که موضوع نوسازی و بهسازی مطرح می‌شود، «مشارکت» به‌عنوان رکن جدایی‌ناپذیر فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده و آسیب‌دیده شهری مطرح است.

فرض زیربنایی بازآفرینی مشارکتی بر درگیری فعال استفاده‌کنندگانی است که به‌عنوان عوامل مشارکت در فعالیت‌ها و موقعیت‌های مختلف حضور دارند. نقش مردم

بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری همگام با مشارکت مردمی و حکمروایی محلی

در دهه ۱۹۹۰، مباحث اجتماعی به دستورالعمل‌های برنامه‌ریزی بازگشت و چارچوب جدیدی در فرآیند بازآفرینی شهری شکل گرفت که با توجه ویژه به ارتقای کیفیت زندگی، به‌ویژه در نواحی و محلات محروم شهری، طراحی شد. در نتیجه، راهبردهای بازآفرینی شهری، به‌منظور جبران اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی، رویکرد گسترده‌تری را تحت عنوان «بازآفرینی پایدار شهری» اتخاذ کردند. این رویکرد، با دیدگاهی همه‌جانبه، مشارکتی، فرآیندمحور، راهبردی، شهزنگر و اجتماع‌محور، به ارتقای شاخص‌های زیست‌پذیری شهری و کیفیت زندگی شهروندان در محلات فرسوده می‌پردازد ([Habibi & Maqsoodi, 2012: 5](#); [Vilaplana, 1998: 1](#); [Ashayeri, 2012: 2](#)).

و مشارکت آن‌ها در فرآیند نوسازی، حلقه مفقوده‌ای است که با محوریت اندیشه «مردم، مشارکت، نوآوری، فرصت»، جایگاه استفاده‌کننده را از دریافت‌کننده صرف به فردی درگیر در تصمیم‌گیری تغییر می‌دهد. بنابراین، مشارکت مردم در طرح‌های بازآفرینی نیازمند بسترسازی و توانمندسازی است (Aminzadeh & Rezabeighi Thani, 2011: 34; Andalib, 2009). ضروری است که مردم در تمام مراحل سیاست‌گذاری، سرمایه‌گذاری، مدیریت، اجرا و بهره‌برداری از فضا، دخالت مستقیم داشته باشند تا بتوانند نسبت به محیطی که قصد دارند سال‌ها در آن زندگی کنند، احساس تعلق و مسئولیت‌پذیری کنند و با رضایت از حضور در آن لذت ببرند (Soleimani, 2015: 28). بررسی تجارب طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد کشور نشان می‌دهد که علی‌رغم تلاش‌های انجام‌شده، مشارکت شهروندان در فرآیند برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا به‌درستی تبیین نشده است. این موضوع عمده‌تأ ناشی از فقدان برنامه‌ریزی مناسب جهت افزایش مشارکت ساکنان و آموزش آن‌ها، نبود انتقال تجربیات و الگوهای مناسب و کمبود تخصص و آگاهی کارشناسان و مدیران شهری است. بر این اساس، مؤلفه‌های بازآفرینی مشارکتی شامل «درگیر نمودن استفاده‌کنندگان»، «آگاهی‌سازی و اطلاع‌رسانی»، «اعتمادسازی»، «بسترسازی و توانمندسازی»، «توجه به گروه‌های ذینفع و ذینفوذ» و «توجه به نهادهای اجتماعی» است. «نیازسنجی از استفاده‌کنندگان فضا (جوامع محلی)» بخشی از این فرآیند مشارکتی است که به‌صورت عینی و محیط‌محور، نیازها و خواست‌های ناشی از ضعف‌ها، عارضه‌ها و آسیب‌ها را شناسایی می‌کند و این مهم زمینه‌ساز بازآفرینی پایدار محلات هدف می‌شود (Aminzadeh & Hanachi, 2011: 159; Rezabeighi Thani, 2011: 38).

رضایت ذینفعان عاملی مهم در بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری

نظریه ذینفعان در قرن نوزدهم شکل گرفت و به تدریج در چارچوب فرآیند مدیریت شرکتی توسعه یافت (Searcy, 2017). جنبه‌هایی مانند مسئولیت اجتماعی شرکتی، اخلاق و حفاظت از محیط‌زیست به مرور در مدیریت شرکتی و ارتباط با ذینفعان اهمیت بیشتری یافتند و توجه بسیاری از مدیران و پژوهشگران را به خود جلب کردند (Grushina, 2017; Bacq & Aguilera, 2021). منظور از ذینفعان، افراد یا گروه‌هایی است که بر تحقق اهداف سازمان تأثیر می‌گذارند یا تحت تأثیر اهداف سازمان قرار می‌گیرند (Freeman et al, 2018). در اجرای پروژه‌ها، سازمان‌ها نه تنها باید به ذینفعان مستقیماً مرتبط با خود، بلکه به سایر ذینفعان از جمله عموم مردم، جوامع و محیط طبیعی نیز توجه داشته باشند. به‌طور کلی، نظریه ذینفعان بر یکپارچگی آن‌ها تأکید دارد و هم اهمیت تأثیر ذینفعان اصلی مانند سهامداران و کارکنان و هم تأثیر سایر ذینفعان مانند عموم مردم، جوامع و محیط طبیعی را مورد توجه قرار می‌دهد.

با توجه به این که پروژه‌های بازآفرینی شهری شامل ذینفعان متنوعی از جمله دولت، توسعه‌دهندگان، شهروندان و دیگر گروه‌ها هستند، ممکن است تضادهایی میان منافع آن‌ها ایجاد شود. به عنوان مثال، در بسیاری از پروژه‌ها، توسعه پایدار اقتصادی نادیده گرفته شده و نمی‌تواند نیازهای ذینفعان اقتصادی مانند بهبود درآمد ساکنان محلی و کسب‌وکارها را برآورده کند و در نهایت به ناکامی پروژه منجر می‌شود (Wu et al, 2019; Zheng et al, 2021). بنابراین، رضایت ذینفعان در ابعاد زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و سایر حوزه‌ها به یکی از شاخص‌های مهم پایداری پروژه‌های بازآفرینی شهری تبدیل شده است (Wang et al, 2017). لذا در این مطالعه، نیازسنجی از جوامع محلی به منظور ساماندهی و ارتقاء ابعاد کالبدی-عملکردی؛ حمل‌ونقل و دسترسی؛ محیط‌زیست، خدمات شهری و مدیریت بحران؛ فرهنگی- اجتماعی و اقتصادی در

محلات حاشیه‌نشین انصار و اروند برای پایداری سازی پروژه‌های بازآفرینی با سطح بالای رضایت ذینفعان به‌عنوان نتیجه در نظر گرفته شده است.

پیشینه پژوهش در ارتباط با پیشینه تحقیق حاضر، از جمله پژوهش‌های متأخر داخلی و خارجی، می‌توان به شرح جدول زیر (جدول ۲) اشاره نمود:

جدول ۳. پیشینه پژوهش

محقق	عنوان تحقیق	تشریح و نتیجه‌گیری
داس ^۱ (۲۰۰۸)	کیفیت زندگی شهری	- پیشنهاد چارچوبی مفهومی برای ارزیابی کیفیت زندگی شهری - بررسی ارتباط محیط با کیفیت زندگی و ترکیب محیط خارجی زندگی (بعد عینی) با ادراک افراد از محیط زندگیشان (بعد ذهنی)
پارس و همکاران ^۲ (۲۰۱۲)	آیا مشارکت واقعاً در سیاست‌های بازآفرینی شهری اهمیت دارد؟ بررسی شبکه‌های حکومتی در کاتالونیا (اسپانیا)	- عوامل اثرگذار بر تنوع تجربیات مشارکت در بازآفرینی شهری عبارتند از: موقعیت محلات درون سیستم شهری یا در دسترس‌پذیری و ویژگی‌های سرمایه اجتماعی محلی
توکلی و همکاران (۱۳۹۶)	نقش سازمان‌های مردم‌نهاد و تشکلهای مردمی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله مهدیه واقع در ناحیه غرب شهر کرد)	- شناخت همه‌جانبه محله مذکور با روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی - ارائه راهبردهایی برای بازآفرینی بافت فرسوده محله مذکور توسط روش سوات - نتیجه‌گیری: اهمیت راهبردهای تهاجمی؛ مهم‌ترین راهبردها عبارتند از: «استفاده از پتانسیل شورایاری‌ها و افزایش نقش مشارکتی مردم» و «ایجاد کاربری‌های مورد نیاز در محله»
صفایی‌پور و زارعی (۱۳۹۶)	برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان)	- احصاء نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید و اثرگذاری متغیرها بر ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی و همچنین سرمایه اجتماعی با روش توصیفی- تحلیلی و برداشت‌های میدانی (مصاحبه با ساکنان و ابزار پرسشنامه) و نیز مطالعه اسناد فرادست و انجام آزمون‌های آماری اسپیرمن و رگرسیون چندمتغیره و روش تحلیل سوات - ارائه برنامه‌ای جامع و یکپارچه برای بازآفرینی پایدار محله مذکور
نوریان و آریانا (۱۳۹۱)	تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان)	- بررسی قوانین و مقررات مورد استفاده در تجارب موفق بازآفرینی شهری در زمینه تقویت مشارکت عمومی توسط روش تحلیل محتوا - نتیجه‌گیری: کاستی‌های بسیار قوانین مذکور در زمینه‌های اجتماعی و مدیریتی و تغییر و تحریف و یا نادیده پنداشتن قوانین کالبدی و اقتصادی به دلیل تطابق حدودی با تجارب جهانی؛ لذا رسیدن به مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری، مستلزم پیش‌بینی قوانین و مقررات پشتیبان عمومی و سازوکاری برای اجرای کامل و بدون تغییر و انحراف است
امین‌زاده و رضاییگی ثانی (۱۳۹۱)	ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح‌های منظر شهری به‌منظور ارائه فرآیند مناسب بازآفرینی بافت‌های آسیب‌دیده	- بررسی نقوص و کاستی‌های فرآیند مشارکت در طرح‌های مذکور توسط روش تحلیل محتوای شرح خدمات و مصاحبه با ساکنین محله اتابک تهران - ارائه فرآیندی مناسب برای تحقق بازآفرینی مشارکتی

