Geography and Territorial Spatial Arrangement
University of Sistan and Baluchestan
Association of Geography and Planning of Border Areas of Iran
Print ISSN: 2345 - 2277 Online ISSN: 2783 - 5278

# Strategic Planning for the Regeneration of the Historical District of Zarch City, Iran, Based on Meta-SWOT Methodology

**Hojatollah Rahimi** [1]✉, **Mina Kalantari Sarcheshmeh** [2]

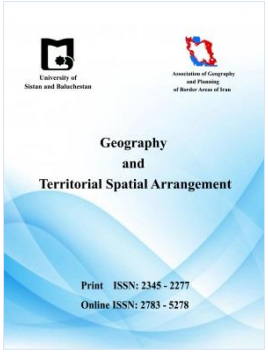
1. Assistant Professor, Department of Geography, Spatial Planning Division, Yazd University, Yazd, Iran.
✉ E-mail: rahimi.h@yazd.ac.ir
2. M.A of Geography and Urban Planning, Department of Geography, Yazd University, Yazd, Iran.
E-mail: jeokalantari@gmail.com

**How to Cite:** Rahimi, H & Kalantari Sarcheshmeh, M. (2024). Strategic Planning for the Regeneration of the Historical District of Zarch City, Iran, Based on Meta-SWOT Methodology. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 14 (53), 121-126.

**DOI:** http://dx.doi.org/10.22111/GAIJ.2024.46961.3148

**Article type:**
Research Article

**Received:**
17/10/2023
**Received in revised form:**
08/11/2024
**Accepted:**
16/11/2024
**Publisher online:**
25/11/2024




**Keywords:**
Strategic Planning, Urban Historical District, Meta-SWOT, Zarch City.

## ABSTRACT

Considering the increase in inter-urban competition to attract financial resources through place-making policies and place branding, and the need to strengthen the urban competitiveness to attract these resources, the revitalization of the vulnerable historical districts is one of the challenging goals of contemporary urban planning. This article aims to formulate strategies for regenerating the historical neighborhood of Zarch city, Iran, using the Meta-SWOT methodology. Because the method is expert-based, 20 experts in urban planning and management participated in this research to provide the required data. Some of the most essential strategies according to the fitness of resources and capabilities with external factors and with the goals of urban regeneration in the historical district of Zarch city extracted in this research are as follow: Utilizing historical buildings to expand tourism capacities and empower low-income groups; Attracting private sector investment through place branding policies and promoting the economic potential of historical district; Strengthening the urban transportation network; Creating a desirable image through social media; strengthening public infrastructures to empower low-income groups; utilizing social media to attract international tourists and proposing tax and toll incentives to attract private sector investment.

© the Author(s). **Publisher**: University of Sistan and Baluchestan

## Extended Abstract

### Introduction

The historical district of cities acts as a place to form a social identity, collective memory and to enrich the sense of place. These districts define the general personality of the city. These historical, geographical and psychological nodes carry the city's identity as a collective heritage. Cities are the center of communication, transportation and commerce, and these three functions are at the most concentrated condition in their center. Tendencies to strategic planning for regenerating the historical district of cities have been widely increased in the second half of the 20th century in the form of urban laws. This movement was first proposed after the Second World War in the United States in the Housing act of 1949.

### Study Area

Zarch city is one of the four urban points of Yazd county and is located in the center of the Yazd-Ardakan plain. This city is located 5 kilometers west of Yazd city and is bordered by Ashkzar city from the northwest, Shahdieh city from the southeast, Tehran highway from the north and northeast, Kazhab village from the west, and cultivated lands, gardens, and sand dunes from the south.

### Material and Methods

This article aims to formulate strategies for regenerating the historical neighborhood of Zarch city, Yazd, using the Meta-SWOT methodology. Zarch city, located in the center of Yazd-Ardakan plain, is one of the four urban centers in Yazd County. It has been established legally as an urban center since 1963. Although the city experienced a negative population growth rate of -0.021 from 1996 to 2006, it has been positive (0.015) between 2006 and 2016. The Meta-SWOT methodology was presented in 2012 by Agarwal et al. to reduce some inefficiencies of the SWOT method. Because the method is expert-based, 20 experts in urban planning and management participated in this research to provide the required data. The first step of Meta-SWOT is to determine the goals of planning by urban municipalities concerning urban regeneration within a specific period, identify the internal resources and capabilities that affect the success of the regeneration process, and recognize the competitive advantages of the city and competing cities for urban regeneration. In the second step, competitive maps are extracted according to the information obtained from the previous step. In the third step, we should weigh the internal resources and capabilities of the historical district of Zarch city based on the three criteria of rarity, inimitability and organization. In the fourth step, external (environmental) significant factors that affect the regeneration process of Zarch city are identified. These factors are political, economic, social, technological, environmental, and spatial in different scales of analysis, i.e., national, regional and urban scales, and the possibility of their impact on the success of the strategic planning, as well as the possibility of increasing its impact are evaluated during the implementation of strategies. According to the information obtained from previous steps, the fitness of resources and capabilities with external factors is evaluated. This analysis shows the bearing and relationships of resources and capabilities on/with external factors. In the sixth step, the fitness of the resources and capabilities with the goals is assessed. In the seventh step, a strategic map is extracted. It evaluates visually the quality of the resources and internal capabilities of the historical neighborhood of Zarch city based on the three criteria of rarity, inimitability, and organization. It also presents the suitability of the resources and internal capabilities with the goals of urban regeneration and external factors. In the eighth step, the strategies for regenerating the historical district of Zarch city are formulated according to the resources - capabilities and external factors.

### Result and Discussion

The results showed that the municipality of Zarch city has mainly focused on the physical aspects of urban regeneration such as the renovation and reconstruction of historical buildings and the improvement of the quality of residential constructions. The socio-cultural aspects of urban regeneration like running public meetings to improve population participation have the third (latest) priority according to urban experts. The results showed that religious ceremonies, historical-cultural heritages and tourism capacities have the highest relative importance for achieving the goals and priorities of urban regeneration, and the factors of appropriate urban infrastructures and inter-organizational coordination are the least important. The analysis of the competitive advantages of the historical district of Zarch city in relation to its surrounding cities (competitors), Yazd, Ardakan, Shahdiyeh, Befroiyeh, Meybod and Ashkazar, showed that Zarch city has the least capacity in terms of the quality of urban infrastructure and the tendency of the private sector to invest in the historical district of the city. It competes with Yazd city closely in terms of the factors of public safety and historical-

natural attractions such as Qanat. Inimitable resources and capabilities such as historical and cultural heritages and the Zoroastrians living in the historical neighborhood of the city are very significant according to the RIO framework, and the Zarch municipality should make more emphasis on these resources in the process of urban regeneration. Two cities of Yazd and Shahdiyeh have been identified as the first and the second competitors, respectively. The analysis of the effects of the available resources and capabilities of Zarch city to reduce undesirable external effects showed that the three factors of low level of governmental investment, less attention to social capacity building and the negative attitude of residents living outside the historical district of the city towards the district receive the least influence from the resources and capabilities. And the presence of historical monuments in the neighborhood, compared to other sources, has the most positive effect on reducing the impacts of undesirable external factors. The analysis showed that the factors of tourism capacity of the neighborhood, the private sector investment in tourism and the inter-organizational coordination have the greatest effect in supporting the goals of urban regeneration, respectively. The strategic map showed that the tourism capacity of Zarch city has a greater strategic fit with the desired goals and priorities.

**Conclusion**

The most essential strategies according to the fitness of resources and capabilities with external factors and with the goals of urban regeneration in the historical district of Zarch city are as follow: Utilizing historical buildings to expand tourism capacities and empower low-income groups; Attracting private sector investment through place branding policies and promoting the economic potential of historical district; Strengthening the urban transportation network by creating new connecting roads and expanding the road width so that it does not damage historical monuments; Creating a desirable image through social media and based on capabilities such as high social safety, favorable health quality and environmental maintenance, hospitality of residents and the positive social networks within the neighborhood; strengthening public infrastructures to empower low-income groups; Taking advantage of the social cohesion and social networks to create economic cooperation between low-income groups to create employment and entrepreneurship; Utilizing social media to attract international tourists; Developing projects to utilize tourism capacities to achieve regeneration goals; proposing tax and toll incentives to attract private sector investment; and inter-organizational cooperation to achieve urban regeneration goals.

**Key words:** Strategic Planning, Urban Historical District, Meta-SWOT, Zarch City.

**References**

Adams D and Hastings E., (2001). Urban renewal in Hong Kong: transition from development corporation to renewal authority. Land Use Policy 18: 245-258.

https://doi.org/10.1016/S0264-8377(01)00019-9

Agarwal R, Grassl W and Pahl J., (2012). Meta-SWOT: introducing a new strategic planning tool. Journal of Business Strategy.

https://doi.org/10.1108/02756661211206708

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

https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00130-5

Amin A and Thrift N., (2007). Cultural-economy and cities. Progress in human geography 31: 143-161.

https://doi.org/10.1177/0309132507075361

Bakst D. (2015) A Decade After Kelo: Time for Congress to Protect American Property Owners. Heritage Foundation Backgrounder.

Balchin PN, Bull GH and Kieve JL., (1995). Urban land economics and public policy: Bloomsbury Publishing.

Batista D and Carvalho M., (2012). Project of Urban Regeneration–Rehabilitation and Revitalization of the Main Church Surroundings and Amuados Garden in the Historic Center of Loulé.

Blakely EJ., (2001). Competitive advantage for the 21st-century city: Can a place-based approach to economic development survive in a cyberspace age? Journal of the American Planning Association 67: 133-141.

DOI: 10.1080/01944360108976221

Carmon N., (1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. Geoforum 30: 145-158.

https://doi.org/10.1016/S0016-7185(99)00012-3

Carr JH and Servon LJ., (2008). Vernacular culture and urban economic development: Thinking outside the (big) box. Journal of the American Planning Association 75: 28-40.

https://doi.org/10.1080/01944360802539226

Clemente M and Giovene di Girasole E., (2015). Innovative Strategies for Urban Regeneration in Coastal Areas–the Case Study of the Metropolitan Coast of Naples. Gambardella C.(a cura di) Le vie dei Mercanti. Heritage and Technology. Mind Knowledge Experience, La scuola di Pitagora editrice, Napoli p.p 2059-2068.

Couch C, Fraser C and Percy S., (2003). Urban regeneration in Europe: John Wiley & Sons.

Ertan T and Eğercioğlu Y., (2016). Historic city center Urban regeneration: case of Malaga and Kemeraltı, Izmir. Procedia-Social and Behavioral Sciences 223: 601-607.

https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.05.362

Evans G., (2005). Measure for measure: Evaluating the evidence of culture's contribution to regeneration. Urban studies 42: 959-983.

https://www.jstor.org/stable/43197307

Fanni z, Tavakoiniya J and Beiranvandzadeh M., (2020). Analytical-structural application of sustainable urban regeneration, Case study: Khorramabad city. *Human Geography Research* 52: 181-197. *(In Persian)*. DOI: 10.22059/JHGR.2018.242890.1007558

Filion P, Hoernig H, Bunting T, et al., (2004). The successful few: Healthy downtowns of small metropolitan regions. Journal of the American Planning Association 70: 328-343.

https://doi.org/10.1080/01944360408976382

Gezici F and Kerimoglu E., (2010). Culture, tourism and regeneration process in Istanbul. International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research 4(3):252-265.

DOI: 10.1108/17506181011067637

Ghannad F and Sarrafi M., (2019). The Strategic Planning of Akhund Neighborhood in Qazvin City with Community-led Urban Regeneration Approach. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)* 7: 211-238. *(In Persian)*.

DOI: 10.22059/JURBANGEO.2019.277470.1071

Grazuleviciute-Vileniske I and Urbonas V., (2014). Urban regeneration in the context of post-Soviet transformation :Lithuanian experience. Journal of cultural heritage 15: 637-643.

https://doi.org/10.1016/j.culher.2014.01.002

Harvey D., (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. Geografiska Annaler: series B, human geography 71: 3-17.

https://doi.org/10.2307/490503

Hsu J-y and Chang W-h., (2013). From state-led to developer-led? The dynamics of urban renewal policies in Taiwan. The Routledge companion to urban regeneration. Routledge, 168-178.