¹ Das² Parés & et al

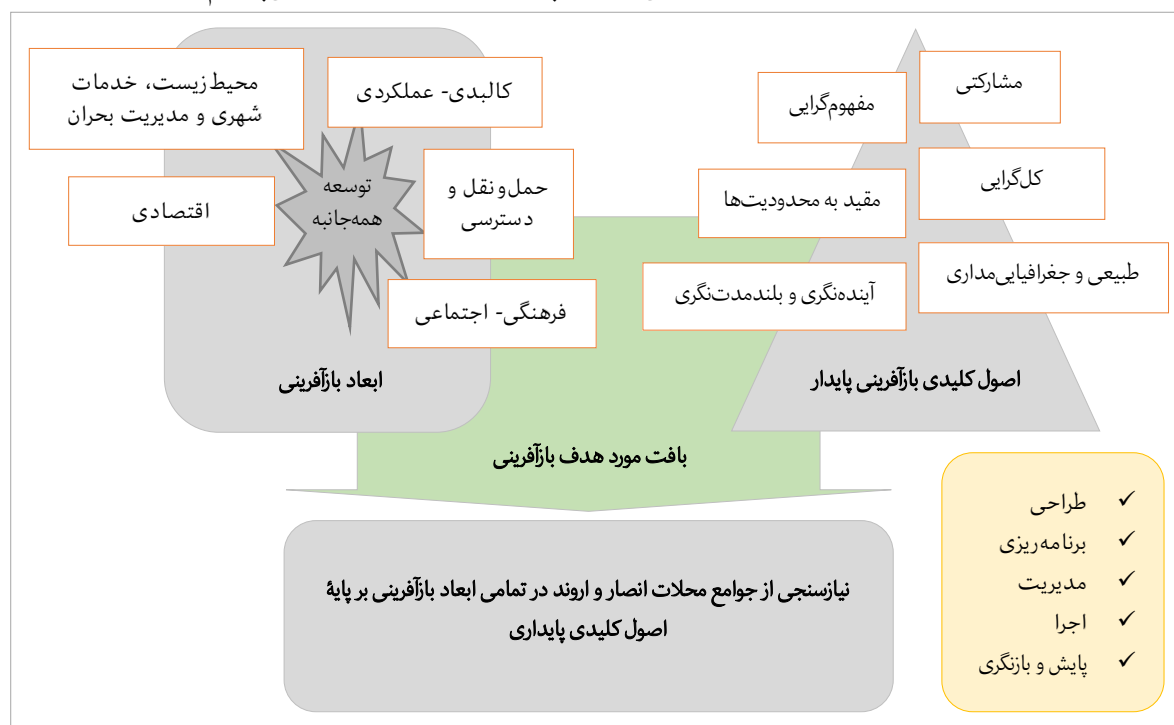
محقق	عنوان تحقیق	تشریح و نتیجه‌گیری
رحیمیان و همکاران (۱۳۹۱)	بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بسیج اجتماعی؛ مطالعه موردی: محله کشتارگاه در شهر یزد	- جست‌وجوی راه‌های ارتقاء شاخص‌های سکونت در محله مذکور توسط روش توصیفی- تحلیلی و استفاده از تکنیک گروه‌های بحث - نتیجه‌گیری: ارتقاء شرایط مردم و سکونت در این محله توسط راهبرد بسیج اجتماعی که با تشکیل گروه‌های بحث به شناسایی مشکلات و ریشه‌یابی آن‌ها پرداخته و متناسب با مشکل، نقش خود و سازمان‌های محلی را برای حل آن و ارتقاء شرایط سکونت برعهده می‌گیرد

در تحلیل چارچوب تجربی پس از بررسی مطالعات پیشین، همگرایی آن‌ها در ساخت مدل مفهومی به‌کارگرفته شد و واگرایی آن‌ها نیز به‌صورت اصلاح‌شده و نوآورانه مورد استفاده قرار گرفت؛ به‌گونه‌ای که تحقیق حاضر در پی نیازسنجی از جوامع محلات انصار و اروند به عنوان رکنی از بازآفرینی پایدار و مشارکتی به تفکیک زیرمحلات آن که دربردارنده ویژگی‌های متفاوتی است می‌پردازد، بلکه بتواند به‌صورت همه‌جانبه و توأمان به احصاء نیازها در ابعاد ماهوی بازآفرینی پایدار اعم از: کالبدی- عملکردی؛ حمل‌ونقل و دسترسی؛

محیط‌زیست، خدمات شهری و مدیریت بحران؛ فرهنگی- اجتماعی و اقتصادی بپردازد که چنین مهمی در سوابق داخلی و خارجی به‌صورت یکپارچه و به‌طور خاص به تفکیک زیرمحلات انجام نشده بود.

چارچوب مفهومی پژوهش

بر اساس پیشینه نظری و تجربی و همچنین بررسی اسناد فرادست بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، در ادامه به ارائه مدل مفهومی پژوهش (نمودار ۲) برای بازآفرینی پایدار محلات انصار و اروند می‌پردازیم.



نمودار ۲. مدل مفهومی بازآفرینی پایدار در محلات انصار و اروند

مواد و روش پژوهش

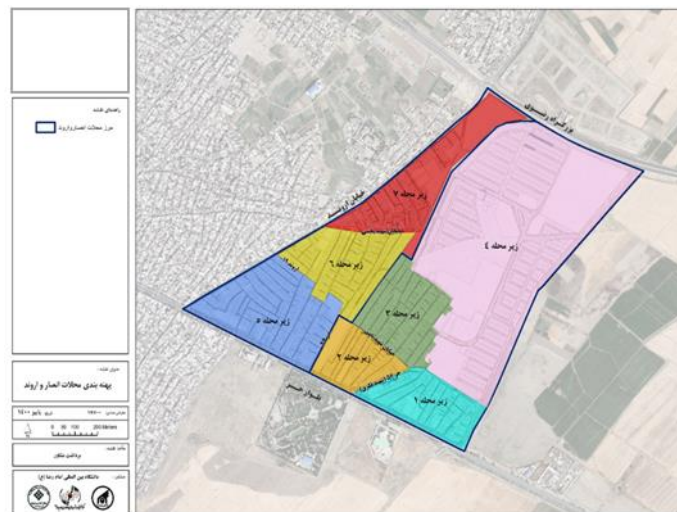
پژوهش کمی حاضر، از نظر هدف کاربردی و از نظر روش، توصیفی-تحلیلی است. در این مطالعه، ابتدا چارچوب نظری و تجربی با استفاده از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای بررسی شد و سپس با بهره‌گیری از مشاهدات میدانی و پرسشنامه، نیازسنجی از جوامع محلات انصار و اروند گرفت. برای این منظور، پرسشنامه‌ای ساختاریافته طراحی شد که شامل سؤالات بسته و فهرستی از نیازهای محلات در ابعاد مختلف بازآفرینی بود. پاسخ‌ها بر اساس طیف لیکرت درجه‌بندی شدند. پرسشنامه‌ها با استفاده از روش نمونه‌گیری چندمرحله‌ای و ترکیب چند روش نمونه‌گیری، در میان ۲۷۷ نفر توزیع گردید؛ حجم نمونه بر اساس فرمول کوکران با ضریب خطای ۵٪ تعیین شد.

با توجه به تفاوت نوع و شدت مسائل و معضلات، و همچنین نقاط قوت و ظرفیت‌های موجود در زیرمناطق محلات انصار و اروند، زون‌بندی انجام شد و نمونه‌گیری طبقه‌ای برای هر منطقه اعمال گردید. علاوه بر این، برای افزایش دقت و صحت نیازسنجی و در نظر گرفتن تفاوت خواسته‌ها و

نیازهای گروه‌های جنسی مختلف، از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای نیز استفاده شد. داده‌های جمع‌آوری‌شده از پرسشنامه‌ها وارد نرم‌افزار SPSS شد و با انجام آزمون فریدمن تجزیه و تحلیل گردید. بر این اساس، نیازهای جوامع محلات در سطح محلات اولویت‌بندی شدند و نتایج، مبنایی برای طراحی و برنامه‌ریزی مداخلات شهری فراهم آورد.

بحث و ارائه یافته‌ها

برای نمونه‌گیری طبقه‌ای، محلات انصار و اروند بر اساس شدت و نوع ویژگی‌های کالبدی-عملکردی، حمل‌ونقل و دسترسی، محیط‌زیست، خدمات شهری و مدیریت بحران، ابعاد فرهنگی-اجتماعی و اقتصادی، جایگاه آن‌ها در اسناد فرادست مصوب و پیشنهادی، و نیز با توجه به مسائل، مشکلات، نقاط قوت و پتانسیل‌های متفاوت در هر یک از ابعاد، به ۷ زیرمحله زون‌بندی شدند: محله انصار شامل ۴ زیرمحله و محله اروند شامل ۳ زیرمحله است. هر یک از این زیرمحله‌ها نیازمند اقدامات متفاوتی برای بازآفرینی هستند (شکل ۱).



شکل ۱. نقشه زون‌بندی محلات انصار و اروند

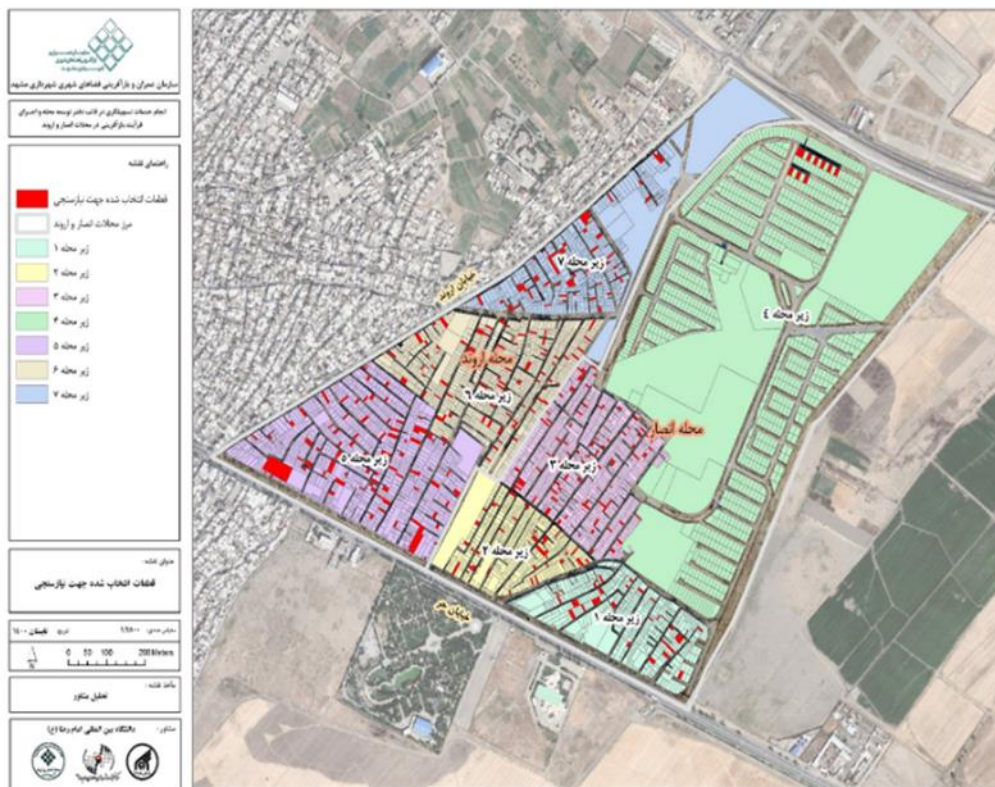
(منبع: نگارندگان به اقتباس از: [Facilitation office of Ansaar and Arvand neighborhoods 2021-2023](#))

مسکن سال ۱۳۹۵ محاسبه می‌گردد که درصد و نسبت‌های آن به شرح جدول زیر است:

در این مرحله مطابق روش نمونه‌گیری خوشه‌ای چندمرحله‌ای، حجم و مشخصات جامعه هدف از هر زون توسط فرمول کوکران متناسب با سرشماری عمومی نفوس و

جدول ۴. برآورد حجم نمونه در هر زیرمحل

مجموع	اروند			انصار				محل
	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	زیرمحل
۱۹۴۹۴	۲۴۹۵	۴۱۳۰	۴۵۲۰	۹۰	۴۴۰۷	۱۹۹۳	۱۸۵۹	جمعیت کل (نفر)
۱۲۶۴۱	۱۶۱۸	۲۶۷۸	۲۹۳۱	۵۸	۲۸۵۸	۱۲۹۲	۱۲۰۶	جمعیت مخاطب: ۱۵ تا ۶۵ ساله (نفر)، (۶۴/۹٪ از جمعیت کل)
۳۷۷	۴۸	۷۹	۸۶	۶	۸۴	۳۸	۳۶	حجم نمونه (نفر)
۱۰۰,۰۰۰	۱۲,۷۰۰	۲۱,۰۰۰	۲۲,۸۰۰	۱,۶۰۰	۲۲,۳۰۰	۱۰,۱۰۰	۹,۵۰۰	درصد حجم نمونه

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: [\(Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023\)](#))

شکل ۲. نقشه قطعات انتخابی جهت نیازسنجی

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: [\(Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023\)](#))

نیست، بنابراین در این زیرمحل انتخاب قطعات به روش تصادفی انجام می‌شود. بر اساس تفاسیر فوق، ابتدا سیمای پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحل‌ها و همچنین کل محلات انصار و اروند توصیف می‌شود و سپس با استفاده از آزمون فریدمن، ۳۵ نیاز شناسایی شده در این زیرمحل‌ها و محلات اولویت‌بندی می‌شوند. ترکیب جنسی پاسخ‌دهندگان در زیرمحل‌های انصار و اروند به شرح جدول زیر ارائه شده است:

سپس در هر زون، برای انتخاب پلاک‌های مورد مراجعه جهت تکمیل پرسشنامه، باید از فرمان Subset Feature در نرم‌افزار GIS برای مدلسازی ساختار فضایی زیرمحل‌ها استفاده شود تا بتوان تعداد قطعات مورد نظر را از میان کاربری‌های مسکونی و تجاری انتخاب کرد. شایان ذکر است که استفاده از این فرمان در زیرمحل ۴ به دلیل شرایط خاص آن—از جمله جمعیت پایین و وجود اراضی بایر—ممکن

جدول ۵. ترکیب جنسی پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحللات انصار و اروند

جنسیت	محلّه	انصار						اروند			مجموع
		۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷			
مرد	فراوانی	۱۶	۱۶	۴۱	۳	۴۳	۴۳	۲۳	-	-	
	درصد	۴,۲۰۰	۴,۲۰۰	۱۰,۹۰۰	۰,۸۰۰	۱۱,۴۰۰	۱۱,۴۰۰	۶,۱۰۰	-	-	
	مجموع فراوانی	۷۶						۱۰۹			
	درصد فراوانی	۲۰,۱۵۹						۲۸,۹۱۲			
	۴۹,۰۷۰										
زن	فراوانی	۲۰	۲۲	۴۳	۳	۴۳	۴۳	۲۵	-	-	
	درصد	۵,۳۰۰	۵,۸۰۰	۱۱,۴۰۰	%۰,۸۰۰	۱۱,۴۰۰	۱۱,۴۰۰	۹,۵۰۰	۶,۶۰۰	-	
	مجموع فراوانی	۸۸						۱۰۴			
	درصد فراوانی	۲۳,۳۴۲						۲۷,۵۸۶			
	۵۰,۹۳۰										

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: (Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023)

آمار ارائه‌شده در جدول ۵ نشان می‌دهد که از میان ۳۷۷ پرسشنامه توزیع‌شده در محلات انصار و اروند، به ترتیب ۱۸۵ پرسشنامه (۴۹,۰۷٪) در میان مردان و ۱۹۲ پرسشنامه (۵۰,۹۳٪) در میان زنان توزیع شده است. به تفکیک زیرمحلله‌ها، پاسخ‌دهندگان در محلات انصار شامل ۷۶ مرد و ۸۸ زن (۲۰,۱۵۹٪ و ۲۳,۳۴۲٪) و در محلات اروند شامل ۱۰۹ مرد (۲۸,۹۱۲٪) و ۱۰۴ زن (۲۷,۵۸۶٪) می‌باشند. در ادامه، ترکیب سنی پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحلله‌های انصار و اروند ارائه شده است (جدول ۶):