Izadi P, Hadiyani Z, Hajinejad A, et al., (2017). Urban Regeneration by Emphasizing on Identification and Analysis of Cultural Creative Clusters (Case Study: Shiraz Historical-Cultural Fabric). *Journal of Urban Economics and Management* 5: 21-40. *(In Persian)*.

DOI: 20.1001.1.23452870.1396.5.18.2.0

jaliz g, hoseinzadeh K and nazmfar h., (2022). On the analysis of the strategic role of intermediate development in the recreation of urban decadent (worn out) districts (fabrics) (case study: metropolis of Tabriz, district 8). *Journal of Applied researches in Geographical Sciences* 22: 113-135. *(In Persian)*.

doi:10.52547/jgs.22.67.113

Keating M and De Frantz M., (2003). Culture-led strategies for urban regeneration: a comparative perspective on Bilbao. International journal of Iberian studies 16: 187-194.

DOI: 10.1386/ijis.16.3.187/1

Lak A, Gheitasi M and Timothy DJ., (2020). Urban regeneration through heritage tourism: Cultural policies and strategic management. Journal of Tourism and Cultural Change 18:386-403.

https://doi.org/10.1080/14766825.2019.1668002

Liebmann H and Kuder T., (2012). Pathways and strategies of urban regeneration—deindustrialized cities in eastern Germany. European Planning Studies 20: 1155-1172.

https://doi.org/10.1080/09654313.2012.674348

Maculan LS and Dal Moro L., (2020). Strategies for inclusive urban renewal. Filho, WL ,Azul, AM, Brandli, L., Ozuyar, PG and Wall, T.(Eds), Sustainable Cities and Communities: 662-672.

Meshkini A, Movahed A and Ahmadifard N., (2016). Evaluating Policy of Regeneration in Urban Distressed Texture Using SWOT and QSPM Matrices (Case Study: Region 12 of Tehran Metropolis). *Geographical Urban Planning Research (GUPR)* 4: 549-568. *(In Persian)*.

DOI: 10.22059/JURBANGEO.2016.62194

Michael AO, Isaac OO and Olusola OP., (2017). Urban renewal strategies in developing nations: A focus on Makoko, Lagos State, Nigeria. Journal of Geography and Regional Planning 10: 229-241.

DOI: 10.5897/JGRP2017.0631

Miles S and Paddison R., (2005). Introduction: The rise and rise of culture-led urban regeneration. Urban studies 42: 833-839.

DOI: 10.1080/00420980500107508

Musterd S and Ostendorf W., (2008). Integrated urban renewal in The Netherlands: a critical appraisal. Urban Research & Practice 1: 78-92.

https://doi.org/10.1080/17535060701795389

Peng Y, Lai Y, Li X, et al., (2015). An alternative model for measuring the sustainability of urban regeneration: The way forward. Journal of Cleaner Production 109: 76-83.

https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2015.06.143

Pourahmad A and Ahmadifard N., (2018). Role of Creative Tourism in Regeneration of Historical Texture (Case Study: District 12 of Tehran). *Geographical Urban Planning Research (GUPR)* 6: 75-90. *(In Persian)*.

DOI: 10.22059/JURBANGEO.2018.236068.741

Pourahmad A, Farhudi R, zangeneh shahraki s, et al., (2021). Assessing the Tourism Capabilities of Historical Textures for Urban Regeneration (Case Study: Tabriz city). *Tourism Management Studies* 16: 201-232. *(In Persian)*.

https://doi.org/10.22054/tms.2021.50800.2293

Pourahmad A, Ziari K and Hosseini A. (2015). Regeneration of Urban Blight with Emphasis on Leisure Spaces; A Case Study: Gheytariyeh Neighborhood, Tehran. *The Journal of Spatial Planning* 19: 1-38. *(In Persian)*.

http://hsmsp.modares.ac.ir/article-21-5105-en.html

Rafieiyan M and Mohammadi Aydaghmish F., (2017). Proposing a Conceptual Framework of Urban Regeneration Interaction and Entrepreneur City in Achieving Place Marketing. *Journal of Urban Economics and Management* 5: 1-20. *(In Persian)*.

DOI: 20.1001.1.23452870.1396.5.18.1.9

Richards G and Wilson J., (2006). Developing creativity in tourist experiences: A solution to the serial reproduction of culture? Tourism management 27: 1209-1223.

https://doi.org/10.1016/j.tourman.2005.06.002

Roberts P., (2000) The evolution, definition and purpose of urban regeneration. Urban regeneration: A handbook 1: 9-36.

Rossi U and Vanolo A., (2013). Regenerating what? The politics and geographies of actually existing regeneration. The Routledge Companion to Urban Regeneration. Routledge, 179-187.

Ruá MJ, Huedo P, Cordani LA, et al., (2019) Strategies of urban regeneration in vulnerable areas: A case study in Castellón, Spain. WIT Transactions on Ecology and the Environment 238: 481 – 492.

DOI: 10.2495/SC190421

Ryberg-Webster S and Kinahan KL., (2014). Historic preservation and urban revitalization in the twenty-first century. Journal of Planning Literature 29: 119-139.

DOI: 10.1177/0885412213510524

Safaipour M and Zarei j., (2017). Community -based planning and urban renewal, sustainable worn tissue with an emphasis on social capital Case Study: Jollan neighborhood of Hamadan. *Geographical Planning of Space* 7: 135-150. *(In Persian)*.

https://gps.gu.ac.ir/article_47266.html

Sagan I and Grabkowska M., (2012). Urban regeneration in Gdańsk, Poland: Local regimes and tensions between top-down strategies and endogenous renewal. European Planning Studies 20: 1135-1154.

https://doi.org/10.1080/09654313.2012.674347

Sarvar H and Kheirizadeh M. (2017). Analyzing Endogenous and Exogenous Physical Development and Introducing of an Optimum Pattern. *The Journal of Spatial Planning* 21: 329-367. *(In Persian)*. URL:

http://hsmsp.modares.ac.ir/article-21-4668-en.html

Sasaki M., (2010) Urban regeneration through cultural creativity and social inclusion: Rethinking creative city theory through a Japanese case study. Cities 27: S3-S9.

https://doi.org/10.1016/j.cities.2010.03.002

Sharma U, Mistry P and Prajapati R., (2019). Revitalization strategy for historic core of Ahmedabad. International Journal of Environmental Science & Sustainable Development 4: 45-60.

https://doi.org/10.21625/essd.v4i2.555

Slach O, Nováček A, Bosák V ,et al., (2020). Mega-retail-led regeneration in the shrinking city: Panacea or placebo? Cities 104: 102799.

https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102799

Soleymanian s and Fanni Z., (2021). Assessing the Affecting Factors on Tourism in the Historical Context with the Approach of Culture- Base Regeneration (Case Study: Babolsar city). *Tourism Management Studies* 16: 265-292. *(In Persian)*.

https://doi.org/10.22054/tms.2021.51575.2301

Tafakori A and Mohammadi J. (2015). Evaluating indices of quality of environment in urban worn textures(A Case Study: Neighborhood Imamzadeh Yahya: District 12 in Tehran. *The Journal of Spatial Planning* 19: 109-126. *(In Persian).*

http://hsmsp.modares.ac.ir/article-21-6156-en.html

Yaghoubi M. and Shams M., (2019). Regeneration of worn-out tissue with a sustainable development approach Case Study: Ilam City. *Tourism Management Studies* 2 (1): 63-77. *(In Persian)*.

DOI: 10.22034/JSC.2019.92132

Zarch Municipality, (2009). Master plan of Zarch city. *(In Persian)*.

جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای
شاپا چاپی: ۲۳۴۵-۲۲۷۷ شاپا الکترونیکی: ۲۷۸۳-۵۲۷۸
دانشگاه سیستان و بلوچستان

# برنامه‌ریزی راهبردی بازآفرینی بافت تاریخی شهر «زارچ» براساس روش‌شناسی متاسوات

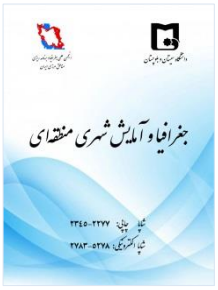
حجت‌اله رحیمی [1*]، مینا کلانتری سرچشمه [2]

**مقاله پژوهشی**

جغرافیا و آمایش شهری–منطقه‌ای
زمستان ۱۴۰۳، سال ۱۴، شمارهٔ ۵۳
تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۷/۲۵
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۸/۱۸
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۸/۲۶
صفحات : ۱۵۰-۱۲۱

## چکیده

با توجه به افزایش رقابت‌های بین شهری برای جذب سرمایه‌های مالی از طریق سیاست‌های مکان‌سازی و برندسازی مکانی و ضرورت تقویت جنبه‌های رقابت‌پذیری شهرها به‌منظور جذب این سرمایه‌ها، احیا و بازآفرینی بافت‌های تاریخی در معرض آسیب، یکی از اهداف چالش‌برانگیز برنامه‌ریزی شهری معاصر است. هدف پژوهش حاضر تدوین و ارائهٔ راهبردهای بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ با استفاده از روش‌شناسی متاسوات است. در پژوهش حاضر، از دیدگاه‌های ۲۰ نفر از متخصصان و کارشناسان حوزهٔ برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در شهر زارچ برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز استفاده شده و نمونه‌گیری و نحوه انتخاب متخصصان و کارشناسان براساس روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی انجام شده است. یافته‌های پژوهش نشان‌داد که اولویت‌های برتر شهرداری شهر زارچ برای بازآفرینی شهری بر سه محور اساسی برنامه‌ریزی یعنی؛ محور کالبدی، اجتماعی و اقتصادی استوار است. همچنین، چالشی که مدیریت شهری زارچ در زمینهٔ بهره‌گیری از منابع فوق با آن مواجه است، وجود مجموعه‌ای از شهرهای پیرامونی و مجاور آن با منابع و قابلیت‌های مشابه است. در وضعیت فعلی، دو مؤلفهٔ عدم حمایت فنی و مالی از ساخت‌وسازها و نیز پایین‌بودن میزان سرمایه‌گذاری دولتی در زمینهٔ بازآفرینی شهری جز مؤلفه‌هایی هستند که نیازمند توجه فوری می‌باشند و اثرات منفی آن‌ها باید در شهر زارچ کاهش پیدا کند. بهره‌گیری از بناهای تاریخی برای گسترش ظرفیت‌های گردشگری و توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد؛ جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی از طریق سیاست‌های برندسازی مکان و تبلیغ پتانسیل‌های بافت تاریخی، تقویت ساختار فضایی شبکه حمل‌ونقل از طریق ایجاد اتصالات جدید و گسترش عرض معابر، ایجاد تصویر ذهنی مطلوب از طریق رسانه‌های جمعی، تقویت زیرساخت‌های عمومی شهری به‌منظور توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد، بهره‌گیری از رسانه‌های جمعی برای جذب گردشگران بین‌المللی با توجه به وجود جاذبه‌های تاریخی و ایجاد مشوق‌های ساختمانی، مالیاتی و عوارض برای جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی مهمترین راهبردهای بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ براساس تحلیل تناسب منابع و قابلیت‌ها با عوامل بیرونی محسوب می‌شوند. بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری در یک خلأ جغرافیایی و بدون رقابت‌های بین‌شهری برای جذب سرمایه‌های مالی ضروری برای بازآفرینی اتفاق نمی‌افتد. بر اساس این واقعیت، راهبردهای فوق می‌توانند به مثابه شالوده‌ای برای تدوین برنامه‌های عملیاتی برای افزایش رقابت‌پذیری شهر زارچ در زمینهٔ بازآفرینی بافت تاریخی این شهر عمل نمایند.