جدول ۶. ترکیب سنی پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحللات انصار و اروند

رده سنی		۱۵ - ۲۵		۲۶ - ۳۵		۳۶ - ۴۵		۴۶ - ۵۵		۵۶ - ۶۷	
محلله	زیرمحلله	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد
انصار	۱	۱۱	۲,۹۰۰	۱۰	۲,۷۰۰	۸	۲,۱۰۰	۳	۰,۸۰۰	۴	۱,۱۰۰
	۲	۹	۲,۴۰۰	۱۲	۳,۲۰۰	۸	۲,۱۰۰	۶	۱,۶۰۰	۳	۰,۸۰۰
	۳	۲۸	۷,۴۰۰	۲۱	۵,۶۰۰	۱۵	۴,۰۰۰	۱۱	۲,۹۰۰	۹	۲,۴۰۰
	۴	۱	۰,۳۰۰	۳	۰,۸۰۰	۲	۰,۵۰۰	۰	۰,۰۰۰	۰	۰,۰۰۰
	مجموع	۴۹	۱۳,۰۰۰	۴۶	۱۲,۳۰۰	۳۳	۸,۷۰۰	۲۰	۵,۳۰۰	۱۶	۴,۳۰۰
اروند	۵	۱۴	۳,۷۰۰	۲۳	۶,۱۰۰	۲۵	۶,۶۰۰	۱۵	۴,۰۰۰	۹	۲,۴۰۰
	۶	۱۶	۴,۲۰۰	۲۴	۶,۴۰۰	۱۷	۴,۵۰۰	۱۰	۲,۷۰۰	۱۲	۳,۲۰۰
	۷	۱۳	۳,۴۰۰	۱۸	۴,۸۰۰	۸	۲,۱۰۰	۸	۲,۱۰۰	۱	۰,۳۰۰
	مجموع	۴۳	۱۱,۳۰۰	۶۵	۱۷,۳۰۰	۵۰	۱۳,۲۰۰	۳۳	۸,۸۰۰	۲۲	۵,۹۰۰
	کل زیرمحللات	۹۲	۲۴,۴۰۰	۱۱۱	۲۹,۴۰۰	۸۳	۲۲,۰۰۰	۵۳	۱۴,۱۰۰	۳۸	۱۰,۱۰۰

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: (Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023)

دارند. این آمار در زیرمحلله‌های اروند به‌ترتیب عبارت است از: ۴۳ نفر (۱۱,۳٪)، ۶۵ نفر (۱۷,۳٪)، ۵۰ نفر (۱۳,۲٪)، ۳۳ نفر (۸,۸٪) و ۲۲ نفر (۵,۹٪). این داده‌ها نشان می‌دهد که گروه سنی جوانان (۲۶ تا ۳۵ سال) با سهم ۲۹,۴٪ بیشترین جمعیت پاسخ‌دهندگان را

بر اساس داده‌های جدول ۶، در زیرمحلله‌های انصار، ۴۹ نفر از پاسخ‌دهندگان (معادل ۱۳٪ حجم نمونه) در گروه سنی ۱۵ تا ۲۵ سال، ۴۶ نفر (۱۲,۳٪) در گروه ۲۶ تا ۳۵ سال، ۳۳ نفر (۸,۷٪) در گروه ۳۶ تا ۴۵ سال، ۲۰ نفر (۵,۳٪) در گروه ۴۶ تا ۵۵ سال و ۱۶ نفر (۴,۳٪) در گروه ۵۶ تا ۶۷ سال قرار

تشکیل می‌دهند و این امر نشان‌دهنده تمایل بالاتر این گروه سنی به همکاری و مشارکت در فرآیند بازآفرینی محلات انصار و اروند است. در ادامه به بررسی سطح سواد پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحلات انصار و اروند پرداخته می‌شود (جدول ۷):

جدول ۷. سطح سواد پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحلات انصار و اروند

رده سنی		A) بی سواد و نهضتی		B) دبستان و راهنمایی		C) دبیرستان و دیپلم		D) کاردانی و بالاتر	
محل	زیرمحل	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد	فراوانی	درصد
انصار	۱	۵	۱,۳۰۰	۱۰	۲,۷۰۰	۱۷	۴,۵۰۰	۴	۱,۱۰۰
	۲	۴	۱,۱۰۰	۲۷	۷,۲۰۰	۶	۱,۶۰۰	۱	۰,۳۰۰
	۳	۱۵	۴,۰۰۰	۲۸	۷,۴۰۰	۳۶	۹,۵۰۰	۵	۱,۳۰۰
	۴	۰	۰,۰۰۰	۲	۰,۵۰۰	۳	۰,۸۰۰	۱	۰,۳۰۰
اروند	۵	۶	۱,۶۰۰	۵۴	۱۴,۳۰۰	۲۴	۶,۴۰۰	۲	۰,۵۰۰
	۶	۸	۲,۱۰۰	۴۷	۱۲,۵۰۰	۲۰	۵,۳۰۰	۴	۱,۱۰۰
	۷	۴	۱,۱۰۰	۳۲	۸,۵۰۰	۱۱	۲,۹۰۰	۱	۰,۳۰۰
مجموع		۴۲	۱۱,۱۰۰	۲۰۰	۵۳,۱۰۰	۱۱۷	۳۱,۰۰۰	۱۸	۴,۸۰۰

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023)

مطابق جدول ۷، در گروه A، ۲۸ نفر (۷,۴٪) بی سواد و ۱۴ نفر (۳,۷٪) دارای سواد نهضتی هستند؛ در گروه B، ۱۰۰ نفر (۲۶,۵٪) دارای سواد ابتدایی و ۱۰۰ نفر (۲۶,۵٪) دارای سواد راهنمایی‌اند؛ در گروه C، ۳۸ نفر (۱۰,۱٪) دارای سواد دبیرستان و ۷۹ نفر (۲۱,۰٪) دارای دیپلم هستند؛ و در گروه D، ۶ نفر (۱,۶٪) دارای مدرک کاردانی، ۱۱ نفر (۲,۹٪) دارای مدرک کارشناسی و ۱ نفر (۰,۳٪) دارای مدرک کارشناسی ارشد می‌باشند. بنابراین، بالاترین جمعیت پاسخ‌دهندگان مربوط به ساکنانی با سطح سواد ابتدایی و راهنمایی است و پس از آن، ساکنان با سواد دبیرستان و دیپلم قرار دارند. در جدول ۸، وضعیت تأهل و مجرد پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحله‌ها ارائه شده است.

جدول ۸. وضعیت تأهل و مجرد پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحلات انصار و اروند

جنسیت	محل	انصار				اروند			مجموع
		۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	
مجرد	فراوانی	۱۳	۹	۲۸	۱	۱۰	۱۵	۸	۸۴
	درصد	۰,۰۳۴	۰,۰۲۴	۰,۰۷۴	۰,۰۰۳	۰,۰۲۷	۰,۰۴۰	۰,۰۲۱	۰,۰۲۲
متأهل	فراوانی	۲۳	۲۹	۵۲	۵	۷۶	۶۳	۴۰	۲۸۸
	درصد	۰,۰۶۱	۰,۰۷۷	۰,۱۳۸	۰,۰۱۳	۰,۲۰۲	۰,۱۶۷	۰,۱۰۶	۰,۷۶
طلاق	فراوانی	۰	۰	۴	۰	۰	۱	۰	۵
	درصد	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۰,۰۱۱	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۰,۰۰۳	۰,۰۰۰	۰,۰۱۳

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023)

مطابق جدول ۸، بیشترین پاسخ‌دهندگان را افراد متأهل تشکیل می‌دهند که با تعداد ۲۸۸ نفر (۷۶,۴٪) از کل حجم نمونه (در جایگاه نخست قرار گرفته و تفاوت معناداری در میزان پاسخگویی و مشارکت در فرآیند بازآفرینی محلات انصار و اروند دارند. در ادامه، به تشریح ملیت پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحله‌های انصار و اروند پرداخته شده است (جدول ۹).

جدول ۹. ملیت پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحللات انصار و اروند

مجموع	اروند			انصار				محلّه	ملّیت
	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	زیرمحلّه	
۳۳۵	۴۴	۷۱	۷۴	۵	۷۸	۳۰	۳۳	فراوانی	ایرانی
۸۸,۹۰۰	۰.۱۱۷	۰.۱۸۸	۰.۱۹۶	۰.۰۱۳	۰.۲۰۷	۰.۰۸۰	۰.۰۸۸	درصد	
-	۱۸۹			۱۴۶				مجموع فراوانی	
-	۵۰,۱۳۳			۳۸,۷۲۷				درصد فراوانی	
۴۲	۴	۸	۱۲	۱	۶	۸	۳	فراوانی	افغانستانی
۱۱,۱۰۰	۰.۰۱۱	۰.۰۲۱	۰.۰۳۲	۰.۰۰۳	۰.۰۱۶	۰.۰۲۱	۰.۰۰۸	درصد	
-	۲۴			۱۸				مجموع فراوانی	
-	۶,۳۶۶			۴,۷۷۵				درصد فراوانی	

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023)

در سطح زیرمحلله‌های هر دو محلله انصار و اروند، ساکنان با ملیت ایرانی بیشترین سهم را در میان پاسخ‌دهندگان دارند. با این حال، مشهود است که اتباع افغانستانی نیز در این محلله‌ها سکونت دارند و در فرآیند پاسخ‌دهی به پرسشنامه‌ها مشارکت داشته‌اند (جدول ۹). هر دو گروه ملیتی تمایل خود را به توسعه و بازآفرینی محلات نشان داده‌اند. در ادامه، مذهب پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحلله‌های انصار و اروند ارائه شده است (جدول ۱۰).

جدول ۱۰. مذهب پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحللات انصار و اروند

مذهب	محلہ	انصار						اروند			مجموع
		۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷			
شیعہ	فراوانی	۳۵	۳۲	۷۷	۲	۷۸	۷۰	۴۳	۳۳۷		
	درصد	۰,۰۹۳	۰,۰۸۵	۰,۲۰۴	۰,۰۰۵	۰,۲۰۷	۰,۱۸۶	۰,۱۱۴	۸۹,۳۰۰		
	مجموع فراوانی	۱۴۶						۱۹۱			-
	درصد فراوانی	۳۸,۷۲۷						۵۰,۶۶۳			-
سنی	فراوانی	۱	۶	۷	۴	۸	۹	۵	۴۰		
	درصد	۰,۰۰۳	۰,۰۱۶	۰,۰۱۹	۰,۰۱۱	۰,۰۲۱	۰,۰۲۴	۰,۰۱۳	۱۰,۶۰۰		
	مجموع فراوانی	۱۸						۲۲			-
	درصد فراوانی	۴,۷۷۵						۵,۸۳۶			-

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023)

بر اساس جداول ۹ و ۱۰، می‌توان گفت که در محلات انصار و اروند، ملیت‌های ایرانی و افغانستانی و مذاهب شیعه و اهل تسنن در کنار یکدیگر زندگی می‌کنند. این تنوع فرهنگی، قومیتی و مذهبی، با وجود تفاوت‌ها، نشان‌دهنده وجود نسبتاً همبستگی و اتحاد میان اقشار اجتماعی مختلف است؛ به‌طوری که همه آن‌ها می‌توانند در راستای اهداف مشترک محله، هم‌زیستی مسالمت‌آمیزی داشته باشند.

مطابق جدول فوق (جدول ۱۰)، بیشترین جمعیت پاسخ‌دهندگان در محلات انصار و اروند را ساکنانی با مذهب شیعه تشکیل می‌دهند (۳۳۷ نفر، معادل ۸۹,۳ درصد حجم نمونه)، که نشان‌دهنده سکونت گسترده این گروه در محلات است. همچنین، افرادی با مذهب سنی نیز در این محلات سکونت دارند و تمایل به مشارکت و همکاری در فرآیند توسعه و بازآفرینی از سوی آن‌ها مشاهده شد.

پس از تشریح سیمای پاسخ‌دهندگان به تفکیک زیرمحات
انصار و ارونند، در گام بعدی، با استفاده از نرم‌افزار SPSS،
پاسخ‌ها تجزیه و تحلیل و نیازهای شناسایی شده با آزمون

جدول ۱۱. اولویت‌بندی نیازهای جوامع محلی انصار و ارونند به تفکیک ابعاد بازآفرینی

مجلات انصار و ارونند		اروند			انصار				محل	
		۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	زیرمحل	
اولویت	میانگین وزنی	نمره آزمون فریدمن							نیازها و دغدغه‌های اصلی شهروندان	ابعاد
۲	۲۳٫۹۷	۲۴٫۰۲	۲۲٫۳۵	۲۵٫۶۲	۲۸٫۰۸	۲۰٫۸۴	۲۵٫۴۵	۲۱٫۴۳	محیط و فضای شهری زیبا	کالبدی- عملکردی
۱۳	۱۹٫۴۸	۲۱٫۵۷	۱۹٫۷۱	۲۴٫۴۴	۲۲٫۴۲	۱۷٫۰۳	۱۷٫۵۰	۱۳٫۶۷	فضاهای ورزشی محصور و سرپوشیده (باشگاه ورزشی)	
۱۶	۱۸٫۸۰	۲۲٫۲۵	۲۰٫۰۸	۲۲٫۸۷	۱۸٫۸۳	۱۶٫۵۴	۱۶٫۹۲	۱۴٫۱۳	فضاهای ورزشی روباز (فنس ورزشی، زمین چمن و...)	
۱۸	۱۸٫۶۸	۱۳٫۷۷	۱۶٫۸۵	۱۷٫۳۰	۲۱٫۸۳	۱۸٫۶۶	۲۱٫۴۶	۲۰٫۸۶	ساماندهی و تعیین تکلیف اراضی بایر	
۲۲	۱۷٫۴۲	۱۹٫۹۹	۱۷٫۶۵	۱۷٫۲۲	۱۱٫۰۰	۲۰٫۸۴	۱۵٫۰۹	۲۰٫۱۸	فضاهای تفریح و بازی کودکان	
۲۳	۱۷٫۰۲	۱۴٫۳۸	۱۶٫۰۹	۱۴٫۴۳	۱۹٫۲۵	۱۹٫۱۱	۱۵٫۹۷	۱۹٫۹۲	واحدهای مسکونی نوساز	
۲۴	۱۵٫۱۱	۱۵٫۴۳	۱۶٫۴۷	۱۶٫۵۲	۱۵٫۹۲	۱۳٫۸۶	۱۷٫۵۳	۱۰٫۰۱	مراکز فرهنگی- هنری (فرهنگسرا، کتابخانه، سالن مطالعه، کانون پرورش فکری و...)	
۲۶	۱۴٫۹۶	۱۰٫۴۱	۱۵٫۰۰	۱۲٫۳۷	۱۶٫۱۷	۱۶٫۳۲	۱۶٫۴۲	۱۸٫۰۰	پاتوق‌های محلی و فضاهای شهری تعامل‌محور	
۲۷	۱۴٫۷۷	۱۶٫۳۸	۱۷٫۴۴	۱۹٫۷۴	۷٫۱۷	۱۳٫۷۱	۱۴٫۶۲	۱۴٫۳۳	فضاهای سبز و باز عمومی	
۳۰	۱۳٫۷۲	۱۵٫۲۰	۱۶٫۷۸	۱۳٫۶۴	۱۹٫۷۵	۷٫۰۵	۱۴٫۳۴	۹٫۲۹	مراکز بهداشتی- درمانی (درمانگاه، مرکز بهداشت و...)	
۳۱	۱۳٫۵۸	۱۰٫۱۶	۱۵٫۰۴	۱۴٫۱۷	۱۷٫۶۷	۱۱٫۳۱	۱۶٫۶۳	۱۰٫۱۰	بهسازی و نوسازی مراکز مذهبی موجود	
۳۲	۱۲٫۹۲	۹٫۸۶	۱۱٫۲۵	۱۴٫۳۰	۱۵٫۶۷	۱۳٫۳۰	۱۰٫۴۲	۱۵٫۶۴	بهسازی و تعمیر مدارس موجود	
۳۵	۱۰٫۰۸	۸٫۱۰	۱۰٫۲۴	۱۳٫۳۷	۱۳٫۵۸	۷٫۳۹	۷٫۶۷	۱۰٫۲۴	مدارس جدید	
۸	۲۰٫۶۵	۲۰٫۱۹	۲۱٫۸۳	۲۱٫۳۶	۱۷٫۷۵	۲۰٫۵۲	۲۲٫۸۰	۲۰٫۱۳	ایمنی عابران پیاده	حمل‌ونقل و دسترسی
۱۴	۱۹٫۴۷	۲۱٫۱۸	۲۰٫۲۳	۲۳٫۷۴	۱٫۹۲	۲۳٫۳۱	۲۴٫۳۷	۲۱٫۵۳	پارکینگ (حاشیه‌ای و عمومی)	