**واژه‌های کلیدی:**
برنامه‌ریزی راهبردی، بافت تاریخی، متاسوات، شهر زارچ.

## مقدمه

بافت تاریخی شهرها به‌عنوان مکانی برای تعریف هویت، شکل‌گیری حافظه جمعی و شکل‌دهندهٔ احساسی غنی از تعلق مکانی عمل می‌نماید (Ertan and Eğercioğlu, 2016: 602; Sharma et al., 2019: 45; Lak et al., 2020: 1). این بافت‌ها شخصیت کلی شهر را تعریف می‌کنند و به‌عنوان مرکز ثقل تاریخی، جغرافیایی و روان‌شناختی عمل می‌نمایند و هویت شهر را به‌عنوان یک میراث جمعی با خود حمل می‌کنند. "شهرها مرکز ثقل اجتماع، حمل‌ونقل و تجارت هستند و این کارکردها در مرکز آن‌ها دارای بیشترین تمرکز است" (Slach et al., 2020: 2). "بسیاری از

۱- استادیار، گروه جغرافیا، بخش آمایش سرزمین، دانشگاه یزد، یزد، ایران. (نویسنده مسئول) rahimi.h@yazd.ac.ir
۲- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشگاه یزد، یزد، ایران. jeokalantari@gmail.com

شهرها در سراسر جهان، اهمیت مراکز تاریخی را برای شهر و جمعیت شهری درک کرده‌اند. این مراکز محل تولد شهر هستند" (Batista and Carvalho, 2012: 102). مفهوم «بازآفرینی شهری» دارای تعریف واحدی نیست و توسط پژوهشگران به انحاء مختلف تعریف شده است. از نظر رابرت (Roberts, 2000: 17)، بازآفرینی شهری "یک چشم‌انداز و کنش جامع و یکپارچه است که به حل مسائل شهری ختم می‌شود و درصدد بهبود مستمر شرایط اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست‌محیطی ناحیه‌ای است که در معرض تغییر قرار گرفته است." کاچ و همکاران (Couch et al., 2003: 2) معتقدند که بازآفرینی شهری عبارت است از: "فرآیند رشد دوبارهٔ فعالیت‌های اقتصادی در مکان‌هایی که این رشد از دست رفته است؛ احیاء کارکردهای اجتماعی در مکان‌هایی که این کارکردها به درستی کار نمی‌کنند، یا شمول اجتماعی در مکان‌هایی که طرد اجتماعی وجود دارد و احیاء کیفیت محیطی یا تعادل اکولوژیکی در مکان‌هایی که این تعادل از دست رفته است." از نظر ایوانز (Evans, 2005: 965; Gezici and Kerimoglu, 2010: 253)، "بازآفرینی عبارت است از: تغییر و استحالهٔ مکانی که در حال بروز نشانه‌هایی از رکود فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی است." از نظر روسی و ونلو (Rossi and Vanolo, 2013: 159)، "بازآفرینی به معنای جان‌بخشیدن به چیزی است که در حالت کمابیش پیشرفته‌ای از فرسودگی، مرگ و فقدان سرزندگی و انرژی است. هرگاه ما دربارهٔ بازآفرینی و اصطلاحات متضاد آن یعنی رکود و بحران صحبت می‌کنیم، ما به‌طریقی درگیر استعاره‌های حیات و مرگ شهر و تنوعی از محیط‌های شهری مثل محله‌های مسکونی، واحدهای صنعتی، محدوده‌های تجاری و نواحی اختصاص‌یافته برای فضاهای اداری یا عملکردهای پیشتیانی هستیم." بازآفرینی شهری یک پروژه نیست، بلکه یک فرآیند راهبردی است که "شامل مجموعه‌ای از پروژه‌ها و فعالیت‌های درهم‌تنیده‌ای است که یکدیگر را تقویت می‌کنند و در طی زمان استمرار دارند" (Grazuleviciute-Vileniske and Urbonas, 2014: 2). براین اساس، بازآفرینی شهری یک راهبرد بلندمدت و همه‌جانبه است نه یک پروژه کوتاه‌مدت و تک‌بعدی (see Sagan and Grabkowska, 2012: 1135-1136).

ضرورت انجام بازآفرینی شهری بازتابی از تغییر در محتوای بافت تاریخی و مرکزی شهرها است، همان‌طور که "استمرار فرم‌های شهری به این دلیل است که محتوایی که باعث تولید آن فرم‌ها شده است، تغییر نکرده است و در شهر جریان دارد" (Maculan and Dal Moro, 2020: 2). افول تدریجی بافت مرکزی شهرها، نتیجهٔ ناتوانی آن‌ها برای جذب محتواهای اجتماعی و اقتصادی جدید و نگهداری محتواهای سنتی و موجود است. برنامه‌ریزی راهبردی برای بازآفرینی بافت‌های تاریخی، فرآیندی چندگانه و پیچیده است و در پاسخ به نیازها و تقاضاهای جدید مطرح می‌شود و اهمیت می‌یابد. برخی از این اهداف شامل ارتقای زیرساخت‌های فیزیکی شهر و ساختمان‌ها (Peng et al., 2015)، احیاء اقتصاد شهری (Musterd and Ostendorf, 2008; Michael et al., 2017: 230; Maculan and Dal Moro, 2020: 4)، تقویت ارزش زمین و کاهش تخریب محیط زیست (Adams and Hastings, 2001)، کاهش زمین‌های رهاشده و فاقد عملکرد از طریق جذب مراکز تجاری جدید (Slach et al., 2020: 3)، تقویت تصویر شهر (Lak et al., 2020: 4; Alpopi and Manole, 2013: 179)، طراحی شبکهٔ حمل‌ونقل کارآمدتر و طرفدار محیط زیست، حفظ بناهای تاریخی، فرهنگی و معماری با ارزش، تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد (Michael et al., 2017: 231)، حل مسائل و نیازهای نسل آیندهٔ ساکن در این بافت‌ها، انطباق ساختمان‌ها و مسکن با نیازهای نوین، ارتقای ادارک امنیت و مناسبات اجتماعی (Alpopi and Manole, 2013: 179)، حفظ حس تعلق به مکان در عصر جهانی‌شدن (Sharma et al., 2019: 46)، ایجاد شهرهای خلاق (Sasaki, 2010: 54) و تقویت جنبه‌های زیبایی‌شناختی فضاهای شهری (Alpopi and Manole, 2013: 184) می‌شود.

برنامه‌ریزی راهبردی برای بازآفرینی بافت‌های تاریخی و مرکز شهرها از نیمهٔ دوم قرن بیستم به نحو گسترده‌ای در قالب قوانین شهری آغاز شد. از نظر قانونی، بازآفرینی شهری ابتدا بعد از جنگ جهانی دوم و در ایالات متحده آمریکا، در قالب قانون مسکن[1] ۱۹۴۹ م. "برای پاک‌سازی و بازساخت کاربری زمین در مرکز شهرها" (Maculan and Dal Moro, 2020: 3; Michael et al., 2017: 230) مطرح شد. اجرای این قانون آسیب‌های جدی به گروه‌های اقلیت، یعنی جمعیت آفریقایی-آمریکایی ساکن در محلات پژمردهٔ شهری تحمیل کرد. در طی ۲۴ سال از اجرای قانون مذکور، یک میلیون جمعیت که بالغ بر دو سوم جمعیت آفریقایی-آمریکایی می‌شد، جابجا شدند (Bakst, 2015: 2). با وجود این، وضعیتی که بازآفرینی شهرهای امروز با آن مواجه هستند، متفاوت از وضعیت شهرهای آمریکا در فردای جنگ جهانی دوم است. شهرهای امروز با مفاهیم پرچالشی مانند: "جهانی‌شدن، کثرت‌گرایی، جامعهٔ مصرفی، تمرکززدایی، منطقه‌گرایی، تنوع، چندفرهنگی، فردگرایی، رقابت بین‌شهری و مانند آن" توصیف می‌شوند و برنامه-ریزی راهبردی برای بازآفرینی شهری باید این معیارها را مد نظر قرار دهد (Grazuleviciute-Vileniske and Urbonas, 2014: 1).

با توجه به اهمیت بافت‌های تاریخی شهرها در شکل‌دهی به نظام فضایی شهرها، پژوهش‌های متعددی در سال‌های اخیر برای ارائهٔ راهبردهای بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر و براساس رویکردهای فکری متفاوت انجام شده است. برای مثال، نتایج پژوهش مشکینی و همکاران (۱۳۹۵) با استفاده از روش‌شناسی SWOT-QSPM در منطقه ۱۲ شهر تهران نشان‌داد که مشارکت عمومی و جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی باید به‌عنوان راهبردهای کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده مد نظر قرار گیرد. براساس پژوهش ایزدی و همکاران (۱۳۹۶)، بهره‌گیری از پتانسیل‌های فرهنگی به‌منظور تقویت جنبه‌های اقتصادی بافت‌های تاریخی می‌تواند راهبردی اساسی برای بازآفرینی بافت تاریخی شهر شیراز باشد. رویکرد و نتایج مشابهی را می‌توان در پژوهش رفیعیان و محمدی (۱۳۹۶)، پوراحمد و همکاران (۱۳۹۷؛ ۱۴۰۰) و سلیمانیان و فنی (۱۴۰۰) مشاهده کرد. نتایج این پژوهش‌ها نیز بر راهبرد بازآفرینی شهری از طریق برندسازی مکان‌های تاریخی و توسعه گردشگری فرهنگ‌مبنا با دو هدف تقویت هویت-های محلی و جذب سرمایه‌های فرامحلی است. در مقایسه با پژوهش‌های قبلی، پژوهش صفایی‌پور و زارعی (۱۳۹۶) با استفاده از روش‌شناسی «SWOT» بر راهبردهای کالبدی و تقویت جنبه‌های فرهنگی جامعهٔ محلی (توسعه درون-زا) برای بازآفرینی محلهٔ جولان شهر همدان تأکید دارد. راهبردهای ارائه‌شده در پژوهش قناد و صرافی (۱۳۹۸) نیز بر راهبردهای درون‌زا و بهره‌گیری از سرمایه‌های اجتماعی و اقتصادی جامعهٔ محلی تأکید دارد. پژوهش یعقوبی و شمس (۱۳۹۸) دربارهٔ بافت فرسوده شهر ایلام و پژوهش فنی و همکاران در بافت فرسودهٔ شهر خرم‌آباد (۱۳۹۹) بر توانمندسازی و ظرفیت‌سازی سازمان شهرداری به‌عنوان یک نهاد سیاسی و حقوقی جهت بازآفرینی بافت فرسوده شهر ایلام تأکید دارد. جلیز و همکاران (۱۴۰۱) با بهره‌گیری از روش «AHP-ArcGIS» بر راهبردهای کالبدی جهت بازآفرینی منطقهٔ ۸ شهر تبریز تأکید دارند. از میان مطالعات خارجی نیز می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: کیتینگ و فرانتز (Keating and De Frantz, 2003) در پژوهشی در سال ۲۰۰۳، راهبردهای فرهنگ‌مبنا را در شهر بیلبائو[2] در اسپانیا ارزیابی کردند. از نظر آن‌ها فرهنگ یک کاتالیزور قدرتمند برای بازآفرینی شهری محسوب می‌شود و اگرچه به سختی می‌توان منافع اقتصادی حاصل از بازآفرینی فرهنگی را برای شهر بیلبائو به‌صورت کمّی و دقیق محاسبه