محلته انصار و ارونده		ارونده			انصار				محلته	
		۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	زیرمحلته	
اولویت	میانگین وزنی	نمره آزمون فریدمن							نیازها و دغدغه‌های اصلی شهروندان	ابعاد
۲۸	۱۴,۰۶	۱۲,۵۱	۱۸,۲۲	۱۳,۴۷	۸,۸۳	۱۳,۸۸	۱۴,۲۰	۱۷,۳۳	بهبود مشخصات پستی و آدرس‌دهی	محیط‌زیست، خدمات شهری و مدیریت بحران
۴	۲۳,۵۴	۲۳,۸۴	۲۳,۹۶	۲۵,۲۳	۲۵,۰۰	۲۰,۹۹	۲۴,۲۹	۲۱,۴۴	پاکسازی و سالم‌سازی محیط (رفع مشکلات شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی، جمع‌آوری زباله، دفع پسماند و...)	
۳۴	۱۰,۳۳	۱۲,۳۱	۱۱,۶۴	۱۰,۴۳	۸,۴۲	۱۰,۹۵	۱۱,۰۳	۷,۵۳	آموزش و مشاوره حقوقی در حوزه زمین و مسکن	
۳۳	۱۱,۰۵	۱۲,۲۸	۱۴,۹۶	۱۳,۹۰	۱۵,۹۲	۲,۷۱	۱۴,۴۱	۳,۱۹	ساماندهی مشاغل ناسازگار و فعالیت‌های مزاحم و آلاینده	
۱	۲۵,۳۰	۲۳,۴۷	۲۴,۴۶	۲۵,۵۳	۳۰,۰۸	۲۲,۶۹	۲۷,۴۶	۲۳,۴۲	حذف معتادان متجاهر از محیط شهری	فرهنگی- اجتماعی
۳	۲۳,۹۰	۲۲,۳۲	۲۲,۱۶	۲۵,۵۶	۲۴,۹۲	۲۲,۳۰	۲۷,۲۹	۲۲,۷۲	انجام فعالیت‌هایی در راستای خوشنمایی و بهبود هویت اجتماعی محلته در جامعه شهری	
۵	۲۲,۶۴	۲۰,۰۷	۲۲,۴۳	۲۰,۱۵	۲۵,۷۵	۲۲,۵۰	۲۳,۷۲	۲۳,۸۵	آموزش و آگاه‌سازی ساکنان در خصوص ویژگی‌ها و اثرات منفی اعتیاد	
۶	۲۲,۶۰	۲۳,۴۳	۲۱,۹۶	۲۰,۴۹	۲۱,۵۸	۲۲,۸۴	۲۴,۵۱	۲۳,۴۲	کمک به ترک اعتیاد معتادین محلته	
۷	۲۲,۵۳	۲۰,۸۹	۲۲,۳۵	۲۰,۹۲	۲۳,۵۸	۲۲,۶۹	۲۳,۸۶	۲۳,۴۲	آموزش و آگاه‌سازی خانواده‌ها در نحوه برخورد با فرد معتاد	
۹	۲۰,۴۱	۲۲,۹۵	۱۹,۷۵	۱۷,۶۴	۲۰,۵۰	۲۲,۵۰	۱۶,۰۸	۲۳,۴۲	آموزش و سرگرمی برای کودکان	
۱۰	۲۰,۲۴	۲۳,۳۶	۲۲,۴۵	۲۳,۶۲	۲۴,۸۳	۲۰,۸۲	۳,۱۶	۲۳,۴۲	امنیت اجتماعی در محیط	
۲۰	۱۷,۷۰	۲۱,۶۹	۱۵,۵۰	۱۸,۴۲	۱۴,۴۲	۱۹,۵۱	۱۶,۷۲	۱۷,۶۷	آموزش و مشاوره روانشناسی در حوزه مهارت‌های فردی	
۱۹	۱۷,۸۹	۱۸,۰۳	۱۵,۸۴	۱۳,۴۲	۲۲,۹۲	۲۰,۴۹	۱۳,۰۹	۲۱,۴۳	اعطای تسهیلات نوسازی مسکن	

محلّات انصار و اروند		اروند			انصار				محلّه	
		۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	زیرمحلّه	
اولویت	میانگین وزنی	نمره آزمون فریدمن							نیازها و دغدغه‌های اصلی شهروندان	ابعاد
۲۱	۱۷,۵۱	۲۳,۲۲	۱۶,۲۰	۱۸,۲۸	۱۴,۴۲	۱۸,۴۰	۱۶,۴۶	۱۵,۶۰	آموزش و مشاوره روانشناسی در حوزه مسائل خانواده	
۲۹	۱۳,۹۲	۱۵,۵۸	۱۳,۱۶	۱۲,۸۰	۹,۱۷	۱۸,۴۰	۱۲,۵۹	۱۵,۷۲	آموزش و مشاوره حقوقی در حوزه دعاوی خانوادگی	
۱۱	۲۰,۲۰	۲۰,۵۷	۱۸,۸۴	۱۶,۱۵	۲۰,۶۷	۲۲,۴۲	۱۹,۳۳	۲۳,۴۲	آموزش مهارت‌های حرفه‌ای درآمدزا جهت اشتغال‌زایی	اقتصادی
۱۲	۲۰,۰۴	۱۹,۵۶	۱۷,۵۳	۱۷,۵۲	۲۰,۹۲	۲۱,۹۹	۱۹,۷۲	۲۳,۰۶	آموزش و مشاوره اقتصادی در حوزه راه‌اندازی کسب‌وکار	
۱۵	۱۸,۹۲	۱۹,۰۳	۱۶,۵۳	۱۴,۴۵	۲۰,۶۷	۲۲,۳۳	۱۶,۵۳	۲۲,۸۸	اعطای تسهیلات جهت خود اشتغالی و راه‌اندازی کسب و کار	
۱۷	۱۸,۶۸	۱۸,۵۲	۱۸,۲۲	۱۷,۱۰	۱۴,۰۸	۲۲,۶۲	۱۶,۸۰	۲۳,۴۲	اشتغال‌زایی و فعالیت‌های آموزشی-فرهنگی برای بانوان	
۲۵	۱۵,۰۳	۱۳,۳۰	۱۶,۸۲	۱۳,۸۱	۱۶,۳۳	۱۹,۱۹	۱۱,۵۵	۱۴,۲۲	بسترسازی آموزشی در مراکز فنی و تعمیرگاهی موجود	

(منبع: نگارندگان به اقتباس از: [Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods 2021-2023](#))

پروژه‌نامه خراسان بزرگ

دوره ۱۶، شماره ۶۰، ۱۴۰۴

۲۰۸

- **زیرمحلّه ۲:** با درجه آزادی ۳۸، $p < ۰.۰۰۱$ و مجذور کای ۳۷۲,۳۳۴، نیازهای اولویت‌دار شامل «حذف معتادان متجاهر از محیط شهری»، «فعالیت‌هایی در راستای خوشنامی و بهبود هویت اجتماعی محلّه» و «محیط و فضای شهری زیبا» است.
- **زیرمحلّه ۳:** با درجه آزادی ۳۴، $p < ۰.۰۰۱$ و مجذور کای ۱۱۷۳,۳۰۶، اولویت‌ها عبارتند از: «پارکینگ (حاشیه‌ای و عمومی)»، «کمک به ترک اعتیاد معتادین محلّه» و «حذف معتادان متجاهر از محیط شهری».
- **زیرمحلّه ۴:** با درجه آزادی ۳۴، $p < ۰.۰۰۱$ و مجذور کای ۸۹,۸۷۹، ترتیب نیازها شامل «حذف معتادان متجاهر از محیط شهری»، «محیط و فضای شهری زیبا» و «آموزش و

بر اساس نیازسنجی انجام‌شده از جوامع محلّات انصار و اروند (جدول ۱۱)، اولویت‌بندی نیازها در سطح هر زیرمحلّه به شرح زیر است:

- **زیرمحلّه ۱:** با درجه آزادی ۳۶، $p < ۰.۰۰۱$ و مجذور کای ۵۶۵، ترتیب اولویت نیازها عبارت است از: «آموزش و آگاه‌سازی ساکنان در خصوص ویژگی‌ها و اثرات منفی اعتیاد»، «حذف معتادان متجاهر از محیط شهری»، «آموزش و آگاه‌سازی خانواده‌ها در نحوه برخورد با فرد معتاد»، «کمک به ترک اعتیاد معتادین محلّه»، «آموزش و سرگرمی برای کودکان»، «اشتغال‌زایی و فعالیت‌های آموزشی-فرهنگی برای بانوان» و «امنیت اجتماعی در محیط».

ساکنان گردیده است. مهم‌ترین نیاز ساکنان «حذف معتادان متجاهر از محیط محلات» است و در کنار آن، «آموزش و آگاه‌سازی ساکنان در خصوص ویژگی‌ها و اثرات منفی اعتیاد» به عنوان پنجمین نیاز مهم شناسایی شد.