1. Housing Act
2. Bilbao

کرد، اما راهبردهای فرهنگی مانند ساخت موزهٔ گوگنهایم[1] توانسته است تصویر شهر را به نحو موثری تغییر دهد. از نظر آن‌ها سرمایه‌های فرهنگی شهر می‌تواند به جذب گروه‌های درآمدی بالای اجتماعی منجر شود و این گروه‌ها به‌دلیل توانایی مالی، به منابع عمومی شهر فشار کمتری وارد می‌کنند و در مقابل، این توانایی را دارند که از منابع و خدمات خصوصی شهر در مدت اقامت خود استفاده کنند. لیبمان و کودر (Liebmann and Kuder, 2012) در پژوهشی تطبیقی زمانی به ارزیابی راهبردهای بازآفرینی شهری در شهرهای میانه‌اندام واقع در آلمان شرقی شامل گولیتس[2]، ری‌یسا،[3] گوتا،[4] ویتنبرگ،[5] گرایسوالد[6] در فاصله زمانی ۲۰۰۴-۲۰۰۸ پرداختند و به این نتیجه رسیدند که هیچگونه راهبرد طولانی‌مدت یا غالبی در این منطقه برای بازآفرینی شهری وجود ندارد. ساگان و گرابکوسکا (Sagan and Grabkowska, 2012) فرآیند بازآفرینی شهری را در بافت مرکزی شهر گودانسک[7] در لهستان تحلیل کردند و استدلال می‌کنند که راهبردهایی که بتوانند خدمات اجتماعی محلی مانند مدارس را بهبود بخشند، می‌توانند فرآیند بازآفرینی درون‌زا را علی‌رغم وجود محدودیت‌های مالی حمایت کنند. کلمنته و جوونه دی جیراسوله (Clemente and Giovene di Girasole, 2015) راهبردهای بازآفرینی را در شهر ناپل[8] ایتالیا تحلیل کردند. از نظر آن‌ها شهر ناپل به‌عنوان شهری ساحلی می‌تواند با اتکا به برنامه‌ریزی مشارکتی، از آنچه آن‌ها آن‌را "فرهنگ دریایی"[9] می‌نامند، برای بازآفرینی اقتصادی و اجتماعی شهر استفاده کند. روا و همکاران (Ruá et al., 2019) راهبردهای بازآفرینی شهر را برای بخشی از بافت فرسودهٔ شهر کاستیون[10] با نام کاستالیا-لا گینیا[11] در اسپانیا و با استفاده از روش‌شناسی «SWOT» و «CAME»[12] ارائه کردند. راهبردهای ارائه‌شده توسط آن‌ها به‌طور عمده کالبدی هستند و بر تأمین زیرساخت‌های کلیدی مانند حمل‌ونقل، ارتقای پیاده‌روها و مسیرهای دوچرخه، افزایش سرانهٔ فضای سبز متمرکز است. لک و همکاران (Lak et al., 2020) نیز با استفاده از روش‌شناسی «SWOT» به ارائهٔ راهبردهایی برای بازآفرینی بافت تاریخی شهر بیرجند براساس مؤلفه‌هایی مانند رقابت بین شهری، برندسازی مکانی و بهره‌گیری از عناصر فرهنگی به‌منظور جذب توریست و سرمایه اقدام کرده‌اند. مهمترین راهبردهای بازآفرینی از نظر آن‌ها شامل تصمیم‌سازی فرهنگ‌مبنا، برگزاری رخدادهای فرهنگی، مدیریت مشارکتی و تقویت فضاهای عمومی شهری از طریق راهبردهای رقابتی، تنوع‌بخشی، بازبینی و تدافعی است. مکولان و دال مورو (Maculan and Dal Moro, 2020) در پژوهشی نظری، یک فرآیند شش‌مرحله‌ای (تشکیل گروه اقدام، تدوین ابتدایی اهداف و پروژه‌ها، مصاحبه با کنشگران، آماده‌سازی گزارش فنی، مجادله دربارهٔ راهبردها درون گروه اقدام، ارزیابی و اولویت‌بندی راهبردها) را برای تدوین راهبردهای بازآفرینی شهری پیشنهاد کردند که مبتنی بر مشارکت بازیگران متعدد است.

علی‌رغم بینش‌های مفیدی که پژوهش‌های فوق در زمینهٔ بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری فراهم می‌آورند، تدوین راهبردهای بازآفرینی شهری در این پژوهش‌ها بدون توجه به رقابت‌های بین شهری برای جذب سرمایه‌های بخش

1. Guggenheim
2. Go¨rlitz
3. Riesa
4. Gotha
5. Wittenberg
6. Greifswald
7. Gdańsk
8. Naples
9. Maritime Culture
10. Castellón
11. Castalia-La Guinea
12. Correct, Adapt, Maintain and Explore

خصوصی و بخش دولتی انجام شده است، در حالی‌که فرآیند بازآفرینی بافت تاریخی یک شهر، وابسته به میزان رقابت‌پذیری آن شهر نسبت به شهرهای پیرامونی خود برای جذب سرمایه‌های مالی است و تدوین راهبردهای بازآفرینی واقع‌گرایانه مستلزم توجه به این زمینهٔ رقابتی است. بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری در یک خلأ جغرافیایی و بدون حضور رقابت‌های بین شهری برای جذب سرمایه‌های مالی ضروری برای بازآفرینی اتفاق نمی‌افتد. با توجه به پژمردگی و زوال رو به گسترش بافت تاریخی شهر زارچ و ضرورت دستیابی به اهداف و ضرورت‌هایی که در بالا به آن‌ها اشاره شد، هدف پژوهش حاضر تدوین و ارائهٔ راهبردهای بازآفرینی برای بافت تاریخی شهر زارچ با استفاده از روش‌شناسی متاسوات[1] است. پژوهش حاضر در پی پاسخ به این سؤال کلیدی است که چه راهبردهای برای بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ در شرایطی که شهرهای مجاور نیز به‌عنوان شهرهای رقیب برای جذب سرمایه‌های خصوصی و دولتی عمل می‌کنند، پیش روی مدیریت شهری شهر زارچ قرار دارد. روش‌شناسی متاسوات دارای این قابلیت است که فرآیند تدوین راهبردهای بازآفرینی را با توجه به زمینهٔ رقابت‌های بین شهری در زمینهٔ بازآفرینی شهری سازماندهی و هدایت نماید.

## مبانی نظری پژوهش

برخی از پژوهشگران راهبردهای بازآفرینی بافت‌های تاریخی را به دو گروه اصلی یعنی راهبرد اقتصادمبنا و راهبرد فرهنگ‌مبنا (اجتماع‌محور) تقسیم می‌کنند. راهبردهای اقتصادمبنا به‌طور ویژه از نیمه دوم دههٔ ۱۹۸۰ م. در بین برنامه‌ریزان و مدیران شهری متداول شده است (Rossi and Vanolo, 2013: 161). طرفداران راهبردهای اقتصادمبنا مانند کار و سرون (Carr and Servon, 2008)، بلیکلی (Blakely, 2001)، ریبر–وبستر و کیناهان (Ryberg-Webster and Kinahan, 2014) و فیلیون (Filion et al., 2004) معتقدند که توسعهٔ دارایی‌های اقتصادی شهرها هم به نگهداری و جذب ساکنان و هم به جذب شرکت‌های تجاری برای استقرار در بافت‌های تاریخی کمک می‌کند. مسئلهٔ اساسی در این رویکرد، یافتن منابع و قابلیت‌هایی درون بافت‌های شهری است که دارای مزیت رقابتی با سایر بافت‌ها باشند. براساس این ضرورت، بازآفرینی شهری رخدادمبنا[2] (Maculan and Dal Moro, 2020: 5) و مدل تولید دارایی[3] به جای جای مدل نیازمبنا[4] در بازآفرینی شهری از ابتدای قرن بیست‌ویکم متداول شده است. دارایی‌ها یا سرمایه‌ها ممکن است فیزیکی، فرهنگی، زیست‌محیطی یا سیاسی باشند. برخلاف مدل نیازمبنا که بر نیازهای جامعهٔ ساکن در بافت متمرکز است، مدل تولید دارایی بر نیازهای جامعهٔ بیرونی، برای مثال نیازهای گردشگران، متمرکز می‌شود. در این راهبردها، نهادهای مردمی مانند دانشگاه‌ها و موسسات غیر دولتی می‌توانند از طریق ایجاد معانی و ارزش‌های مشترک به تولید دارایی‌ها کمک کنند (Ryberg-Webster and Kinahan, 2014: 128). "هدف از تولید ارزش‌های مشترک تقویت مسئولیت‌پذیری اجتماعی، اهداف انسان‌دوستانه یا حتی توسعهٔ پایدار نیست، بلکه راهی برای دستیابی به موفقیت اقتصادی است" (Ryberg-Webster and Kinahan, 2014: 129). در مقابل، طرفداران راهبردهای فرهنگ‌مبنا و اجتماع‌محور مانند هاروی (Harvey, 1989: 14; Hsu and Chang, 2013: 148) وجود دارند که به‌طور عمده از سنت اقتصاد سیاسی و انسان‌گرایی تغذیه می‌شوند و معتقدند راهبردهای اقتصادی مانند "ماسک‌هایی"

1 . Meta-SWOT
2. event-based renewals
3 . asset-building model
4 . needs-based model

عمل می‌کنند که چهره و مسائل واقعی درون بافت‌های فرسوده تاریخی را مخفی می‌کنند. ریچاردز و ویلسن (Richards and Wilson, 2006: 12) از پروژه‌های مبتنی بر راهبردهای اقتصادی به‌عنوان "کلیساهای مصرف" نام می‌برند، امین و تریفت (Amin and Thrift, 2007: 151) از "فروش" فرهنگ و هویت‌های مکانی، مایلز و پدیسون (Miles and Paddison, 2005: 834) و روسی و ونولو (Rossi and Vanolo, 2013: 160) از "کالایی‌شدن فرهنگ" نام می‌برند. از نظر این پژوهشگران بازآفرینی شهری مبتنی بر اقتصاد می‌تواند باعث تشدید جدایی‌گزینی فضایی-اجتماعی شود و باعث طرد اجتماعی گروه‌های کم‌درآمد شود (Liebmann and Kuder, 2012: 3).

یکی دیگر از روش‌های تقسیم‌بندی راهبردهای بازآفرینی شهری مبتنی بر تمایز میان راهبرد حفاظت از بافت تاریخی و راهبرد نوسازی شهری براساس نیازهای نوین استوار است. این تقسیم‌بندی نیز با تقسیم‌بندی قبلی هم‌راستا و منطبق است. راهبردهای حفاظتی مخالف کالایی‌شدن بافت‌های تاریخی شهری هستند. در مقابل راهبردهای نوسازی می‌کوشند ساختار فیزیکی و اجتماعی بافت تاریخی را براساس الگوهای جدید تولید و به‌ویژه مصرف و نیازهای جامعهٔ مصرفی تغییر دهند. چالش اساسی در اینجا این است که آیا می‌توانیم میراث فرهنگی، حافظهٔ جمعی، شخصیت و هویت مکانی را به کالاهای اقتصادی تبدیل کنیم یا باید آن‌ها را براساس همان سبک‌های زندگی سنتی حفظ کنیم (Ryberg-Webster and Kinahan, 2014: 128).

کارمون در سال ۱۹۹۹ (Carmon, 1999: 145-147) سه نسل متفاوت از راهبردهای بازآفرینی شهری را که شامل؛ راهبرد کالبدی، راهبرد جامع‌نگر و راهبرد بازارمحور می‌شوند، با تمرکز بر پروژه‌های بازآفرینی در ایالات متحده آمریکا و بریتانیا شناسایی و نحوهٔ اثربخشی هر یک از قوانین را بر موفقیت یا شکست پروژه‌های بازآفرینی شهری ارزیابی کرده است. به‌طور کلی، براساس ارزیابی او، راهبرد کالبدی که براساس پاکسازی محله‌های فقیرنشین از طریق جابجایی و جایگزینی پروژه‌ها و شرکت‌های تجاری و طبقات مرفه در مرکز شهرها استوار بود، اگرچه از نظر سرعت اجرا و مقیاس فعالیت‌ها موفق بود اما هزینه‌های زیادی را از نظر اجتماعی و روان‌شناختی بر جامعهٔ هدف تحمیل کرد. همچنین، اگرچه مزیت راهبردهای جامع‌نگر این بود که تمرکز عمده‌ای بر مسائل اجتماعی و روان‌شناختی داشت و تا حدودی موفق بود، اما به‌سبب عدم توجه به معیار کارایی اقتصادی، از نظر تأمین منابع مالی با محدودیت مواجه شدند و شکست خوردند و درنهایت، رهیافت بازارمحور، علی‌رغم این‌که از نظر اقتصادی موفق بوده است اما دامنه و مقیاس اثرگذاری آن‌ها محدود به مناطقی از شهرها؛ یعنی مناطق ثروتمند شهری می‌شود که با منطق بازار آزاد مطابقت دارند و در نتیجه به مسائل اجتماعی گروه‌های کم‌درآمد توجه نمی‌کنند.

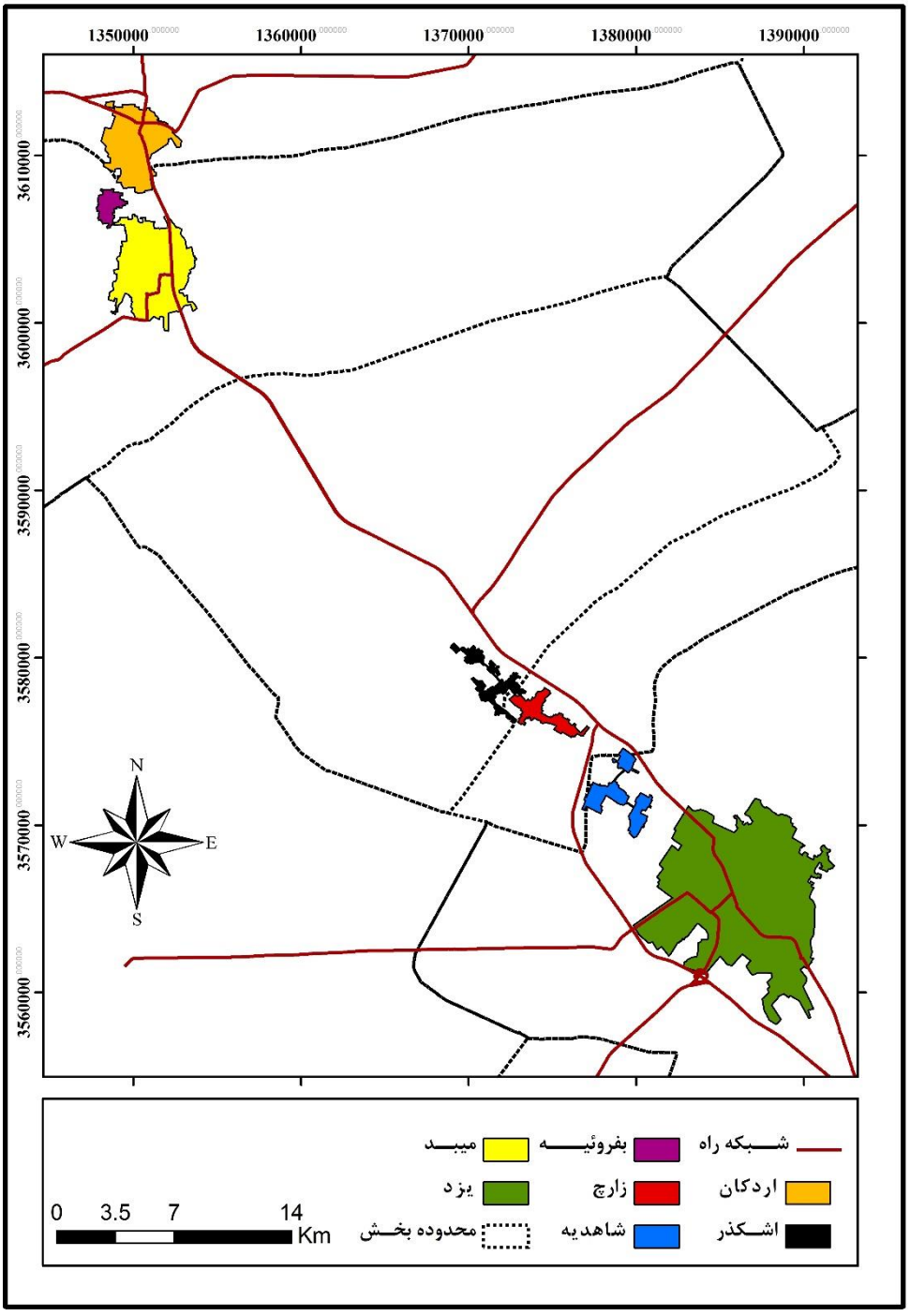
بالچین و همکاران (Balchin et al., 1995: 190-207) یک تقسیم‌بندی شش‌گانه از راهبردهای بازآفرینی شهری را معرفی کرده‌اند که شامل: راهبردهای فیلترینگ،[1] برنامه‌ریزی اجتماعی، راهبرد ارتقا،[2] راهبرد جابجایی، هدایت رشد شهری از طریق سرمایه‌گذاری و راهبرد دولت محلی است. راهبرد فیلترینگ با نسل اول راهبردهای برنامه‌ریزی، برنامه‌ریزی اجتماعی با راهبردهای جامع‌نگر در تقسیم کارمون مطابقت دارد. راهبرد ارتقا در دههٔ ۱۹۶۰ نیز بر ارتقای بخش مسکن گروه‌های کم‌درآمد متمرکز است و می‌توان آن‌را در زمرهٔ راهبردهای نسل دوم در طبقه‌بندی کارمون قرار داد. راهبرد جابجایی اگرچه با راهبرد فیلیترینگ از نظر تأکید بر جابجایی گروه‌های کم‌درآمد شباهت دارد ولی از نظر زمانی، به دو دورهٔ متفاوت مربوط می‌شود. براساس نظر بالچین و همکاران، راهبرد جابجایی یکی از

1. filtration
2. bootstrap strategy

بخش‌های برنامهٔ جامعه بزرگ در دههٔ ۱۹۶۰ میلادی بود، درحالی‌که راهبرد فیلترینگ مربوط به دهه‌های ۱۹۴۰ و ۱۹۵۰ میلادی است. راهبرد هدایت رشد شهری از طریق سرمایه‌گذاری نیز با نسل سوم راهبردها در تقسیم‌بندی کارمون مطابقت دارد و به راهبردهای بازآفرینی دههٔ ۱۹۷۰ میلادی اشاره دارد. راهبرد دولت محلی که از اوایل دهه ۱۹۸۰ میلادی مورد توجه دوبارهٔ سیاست‌گذاری شهری قرار گرفت، بر تقویت دولت‌های محلی و لزوم مشارکت آن‌ها با نیروهای اقتصاد محلی بر فرآیند بازآفرینی شهری متمرکز می‌شود، برخلاف راهبرد هدایت رشد شهری که به‌طور عمده بر نیروهای اقتصاد محلی تمرکز دارد و نقش کمتری را برای دولت محلی درنظر می‌گیرد.

## منطقهٔ مورد مطالعه

شهر زارچ یکی از چهار نقطهٔ شهری شهرستان یزد است و در مرکز دشت یزد-اردکان قرار دارد. این شهر در ۵ کیلومتری غرب شهر یزد قرار گرفته است و از شمال غرب به شهر اشکذر، از جنوب شرق به شهر شاهدیه، از شمال و شمال شرق به بزرگراه تهران، از سمت غرب به دهستان کذاب و از سمت جنوب به اراضی مزروعی، باغی و تپه‌های ماسه‌ای محدود می‌شود (شکل ۱). شهر زارچ با ۲۳ کیلومترمربع مساحت در ارتفاع ۱۲۱۰ متری از سطح دریا واقع شده و مرکز بخش زارچ است. این شهر از سال ۱۳۴۲ به‌عنوان نقطهٔ شهری شناخته شده است و در طبقه‌بندی ویژهٔ شهرداری‌ها درگروه درجه ۶ دارد (شهرداری شهر زارچ، ۱۳۸۸). شهر زارچ دارای مجموعهٔ متنوعی از میراث تاریخی مانند مساجد (مسجد بمانعلی، مسجد جامع)، حمام‌های عمومی (حمام عمومی موقوفه، حمام قدیمی سرچشمه، حمام عمومی زردتشتیان)، آب‌انبارها (انبار خلق‌اله، خانه و آب انبار حاج عبدالحسین)، بادگیرها (چهاربادگیر در سرچشمه جنب آب انبار شیر، سه بادگیر در سرچشمه جنب حسینیه اعظم)، آتشکده و دخمهٔ زرتشتیان (منطقهٔ زرتشت‌نشین الهآباد) است. روند جمعیتی شهر در فاصله زمانی ۱۳۷۵-۱۳۹۵ دارای نوسان است، به نحوی که جمعیت آن در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱۲۳۷۷، در سال ۱۳۸۵ برابر با ۹۹۸۴ نفر و در سال ۱۳۹۵ برابر با ۱۱۶۹۱ نفر است. نرخ رشد جمعیت شهر در فاصلهٔ زمانی ۱۳۷۵-۱۳۸۵، منفی و برابر با ۰.۰۲۱- و در فاصله زمانی ۱۳۸۵-۱۳۹۵ نرخ رشد آن مثبت و برابر با ۰.۰۱۵ است. براساس آمار سال ۱۳۸۵، ۱۰.۵٪ جمعیت در فعالیت‌های کشاورزی، ۳۴.۱٪ در فعالیت‌های صنعتی و ۵۵.۴٪ در فعالیت‌های خدماتی شاغل هستند. در سال ۱۳۶۵، ۵.۷٪ جمعیت در فعالیت‌های کشاورزی، ۳۹.۸٪ در فعالیت‌های صنعتی و ۵۴.۴٪ در فعالیت‌های خدماتی شاغل بوده‌اند. همان‌طورکه مشخص است، سهم فعالیت‌های کشاورزی و خدماتی در شهر افزوده شده و از سهم فعالیت‌های صنعتی کاسته شده است.




**شکل ۱. موقعیت شهر زارچ نسبت به شهرهای پیرامونی آن**

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲)