همچنین، سیما و منظر این بافت تحت تأثیر عواملی چون عدم هماهنگی در سبک و مصالح نما، عدم تناسب طول و عرض معابر، وجود کاربری‌ها و فعالیت‌های ناسازگار در جداره‌های شهری و سایر موارد مشابه دچار آشفتگی شده است. بر این اساس، «زیباسازی محیط و فضای شهری» به عنوان دومین اولویت نیازهای محلی تعیین شد.

سومین نیاز از دید ساکنان، توجه به «فعالیت‌هایی در راستای خوشنمایی و بهبود هویت اجتماعی محله» است؛ این امر ناشی از حضور اقتصادهای غیررسمی، مشاغل زیرزمینی و مالکیت‌های غیررسمی در محلات است. همچنین، مسائلی چون آلودگی ناشی از رواناب‌های سطحی و پساب‌های خانگی و رهاسدن زباله در معابر باعث شده «پاکسازی و سالم‌سازی محیط» به عنوان چهارمین نیاز مهم شناسایی گردد (شکل ۳).
لذا،

آگاه‌سازی ساکنان در خصوص ویژگی‌ها و اثرات منفی اعتیاد» است.

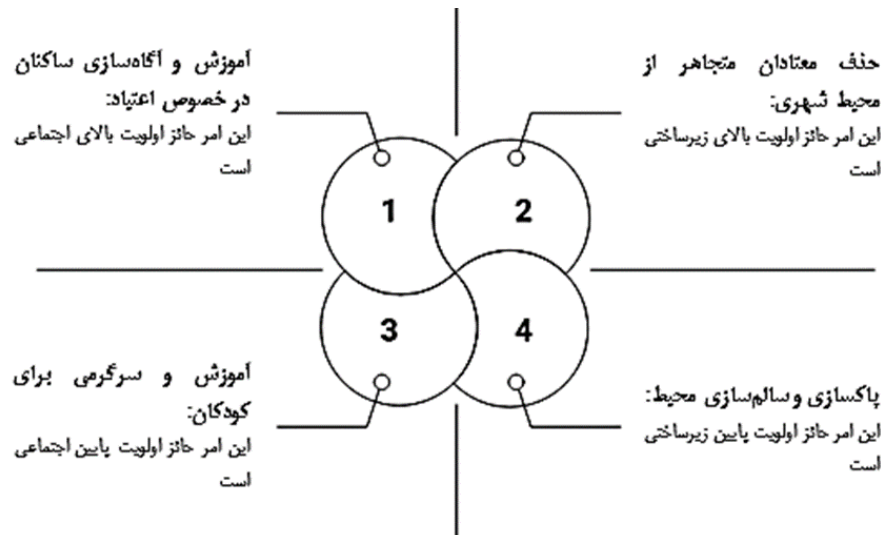
• **زیرمحل ۵:** با درجه آزادی ۳۴، $p < 0.001$ و مجذور کای ۶۴۳،۵۳۴، نیازهای اولویت‌دار عبارتند از: «محیط و فضای شهری زیبا»، «فعالیت‌هایی در راستای خوشنمایی و بهبود هویت اجتماعی محله» و «حذف معتادان متجاهر از محیط شهری».

• **زیرمحل ۶:** با درجه آزادی ۳۴، $p < 0.001$ و مجذور کای ۴۱۰،۲۳۳، اولویت‌ها شامل «حذف معتادان متجاهر از محیط شهری»، «پاکسازی و سالم‌سازی محیط (رفع مشکلات شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی، جمع‌آوری زباله، دفع پسماند و غیره)» و «امنیت اجتماعی در محیط» است.

• **زیرمحل ۷:** با درجه آزادی ۳۴، $p < 0.001$ و مجذور کای ۴۵۲،۲۸۵، نیازهای اولویت‌دار شامل «محیط و فضای شهری زیبا»، «پاکسازی و سالم‌سازی محیط» و «حذف معتادان متجاهر از محیط شهری» می‌باشد.

در سطح کلان‌تر، اولویت‌بندی نیازها در سطح محلات انصار و اروند نشان‌دهنده وجود آمار بالای اعتیاد و خرده‌فروشی‌های مواد مخدر است که موجب نارضایتی

شکل ۳- اولویت‌بندی نیازهای شهروندان در محلات انصار و اروند



نتیجه‌گیری

بازآفرینی پایدار شهری به‌عنوان رویکردی نوین در توسعه درونزای شهری، با بهره‌گیری از توان‌های بالفعل و بالقوه موجود در محلات فرسوده و ناکارآمد، به برنامه‌ریزی برای برقراری تعادل و توازن در توزیع کمی و کیفی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های اجتماعی و فقرزدایی شهری می‌پردازد و مشارکت و پوشش اجتماعی مردم را در کنار نهادهای دولتی و غیردولتی به کار می‌گیرد. در سکونتگاه‌های فرسوده، فقر شهری در ابعاد مختلف اقتصادی، کالبدی، خدماتی و فرهنگی-اجتماعی بروز می‌یابد و در کنار عدم هماهنگی با بافت‌های پیرامونی، عامل اصلی نارضایتی شهروندان و تمایل آنان به ترک محل سکونت محسوب می‌شود. توان مالی محدود ساکنان نیز این وضعیت را تشدید کرده و امکان توسعه از طریق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را محدود می‌کند.

محلات انصار و ارونند، به‌عنوان بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای شهر مشهد، با مشکلات متعددی مواجه‌اند، از جمله:

- **ابعاد کالبدی-عملکردی و حمل‌ونقل:** نفوذناپذیری و عرض کم معابر، فقدان سلسله‌مراتب دسترسی، کفسازی نامناسب، کمبود پارکینگ و مشکلات ترافیکی؛
- **محیط‌زیست، خدمات شهری و مدیریت بحران:** جریان رواناب‌های سطحی و فاضلاب خانگی در معابر، آلودگی‌های زیست‌محیطی و انباشت زباله؛
- **ابعاد فرهنگی-اجتماعی:** فقدان امنیت اجتماعی، پایین بودن حس تعلق، وجود پاتوق‌های ناسازگار، آمار بالای اعتیاد؛
- **ابعاد اقتصادی:** حضور مشاغل غیررسمی، نرخ بالای بیکاری، فقدان بنیان‌های پایدار اشتغال و تسلط اقشار کم‌درآمد.

نتایج نیازسنجی جوامع محلی در این محلات نشان می‌دهد که ساکنان از وضعیت موجود رضایت ندارند و نیازهای آنها باید به‌طور جدی در فرآیند بازآفرینی مورد توجه قرار گیرد.

به‌طور کلی، این پژوهش اهمیت نیازسنجی جوامع محلی در پروژه‌های بازآفرینی شهری را برجسته می‌سازد و نشان می‌دهد که این فرآیند می‌تواند به‌عنوان عاملی کلیدی در افزایش پایداری و موفقیت پروژه‌ها عمل کند. مشارکت ساکنان نه تنها حس مالکیت و مسئولیت‌پذیری آنان نسبت به محیط زندگی را افزایش می‌دهد، بلکه زمینه‌ساز ارائه راه‌حل‌های خلاقانه و مناسب برای نیازهای خاص هر جامعه می‌شود. تأثیر مثبت مشارکت اجتماعی بر کیفیت زندگی ساکنان نیز تأیید شده است؛ هنگامی که افراد احساس کنند صدایشان شنیده می‌شود و نظراتشان در تصمیم‌گیری‌ها لحاظ می‌گردد، مشارکت فعال‌تر و مؤثرتر در نگهداری و توسعه فضاهای عمومی رخ می‌دهد. این مشارکت می‌تواند به کاهش هزینه‌های نگهداری و افزایش موفقیت بلندمدت پروژه‌های بازآفرینی و پایداری آن‌ها کمک کند. از این رو، ایجاد انگیزش در جوامع محلی برای نوسازی محیط شهری نیازمند توانمندسازی ساکنان و اعتمادسازی به مدیریت شهری است.

هم‌راستایی با پژوهش‌های مشابه:

۱. **اهمیت مشارکت ساکنان:** پژوهش‌های پیشین نشان داده‌اند که مشارکت فعال ساکنان در فرآیندهای برنامه‌ریزی شهری، حس مالکیت و مسئولیت‌پذیری نسبت به محیط را افزایش می‌دهد؛ این یافته با نتایج تحقیق حاضر همخوانی دارد؛

۲. **تأثیر مشارکت بر کیفیت زندگی:** مشارکت جوامع محلی در تصمیم‌گیری، منجر به بهبود کیفیت زندگی و کاهش مشکلات کالبدی-عملکردی، حمل‌ونقل و دسترسی، محیط‌زیست، خدمات شهری، مدیریت بحران و ابعاد فرهنگی-اجتماعی و اقتصادی می‌شود؛

۳. **نیازسنجی دقیق:** انجام نیازسنجی‌های جامع و هدفمند،

اساس طراحی پروژه‌های بازآفرینی موفق و پایدار است؛

۴. **تنوع فرهنگی و اجتماعی:** شناخت تفاوت‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی در جوامع مختلف و طراحی پروژه‌های

Couch, Ch. F & Percy, S. (2008). *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Science Ltd.