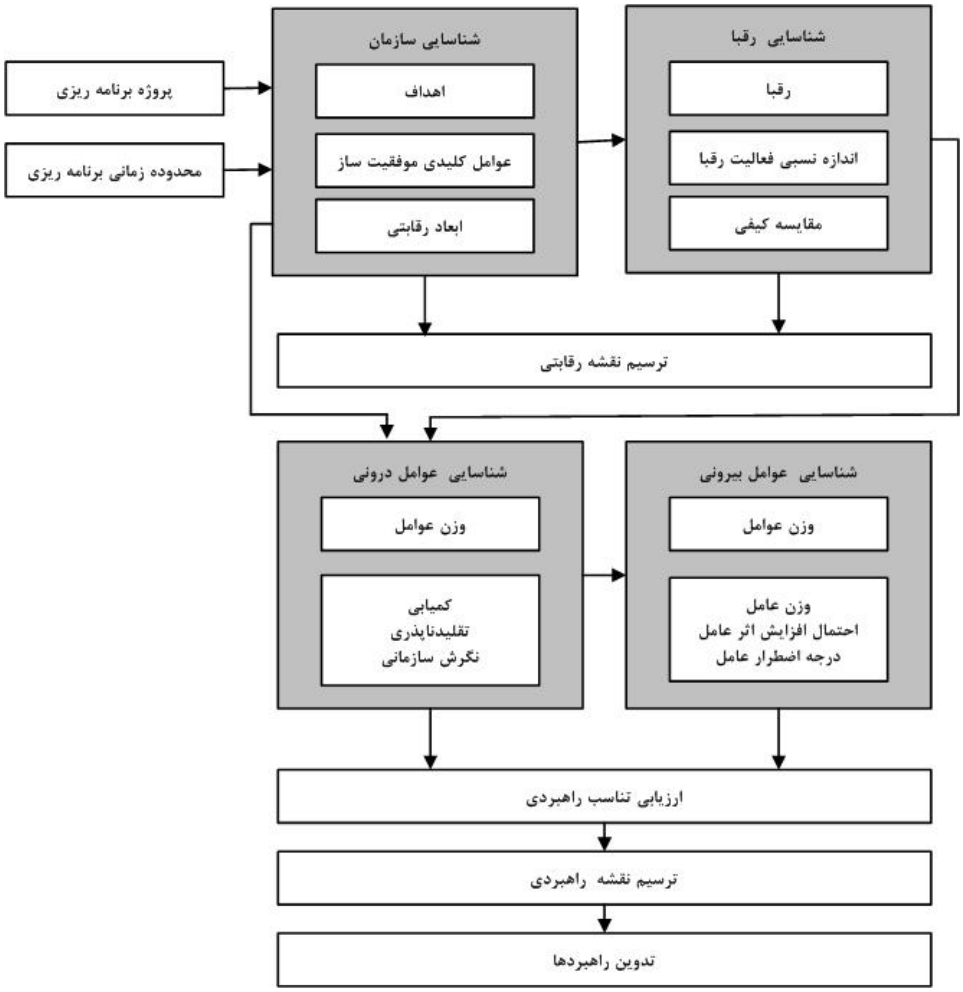
## روش پژوهش

در پژوهش حاضر، به‌منظور تدوین راهبردهای بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ از روش متاسوات[1] و نرم‌افزاری که با همین نام ارائه شده است، استفاده شده است. روش متاسوات در سال ۲۰۱۲ توسط اگروال و همکاران (Agarwal et al., 2012) در راستای کاهش نقایص روش سوات[2] ارائه‌شد. این روش مبتنی بر دریافت نظرات افراد متخصص در زمینهٔ پژوهش مورد نظر است. در پژوهش حاضر، از نظرات ۲۰ نفر از متخصصان و کارشناسان حوزهٔ برنامه‌ریزی و مدیریت شهر زارچ برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز استفاده شده است. نمونه‌گیری پژوهش براساس روش گلوله-برفی[3] و هدفمند[4]، که برای انجام نمونه‌گیری در پژوهش‌های کیفی مورد استفاده قرار می‌گیرند، انجام شده است، به نحوی که متخصصان و کارشناسانی برای تکمیل پرسش‌نامه‌ها و تدوین راهبردها انتخاب شدند که دارای تخصص و دانش کافی در ارتباط با مسائل مدیریت و برنامه‌ریزی شهر زارچ باشند. اطلاعات و داده‌های مورد نیاز برای انجام پژوهش و تدوین راهبردها با استفاده از ابزار پرسش‌نامه‌های بسته و در قالب پرسش‌های چندگزینه‌ای جمع‌آوری شد و سپس نرم‌افزار متاسوات و روش‌شناسی آن برای تجزیه‌وتحلیل داده‌های پرسش‌نامه‌ها به‌کار گرفته شد. با توجه به این که پژوهش حاضر از نوع کیفی است، راهبردهای ارائه‌شده در این پژوهش قابل تعمیم به سایر بافت‌های تاریخی نیست و ضروری است که هر شهر براساس شرایط خاص فضایی و زمانی خود، اقدام به تدوین این راهبردها نماید. برای تامین اطمینان و اعتماد داده‌های مورد استفاده در پژوهش حاضر، از نظر کارشناسان و متخصصان حوزهٔ مدیریت و برنامه‌ریزی شهری شهر زارچ استفاده شده است. انتخاب متخصصان و کارشناسان بر اساس روش نمونه-گیری گلوله‌برفی انجام‌شد و براساس منطق استفاده از روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی، از هر متخصص درخواست شد که متخصصانی را برای تکمیل پرسش‌نامه معرفی نماید که نسبت به مسائل و موضوعات پژوهش حاضر دارای دانش و اطلاعات تخصصی باشد. با وجود این، راهبردهای ارائه‌شده در این پژوهش، به سبب شرایط خاص جغرافیایی، اجتماعی و تاریخی هر شهر، قابل تعمیم به سایر شهرها نیست.

همان‌طورکه شکل ۲ نشان می‌دهد، روش متاسوات با تعیین اهداف سازمان‌های شهری از بازآفرینی شهری با توجه به عامل زمان، شناسایی منابع و قابلیت‌های درونی و کلیدی اثرگذار بر موفقیت بازآفرینی، شناسایی مزیت‌های رقابتی و شهرهای رقیب در زمینه بازآفرینی شهری شروع می‌شود. در این مرحله ضروری است که اهداف و منابع و قابلیت‌های درونی توسط گروه متخصصان و کارشناسان اولویت‌بندی شوند. در گام دوم، نقشه‌های رقابتی براساس اطلاعات حاصل از مرحلهٔ قبل استخراج می‌شود. روش متاسوات، بر شناسایی منابع و قابلیت‌های شهری در یک محیط ایزوله اکتفا نمی‌کند بلکه منابع و قابلیت‌ها را در ارتباط با سایر شهرهای رقیب و واقع در ناحیه ارزیابی می-کند. در پژوهش حاضر، شهرهای یزد، اردکان، اشکذر، شاهدیه، بفروئیه و میبد به‌عنوان شهرهای رقیب در زمینهٔ بازآفرینی بافت تاریخی در نظر گرفته شده‌اند. انتخاب این شهرها براساس سه ملاحظهٔ زیر انجام شده است: نخست این که علی‌رغم اختلاف جمعیتی شهرهای مذکور، به‌سبب آن‌که بافت تاریخی آن‌ها دارای عناصر و ویژگی‌های معماری و شهرسازی مشترکی مانند: خانه‌های تاریخی، مساجد، تکیه‌ها و آب‌انبارها و بادگیرها است، این شهرها به-عنوان رقیب یکدیگر عمل می‌کنند، به نحوی که جذب سرمایه توسط یکی از شهرها برای احیای بافت تاریخی، بقیه

1. Meta SWOT
2. SWOT
3. snowball
4. purposive

شهرها را از آن سرمایه محروم می‌سازد؛ دوم این‌که شهرهای مذکور دارای مجاورت جغرافیایی با یکدیگر هستند و این مجاورت، رقابت بین آن‌ها را در زمینهٔ جذب سرمایه برای احیای بافت تاریخی تشدید می‌سازد (شکل ۱) و در نهایت، این شهرها دارای مشکلات و مسائل مشابهی مانند: فرسودگی ساختمان‌ها، عدم سهولت حمل‌ونقل و سکونت گروه‌های کم‌درآمد در بافت تاریخی خود هستند. در فرآیند انجام روش متاسوات، آن دسته از منابع و قابلیت‌ها باید شناسایی شوند که به شهر زارچ کمک می‌کنند تا در یک فرآیند بازآفرینی رقابتی با شهرهای رقیب موفق باشد؛ بنابراین نقشه‌های رقابتی بیانگر مزیت‌های رقابتی شهرها واقع در ناحیه یعنی شهرهای یزد، اردکان، اشکذر، شاهدیه، بفروئیه، زارچ و میبد است. در گام سوم، منابع و قابلیت‌های درونی بافت تاریخی شهر زارچ را براساس سه معیار؛ کمیابی، تقلیدناپذیری و نگرش سازمانی وزن‌دهی می‌کنیم. کمیابی یک منبع یا قابلیت اشاره به ویژگی‌هایی از بافت تاریخی شهر زارچ دارد که به میزان بسیار اندکی در سایر شهرهای رقیب نیز وجود دارد اما در همه شهرها وجود ندارد. تقلیدناپذیری نیز به آن بخش از ویژگی‌های بافت اشاره دارد که شهرهای رقیب نمی‌توانند آن ویژگی‌ها را در فرآیند بازآفرینی شهری تولید یا تقلید کنند. نگرش سازمانی نیز به‌معنای آن است که شهرداری شهر زارچ خواستار بهره‌گیری از منابع کمیاب و تقلیدناپذیر مذکور در فرآیند بازآفرینی بافت تاریخی شهر است. در گام چهارم، عوامل خارجی (محیطی) و کلیدی اثرگذار بر بازآفرینی بافت شناسایی می‌شوند. این عوامل شامل: عوامل سیاسی، اقتصادی، اجتماعی، تکنولوژیکی، زیست‌محیطی و فضایی در مقیاس‌های مختلف ملی، استانی، شهرستانی و شهری می‌شوند و احتمال اثرگذاری آن‌ها بر میزان موفقیت برنامهٔ راهبردی و نیز احتمال افزایش تأثیر آن‌ها در طی اجرای راهبردها ارزیابی می‌شود. براساس اطلاعات حاصل از گام سوم و گام چهارم، میزان تناسب منابع و قابلیت‌ها با عوامل محیطی استخراج می‌شود. این جدول میزان اثر و مناسبات منابع و قابلیت‌ها بر/با عوامل محیطی را نشان می‌دهد. در گام ششم، میزان تناسب منابع و قابلیت‌ها با اهدافی که در گام اول شناسایی شده‌اند، ارزیابی می‌شود و این امکان را فراهم می‌آورد که بدانیم سازمان از کدام یک از منابع و قابلیت‌ها برای دستیابی به اهداف خود استفاده می‌برد و نسبت به کدام یک از منابع و قابلیت‌ها بی‌تفاوت است. در گام هفتم، نقشهٔ راهبردی براساس گام‌های قبلی استخراج می‌شود که کیفیت منابع و قابلیت‌های درونی بافت تاریخی شهر زارچ را براساس سه معیار؛ کمیابی، تقلیدناپذیری و نگرش سازمانی و میزان تناسب آن‌ها را با اهداف بازآفرینی و میزان تناسب منابع و قابلیت‌ها را با عوامل محیطی به‌صورت بصری نمایش می‌دهد. در گام هشتم، راهبردهای بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ براساس منابع - قابلیت‌ها و عوامل محیطی به نحوی تنظیم می‌شوند که منابع-قابلیت‌ها و عوامل محیطی بتوانند یکدیگر را پشتیبانی کنند.




**شکل ۲. مراحل انجام روش متاسوات**

(منبع: Agarwal et al., 2012: 17)

## یافته‌های پژوهش

جدول ۳ اهداف، منابع و قابلیت‌های شهرداری زارچ را برای بازآفرینی بافت تاریخی نشان می‌دهد. همچنین، جدول ۳ میزان اهمیت نسبی منابع و قابلیت‌های بافت تاریخی را که شهرداری زارچ برای موفقیت فرآیند بازآفرینی در اختیار دارد، برحسب درصد نشان می‌دهد. مقادیر بالاتر این جدول نشان‌دهندهٔ تشدید رقابت شهر زارچ با شهرهای پیرامونی درباره یک منبع یا قابلیت خاص است.

جدول ۴ مزایای رقابتی بافت تاریخی شهر زارچ را در ارتباط با شهرهای پیرامونی خود، یعنی شهر یزد، اردکان، شاهدیه، بفروئیه، میبد و اشکذر براساس طیف ۱ تا ۵ نشان می‌دهد. مقادیر پایین‌تر نشان‌دهندهٔ مزایای رقابتی کمتر شهر زارچ در مقایسه با شهرهای پیرامونی و رقیب است. برای مثال، مزیت رقابتی شهر زارچ در برابر شهر یزد از نظر وجود بناهای تاریخی و فرهنگی ۲ است، درحالی‌که این مقدار در برابر شهر اشکذر برابر با ۵ است. در نتیجه توان رقابتی شهر زارچ در برابر شهر یزد کمتر و در مقایسه با شهر اشکذر برابر است.

**جدول ۳. اهداف، منابع و قابلیت‌های بافت تاریخی شهر زارچ برای بازآفرینی**

| اهداف | اولویت اهداف | منابع و قابلیت‌ها | اهمیت نسبی (٪) |
|---|---|---|---|
| ارتقای کیفیت سازه‌های مسکونی(A) | اول | وجود بناهای تاریخی و فرهنگی | ۱۰ |
| ترمیم و بازسازی ابنیه تاریخی با رویکرد حفاظتی(B) | اول | استعداد گردشگری | ۱۰ |
| ارتقای زیبایی نمای بیرونی اماکن (C) | اول | وجود فرهنگ زرتشتیان | ۷ |
| توجه به معماری و شهرسازی بومی (D) | اول | امنیت در محیط | ۵ |
| بهبود و ارتقای وضعیت معیشت و اشتغال ساکنان (E) | اول | داشتن امکانات ارتباطی مناسب | ۴ |
| جذب منابع و اعتبارات مالی(F) | اول | داشتن احساس تعلق | ۶ |
| ظرفیت‌سازی اجتماعی (G) | اول | برگزاری مراسم مذهبی | ۱۲ |
| تقویت ارتباطات اجتماعی از طریق اختلاط کاربری‌ها (H) | سوم | نیروی جوان و تحصیل کرده | ۸ |
| مشارکت فرهنگ در زمینه‌های مختلف بازآفرینی (I) | دوم | مهمان‌نوازی ساکنین | ۷ |
| ارتقای وضعیت آموزش و خدمات سلامت (J) | سوم | توجه به بهداشت محیط | ۴ |
| ایجاد فضای سبز (K) | دوم | وجود زیرساخت‌های مناسب | ۳ |
| افزایش تاب‌آوری بافت (L) | دوم | سرمایه‌گذرای بخش خصوصی | ۴ |
| نوسازی دیجیتال شهری با رویکرد «شهر هوشمند» (M) | اول | مشارکت اجتماعی ساکنین | ۵ |
| تشویق مردم نسبت به پذیرش مسئولیت (N) | دوم | انسجام اجتماعی | ۵ |
| تشکیل جلسات عمومی جهت مشارکت شهروندان (O) | سوم | هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی | ۳ |
| حضور جوانان در برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری (P) | سوم | ثبت جهانی طولانی‌ترین قنات | ۷ |
| افزایش سطح آشنایی مردم با قوانین مصوب (Q) | دوم | | |

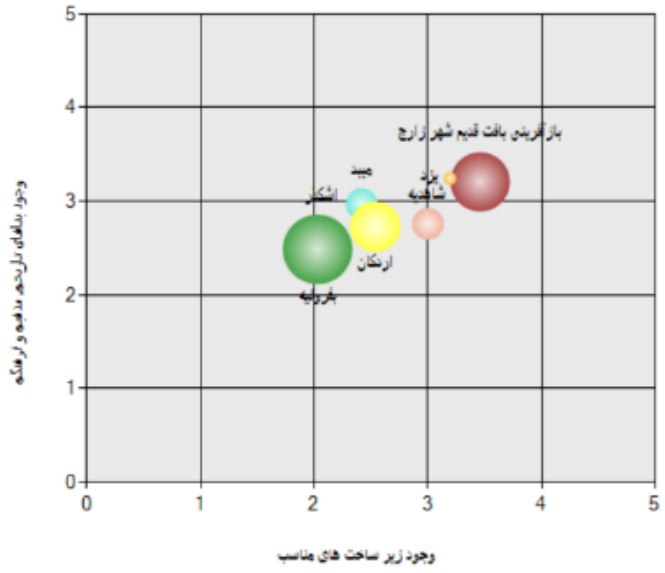
(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲)

شکل ۳ کیفیت رقابت بین شهرهای واقع در ناحیهٔ مورد مطالعه را نشان می‌دهد. برای ترسیم نقشهٔ رقابتی (شکل ۳)، متغیر وجود بناهای تاریخی و متغیر وجود زیرساخت‌های مناسب در بافت تاریخی به‌عنوان مهمترین منابع و قابلیت‌های کلیدی در نظر گرفته شدند و سپس براساس روش‌شناسی متاسوات، سایر منابع و قابلیت‌ها ذیل هر یک از این متغیر قرار گرفتند و بافت تاریخی شش شهر رقیب یعنی یزد، اردکان، اشکذر، شاهدیه، بفروئیه و میبد با یکدیگر مقایسه شدند. هر چقدر تعداد دایره‌ها در شکل ۳، به یکدیگر نزدیک‌تر باشد، شدت رقابت بیشتری در ناحیهٔ مورد مطالعه بین آن شهرها وجود خواهد داشت.

**جدول ۴. ارزیابی منابع و قابلیت‌های بافت تاریخی شهر زارچ برحسب مزایای رقابتی و برحسب رویکرد منابع**

| منابع و قابلیت‌ها | مزیت رقابتی بافت تاریخی شهر زارچ با شهرهای رقیب براساس منابع و قابلیت‌ها | | | | | | | ارزیابی منابع و قابلیت‌های بافت تاریخی شهر زارچ براساس رویکرد منابع (RIO) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | اردکان | اشکذر | میبد | یزد | شاهدیه | بفروئیه | کمیابی | تقلیدناپذیری | نگرش |
| وجود بناهای تاریخی و فرهنگی | ۴ | ۵ | ۳ | ۲ | ۲ | ۴ | موافقم | خیلی موافقم | موافقم |
| استعداد گردشگری | ۴ | ۵ | ۳ | ۲ | ۳ | ۴ | موافقم | موافقم | موافقم |
| وجود فرهنگ زرتشتیان | ۳ | ۵ | ۵ | ۳ | ۲ | ۵ | موافقم | خیلی موافقم | موافقم |
| امنیت در محیط | ۴ | ۵ | ۴ | ۵ | ۳ | ۴ | موافقم | خنثی | خیلی موافقم |
| داشتن امکانات ارتباطی مناسب | ۳ | ۳ | ۳ | ۳ | ۳ | ۴ | مخالفم | موافقم | موافقم |
| داشتن احساس تعلق | ۴ | ۴ | ۳ | ۴ | ۳ | ۳ | مخالفم | موافقم | موافقم |
| برگزاری مراسم مذهبی | ۴ | ۳ | ۴ | ۳ | ۳ | ۳ | موافقم | موافقم | موافقم |
| نیروی جوان و تحصیلکرده | ۴ | ۵ | ۳ | ۲ | ۴ | ۴ | مخالفم | موافقم | موافقم |
| مهمان نوازی ساکنین | ۴ | ۴ | ۴ | ۳ | ۴ | ۴ | موافقم | موافقم | خیلی موافقم |
| توجه به بهداشت محیط | ۳ | ۲ | ۳ | ۳ | ۳ | ۳ | مخالفم | مخالفم | خیلی موافقم |
| وجود زیرساخت‌های مناسب | ۳ | ۳ | ۳ | ۱ | ۲ | ۳ | موافقم | مخالفم | موافقم |
| سرمایه گذاری بخش خصوصی | ۲ | ۲ | ۲ | ۱ | ۳ | ۳ | خیلی | مخالفم | خیلی موافقم |
| مشارکت اجتماعی ساکنین | ۳ | ۳ | ۳ | ۲ | ۳ | ۴ | خنثی | خنثی | خیلی موافقم |
| انسجام اجتماعی | ۴ | ۴ | ۴ | ۴ | ۳ | ۴ | مخالفم | مخالفم | موافقم |
| هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی | ۳ | ۳ | ۳ | ۲ | ۳ | ۳ | مخالفم | خنثی | خیلی موافقم |
| ثبت جهانی طولانی‌ترین قنات | ۵ | ۵ | ۵ | ۵ | ۵ | ۵ | مخالفم | موافقم | موافقم |

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲)




**شکل ۳. نقشه رقابتی شهر زارچ و شهرهای پیرامونی آن در زمینهٔ بازآفرینی شهری**

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲)

جدول ۵ نشان‌دهندۀ میزان تأثیر عوامل بیرونی اثرگذار بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ در طیف عددی ۱ تـا ۵ است. ستون درجۀ اضطرار نشان می‌دهد که براساس نظر متخصصان، اثر همه عوامل بیرونی باید خیلـی زود (مقـدار ۴) و بلافاصله (مقدار ۵) کاهش پیدا کند تا شهرداری بتواند از منابع و قابلیـت‌هـای خـود بـه نحـو کارآمـدی بـرای بازآفرینی بافت استفاده کند.

**جدول ۵. عوامل محیطی اثرگذار بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ**

| عامل | درجه اضطرار | احتمال افزایش | تاثیر | وزن |
|---|---|---|---|---|
| مهاجرپذیری اقشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان (B1) | ۴ | ۵ | ۴ | ۵ |
| ورود و اسکان اقشار کم‌درآمد برای دست‌یابی به شغل (B2) | ۴ | ۵ | ۴ | ۵ |
| پایین بودن میزان سرمایه‌گذاری دولتی (B3) | ۵ | ۴ | ۵ | ۵ |
| عدم حمایت‌های فنی و مالی از ساخت‌وسازها (B4) | ۵ | ۳ | ۵ | ۵ |
| نگرش منفی سایرین به سکونت در بافت تاریخی (B5) | ۴ | ۳ | ۴ | ۴ |
| بی‌توجهی به ظرفیت‌سازی در حاکمیت شهری (B6) | ۴ | ۴ | ۵ | ۴ |
| محدودیت‌های سیاسی و قانونی (B7) | ۴ | ۴ | ۵ | ۵ |

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲)

جدول ۶ میزان تأثیر منابع و قابلیت‌های در دسترس شهرداری زارچ را برای کاهش اثرات نامطلوب بیرونی در طیـف ۱ تا ۵ نمایش می‌دهد. مقادیر کمتر نشان‌دهندۀ تأثیر کم منابع بر عوامل بیرونی است.

**جدول ۶. ارزیابی تناسب منابع-قابلیت‌های بافت تاریخی شهر زارچ با عوامل محیطی**

| منابع و قابلیت‌ها | | | | | | عوامل محیطی | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | | B1 | B2 | B3 | B4 | B5 | B6 | B7 |
| وجود بناهای تاریخی و فرهنگی | | | | | | ۵ | ۳ | ۴ | ۴ | ۳ | ۴ | ۴ |
| استعداد گردشگری | | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| وجود فرهنگ زرتشتیان | | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ | ۲ | ۲ | ۳ |
| امنیت در محیط | | | | | | ۴ | ۴ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| داشتن امکانات ارتباطی مناسب | | | | | | ۴ | ۵ | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ | ۱ |
| داشتن احساس تعلق | | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ | ۱ | ۱ |
| برگزاری مراسم مذهبی | | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| نیروی جوان و تحصیل کرده | | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| مهمان نوازی ساکنین | | | | | | ۳ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| توجه به بهداشت محیط | | | | | | ۴ | ۳ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| وجود زیرساخت‌های مناسب | | | | | | ۴ | ۳ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| سرمایه‌گذاری بخش خصوصی | | | | | | ۲ | ۱ | ۱ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ |
| مشارکت اجتماعی ساکنین | | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ |
| انسجام اجتماعی | | | | | | ۳ | ۳ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی | | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ |
| ثبت جهانی طولانی‌ترین قنات | | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ |

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲)

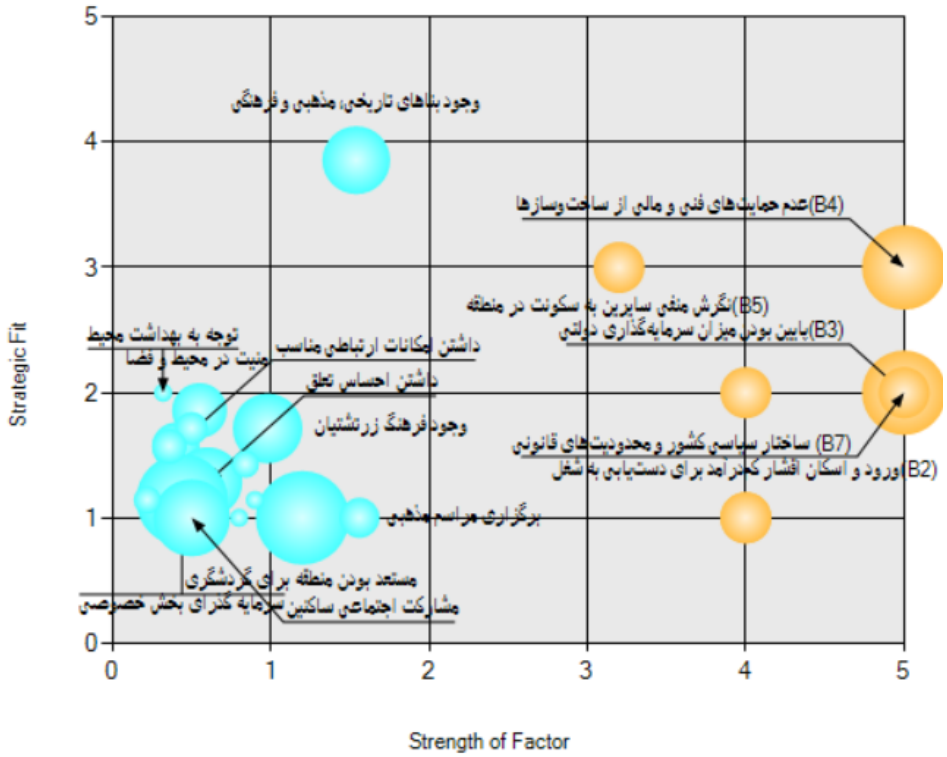
جدول ۷ میزان پشتیبانی اهداف توسط منابع و قابلیت‌ها را برحسب طیف ۱ تا ۵ نشان می‌دهد. بدیهی است که دستیابی به اهداف مستلزم وجود منابع و قابلیت‌های پشتیبان است. با افزایش میزان مقادیر در جدول ۷، میزان پشتیبانی منابع از اهداف افزایش پیدا می‌کند.