Das, D. (2008). Urban quality of life: A case study of Guwahati. *Social Indicators Research*, 88(2), 297-310. <https://link.springer.com/article/10.1007/s11205-007-9191-6>

Enemark, J. (2004). *Urban Social Planning*. Australia: Vilz University, Australia Press. Facilitation office of Ansar and Arvand neighborhoods. (2021-2023). Five-step and sixth-step studies of the regeneration of Ansar and Arvand neighborhoods. Architecture and Urban Planning Research Center of Imam Reza International University (AS); Mashhad Municipality Regeneration Organization. [In Persian] Freeman, R., Harrison, J & Zyglidopoulos, S. (2018). Stakeholder theory: concepts and strategies. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/9781108539500>

Grushina, S. (2017). Collaboration by design: stakeholder engagement in GRI sustainability reporting guidelines. *Organization & Environment*, 30(4), 366-385.

<https://doi.org/10.1177/1086026616681612> Habibi, S. M & Khabiri, S. (2023). Urban regeneration policy: views and necessities. *Haftshahr*, (62), 22-27. <https://www.haftshahrjournal.ir/article> [In Persian]

Habibi, S. M & Maqsoodi, M. (2012). urban restoration Tehran: Tehran University Press. [In Persian]

Hajipour, K. (2007). An introduction to the evolution and development of urban restoration approaches (time period after the First World War to the beginning of the third millennium). *Iranshahr Thought*, 2(9 and 10).

<https://www.magiran.com/volume/38815> [In Persian]

Hanachi, P. (2011). Urban restoration in historical contexts of Iran. Tehran: Tehran University Press. [In Persian]

متناسب با این ویژگی‌ها، به موفقیت و پایداری پروژه کمک می‌کند؛

۵. **پایداری پروژه‌ها:** پروژه‌هایی که بر اساس نیازهای واقعی جوامع محلی طراحی می‌شوند، احتمال پایداری بالاتری دارند.

به‌عنوان پیشنهادهایی در جهت پایداری پروژه‌های آتی بازآفرینی، توصیه می‌شود که پژوهش‌های بیشتری در زمینه نیازسنجی جوامع محلی با استفاده از روش‌های کمی و کیفی انجام شود. استفاده از ابزارهای نوین مانند نظرسنجی‌های آنلاین، گروه‌های متمرکز و مصاحبه‌های عمیق در کارگروه‌های تخصصی می‌تواند به جمع‌آوری داده‌های دقیق‌تر کمک کند. همچنین، ایجاد پلتفرم‌های تعامل و گفت‌وگو میان ساکنان و برنامه‌ریزان می‌تواند به تسهیل فرآیند مشارکت و افزایش شفافیت در تصمیم‌گیری‌ها کمک کند.

References:

Abbaszadegan, M. (2003). Dilapidated urban fabrics - challenges and strategies. Neighborhood development conference of the perspective of sustainable development of Tehran city. Tehran: Social and Cultural Studies and Research Center of Tehran Municipality. [In Persian]

Aminzadeh, B & Rezabeighi Thani, R. (2011). The location of the location in urban landscape plans is used to provide restoration services for the damaged texture. *Fine Arts*, 17(3), 29-39. [10.22059/JFAUP.2012.30371](https://doi.org/10.22059/JFAUP.2012.30371) [In Persian]

Andalib, A. (2009). The principles of urban renewal, a new approach to worn-out structures. Azarakhsh, Tehran. [In Persian]

Ashayeri, H. (2012). On the path of sustainable urban regeneration. *Haftshahr*, (62), 2-3.

<https://www.haftshahrjournal.ir/article> [In Persian]

Bacq, S & Aguilera, R. (2021). Stakeholder governance for responsible innovation: a theory of value creation, appropriation, and distribution. *Journal of Management Studies*, 59(1), 29-60.

<https://doi.org/10.1111/joms.12746>

- Ravetz, J. (2000). *City-region 2020: Integrated planning for a sustainable environment*. Sustainable City-Region Working Group, Earthscan.
- Roberts, P. (2000). *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*. London: *Urban Renaissance; A Handbook*. London: sage.
- Roberts, P & Sykes, S. (2000). *Urban regeneration; A handbook*. SAGE publications Ltd.
- Safaipour, M & Zarei, J. (2016). Neighborhood-oriented planning and sustainable regeneration of dilapidated urban tissues with an emphasis on social capital (case example: Golan neighborhood of Hamedan). *Geographical analysis of space (Golestan University Scientific-Research Quarterly)*, 7(23), 135-149. https://gps.gu.ac.ir/article_47266.html [In Persian]
- Searcy, C. (2017). Multi-stakeholder initiatives in sustainable supply chains: putting sustainability performance in context. *Elementa: Science of the Anthropocene*, 5, 1-12. <https://doi.org/10.1525/elementa.262>
- Shamai, A & Pourahmad, A. (2004). *Urban improvement and renovation from the point of view of geography*. Tehran: Tehran University Press. [In Persian]
- Soleimani, J. (2015). Investigating the factors affecting the financing of urban regeneration (case example: Bandar Abbas). Master's Thesis, Geography, Urban Planning, Faculty of Humanities and Social Sciences, Mazandaran University. [In Persian]
- Tallon, A. (2009). *Urban regeneration in the UK*. Routledge.
- Tavakoli, N., Moaidfar, S & Zakerian, M. (2016). The role of non-governmental organizations and people's organizations in the regeneration of worn-out urban tissues (case study: Mahdia neighborhood located in the western district of Kurd city). *Human Settlements Planning Studies*, 12(4-41), 914-927.
- Homayoni, H. (2006). Morphological-social investigation of the old texture of Iranian cities in the face of earthquake in crisis management. Yazd: The first national conference on earthquake crisis management in cities with historical context. <https://civilica.com/doc/32164> [In Persian]
- Islamic Council Research Center. (2014). *Dilapidated urban textures (challenges and legal requirements)*. Tehran: Vice-Chancellor of Infrastructure Research and Production Affairs (Office: Infrastructure Studies). [In Persian]
- Kazemian, G. (2002). Recognition and preliminary assessment of informal settlement in urban laws of Iran. *Haftshahr*, (8), 70-76. <https://www.haftshahrjournal.ir/article> [In Persian]
- Momeni, M., Beikmohammadi, H & Mehdizadeh, Z. (2009). An analysis of plans for revitalization and renovation of worn-out structures (case example: Joibare neighborhood of Isfahan). *Urban and Regional Studies and Research*, 2(7), 31-52. https://urs.ui.ac.ir/article_19972.html [In Persian]
- Noorian, Farshad & Ariana, A. (2012). Analysis of how the law supports public participation in urban regeneration (Case study: Imam Ali Square (Atiq) Isfahan. *Fine Arts-Architecture and Urbanization*, 17(2), 15-27. [10.22059/JFAUP.2012.30156](https://doi.org/10.22059/JFAUP.2012.30156) [In Persian]
- Parés, M., Bonet-Martí, J & Martí- Costa, M. (2012). Does Participation Really Matter in Urban Regeneration Policies? Exploring Governance Networks in Catalonia (Spain). *Urban Affairs Review*, 48(2), 238 -271. [10.1177/1078087411423352](https://doi.org/10.1177/1078087411423352)
- Rahimian, M. H., Ismailpour, N & Ghorbani, S. (2011). Regeneration of worn-out urban tissues with emphasis on social mobilization (case study of Kashtargah neighborhood in Yazd city). *Urban and Regional Studies and Research*, 4(15), 123-140. https://urs.ui.ac.ir/article_20036.html [In Persian]

895. <https://www.sid.ir/paper/176022/fa> [In Persian]
- Wang, Y., Li, J., Zhang, G., Li, Y & Asare, M. (2017). Fuzzy evaluation of comprehensive Vilaplana, B (1998). *partnership and networks as new mechanisms towards sustainable urban regeneration*. London: development planning unit, university college London.
- benefit in urban renewal based on the perspective of core stakeholders. *Habitat International*, 66, 163–170. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.06.003>
- Wu, Z., Jiang, M., Cai, Y., Wang, H & Li, S. (2019). What hinders the development of green building? An investigation of China. *International Journal of Environment Research and Public Health*, 16(17), 3140. <https://doi.org/10.3390/ijerph16173140>
- Zheng, B., Masrabaye, F., Guiradounmgué, G., Zheng, J & Liu, L. (2021). Progress in research on sustainable urban renewal since 2000: library and visual analyses. *Sustainability*, 13(8), [4154](https://doi.org/10.3390/su13084154). <https://doi.org/10.3390/su13084154>