شکل ۳ نمایانگر کیفیت بافت تاریخی شهر زارچ از نظر منابع-قابلیت‌ها (دایره‌های آبی‌رنگ) و عوامل اثرگذار بیرونی (دایره‌های نارنجی‌رنگ) است. منابع-قابلیت‌هایی که در سمت بالا و راست نمودار قرار دارند، برای مثال، وجود بناهای تاریخی و فرهنگی دارای مزیت رقابتی بیشتری برای شهر زارچ هستند و تناسب راهبردی بیشتری را برای دستیابی به اهداف بازآفرینی دارند. سایر منابع-قابلیت‌ها در فاصله کمتری نسبت به یکدیگر قرار گرفته‌اند، اما براساس شکل ۳، ظرفیت گردشگری شهر زارچ نیز که در سمت راست نمودار است و با دایرهٔ بزرگتری نسبت به سایر منابع مشخص شده است، در مقایسه با سایر منابع مجاور خود، تناسب راهبردی بیشتری را با اهداف مورد نظر دارا است.

**جدول ۷. ارزیابی تناسب منابع-قابلیت‌های بافت تاریخی شهر زارچ با اهداف بازآفرینی**

| منابع و قابلیت‌ها | | | | | اهداف | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | Q |
| وجود بناهای تاریخی و فرهنگی | | | | | ۵ | ۵ | ۵ | ۳ | ۴ | ۲ | ۵ | ۴ | ۳ | ۵ | ۱ | ۲ | ۱ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| استعداد گردشگری | | | | | ۵ | ۵ | ۵ | ۵ | ۵ | ۴ | ۵ | ۴ | ۳ | ۵ | ۳ | ۳ | ۳ | ۴ | ۲ | ۱ | ۴ | ۱ |
| وجود فرهنگ زرتشتیان | | | | | ۴ | ۴ | ۵ | ۴ | ۵ | ۳ | ۴ | ۴ | ۱ | ۵ | ۱ | ۲ | ۱ | ۲ | ۱ | ۲ | ۳ | ۱ |
| امنیت در محیط | | | | | ۳ | ۳ | ۳ | ۳ | ۲ | ۳ | ۳ | ۲ | ۳ | ۲ | ۱ | ۲ | ۲ | ۱ | ۲ | ۱ | ۳ | ۱ |
| داشتن امکانات ارتباطی مناسب | | | | | ۳ | ۳ | ۳ | ۲ | ۳ | ۳ | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| داشتن احساس تعلق | | | | | ۳ | ۳ | ۵ | ۲ | ۱ | ۵ | ۱ | ۳ | ۴ | ۳ | ۵ | ۲ | ۲ | ۱ | ۵ | ۴ | ۵ | ۲ |
| برگزاری مراسم مذهبی | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ | ۱ | ۲ | ۲ | ۲ | ۵ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ | ۲ | ۱ |
| نیروی جوان و تحصیلکرده | | | | | ۳ | ۳ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۴ | ۱ | ۲ | ۱ | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۲ | ۵ | ۳ |
| مهمان نوازی ساکنین | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۲ | ۲ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۵ | ۳ | ۴ | ۱ |
| توجه به بهداشت محیط | | | | | ۵ | ۵ | ۲ | ۴ | ۳ | ۲ | ۱ | ۱ | ۲ | ۱ | ۵ | ۳ | ۲ | ۱ | ۲ | ۲ | ۳ | ۱ |
| وجود زیرساخت‌های مناسب | | | | | ۴ | ۴ | ۱ | ۳ | ۴ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۳ | ۳ | ۲ | ۳ | ۳ | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ |
| سرمایه‌گذاری بخش خصوصی | | | | | ۵ | ۵ | ۵ | ۵ | ۴ | ۴ | ۵ | ۳ | ۳ | ۳ | ۴ | ۴ | ۳ | ۴ | ۴ | ۲ | ۳ | ۱ |
| مشارکت اجتماعی ساکنین | | | | | ۳ | ۳ | ۲ | ۲ | ۴ | ۳ | ۳ | ۴ | ۳ | ۳ | ۳ | ۱ | ۲ | ۱ | ۵ | ۴ | ۴ | ۴ |
| انسجام اجتماعی | | | | | ۱ | ۱ | ۱ | ۱ | ۴ | ۳ | ۲ | ۳ | ۲ | ۲ | ۳ | ۱ | ۱ | ۱ | ۳ | ۳ | ۴ | ۱ |
| هماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی | | | | | ۴ | ۴ | ۴ | ۴ | ۵ | ۵ | ۴ | ۲ | ۲ | ۵ | ۲ | ۴ | ۳ | ۴ | ۵ | ۲ | ۲ | ۲ |
| ثبت جهانی طولانی‌ترین قنات | | | | | ۲ | ۲ | ۳ | ۲ | ۲ | ۵ | ۲ | ۱ | ۲ | ۲ | ۳ | ۱ | ۲ | ۵ | ۳ | ۲ | ۳ | ۱ |

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲)




**شکل ۴. نقشهٔ راهبردی بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ**

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۲)

## بحث و نتیجه‌گیری

هدف پژوهش حاضر این بود که با استفاده از روش‌شناسی متاسوات راهبردهایی را برای بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ استخراج کند. این روش‌شناسی مبتنی بر تدوین راهبردهای توانمندسازی و بازآفرینی شهری در یک محیط رقابتی است. در تدوین و استخراج راهبردها، سه عنصر کلیدی یعنی؛ محیط بیرونی، قابلیت‌ها و منابع درونی شهر و اهداف مورد نظر مدیران شهری دارای اهمیت هستند.

همان‌طورکه اولویت‌های مندرج در جدول شماره ۱ نشان‌داد، اولویت‌های برتر شهرداری شهر زارچ برای بازآفرینی شهری بر سه محور اساسی برنامه‌ریزی یعنی؛ محور کالبدی، اجتماعی و اقتصادی استوار است. براساس نظر متخصصان و کارشناسان شهر زارچ، ترمیم و بازسازی بناهای تاریخی و هم‌چنین ارتقای کیفیت سازه‌های مسکونی متعلق به گروه‌های کم‌درآمد شهری و ارتقای وضعیت معیشت و اشتغال آن‌ها و ظرفیت‌سازی اجتماعی دارای اولویت اول برای بازآفرینی بافت هستند. بهره‌گیری از مزیت‌های نوسازی دیجیتال، به‌ویژه در زمینهٔ ظرفیت‌سازی اجتماعی و شکل‌گیری شبکه‌های کارآفرینی و بازاریابی مکان می‌تواند در دستیابی به اولویت‌های فوق اثرگذار باشد. منابع و قابلیت‌هایی که به مدیریت شهری زارچ امکان پیگیری اولویت‌های فوق را می‌دهد، شامل منابع و قابلیت‌های فرهنگی متنوعی مانند: برگزاری خاص مراسم مذهبی، وجود بناهای تاریخی-فرهنگی و ظرفیت‌های گردشگری است. از این منظر، پژوهش حاضر با یافته‌های پژوهش ایزدی و همکاران (۱۳۹۶)، رفیعیان و محمدی (۱۳۹۶)، پوراحمد و همکاران (۱۳۹۷؛ ۱۴۰۰)، سلیمانیان و فنی (۱۴۰۰)، کیتینگ و فرانتز (Keating and De Frantz, 2003) مطابقت دارد. این پژوهش‌ها پتانسیل‌های فرهنگی بافت‌های تاریخی را مبنای توسعه و بازآفرینی آن‌ها درنظر می-

گیرند. بناهای تاریخی و مراسم فرهنگی در بافت‌های تاریخی موجب ایجاد و توسعهٔ فعالیت‌های مکمل مانند توسعهٔ صنایع دستی می‌شود. پژوهش‌های مذکور با تأکید بر مفاهیم صنایع فرهنگی و گردشگری خلاق، در راستای بهره-گیری از مزیت‌های فرهنگی به‌منظور پیشبرد بازآفرینی شهری استدلال می‌کنند.

چالشی که مدیریت شهری زارچ در زمینهٔ بهره‌گیری از منابع فوق با آن مواجه است، وجود مجموعه‌ای از شهرهای پیرامونی و مجاور آن با منابع و قابلیت‌های مشابه است. به‌ویژه شهر یزد از نظر کیفیت و کمیت زیرساخت‌های شهری و میزان تمایل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بافت تاریخی آن دارای قدرت بازدارندگی تأثیرگذاری بر شهر زارچ است. نکته قوت شهر یزد دربارهٔ کیفیت زیرساخت‌های شهری، نقطه ضعف بافت تاریخی شهر زارچ محسوب می‌شود. تأکید مشابهی را می‌توان در پژوهش روا و همکاران (Ruá et al., 2019) و ارائهٔ راهبردهای بازآفرینی شهر برای بافت فرسوده شهر کاستیون در اسپانیا ملاحظه کرد. از نظر این پژوهشگران، تأمین زیرساخت-های کلیدی مانند: حمل‌ونقل، ارتقای پیاده‌روها و مسیرهای دوچرخه، افزایش سرانه فضای سبز متمرکز دارای نقش محوری در بازآفرینی شهری است. تقویت هماهنگی میان سازمان‌های مدیریت شهری زارچ می‌تواند از طریق افزایش کارآمدی و کاهش هزینه‌ها باعث ارتقای کیفیت زیرساخت‌های شهری شود. با توجه به این که شهر زارچ از نظر هماهنگی میان‌سازمانی دارای قابلیت کمتری در مقایسه با شهرهای پیرامونی است، برنامه‌ریزی سازمانی و تدوین برنامه‌های مدیریت یکپارچه می‌تواند توان رقابت‌پذیری شهر زارچ را در این زمینه افزایش دهد. از میان بناهای تاریخی-فرهنگی متعددی که در شهر زارچ وجود دارد، همان‌طورکه جدول شماره ۳ نشان‌داد ثبت قنات شهر زارچ به‌عنوان طولانی‌ترین قنات جهان می‌تواند به‌عنوان یک عنصر برندسازی و بازاریابی منحصربه‌فرد عمل‌کند و از طریق جذب گردشگر، می‌تواند بخشی از هزینه‌های ارتقای زیرساخت‌های بافت تاریخی را تأمین کند. با توجه به تقلیدناپذیری این قابلیت توسط شهرهای پیرامونی به‌ویژه شهر یزد، بهره‌گیری از مزیت‌های این بنا می‌تواند رقابت نامتوازن میان شهر یزد و شهر زارچ را کاهش دهد. با توجه به محدودیت‌های بودجه‌ای، ارتقای کیفیت زیرساخت‌های وابسته به این عنصر باید در اولویت مدیریت شهری زارچ قرار گیرد تا سپس در یک فرآیند تدریجی و گام‌به‌گام، سایر زیرساخت‌های بافت با محوریت این عنصر ارتقا پیدا کنند. پژوهش لک و همکاران (Lak et al., 2020) نیز برندسازی مکانی و بهره‌گیری از عناصر منحصربه‌فرد شهری در فرآیند رقابت بین شهری به‌منظور جذب توریست و سرمایه تأکید دارد. آن‌ها برگزاری رخدادهای فرهنگی و تقویت فضاهای عمومی شهری را راهبردی برای برندسازی مکانی و تقویت رقابت‌پذیری شهرها معرفی می‌کنند.

اگرچه براساس شکل ۲، فاصلهٔ جغرافیایی اندک شهر زارچ با شهر یزد و شهر شاهدیه، شدت رقابت را میان این شهرها تشدید می‌سازد اما از سوی دیگر، این فرصت را برای شهر زارچ فراهم می‌آورد که با سهولت بیشتری در مقایسه با شهرهای اردکان و بفرویه، گردشگران بافت تاریخی شهر یزد را به‌سوی خود جذب کند. ایجاد تفاهم‌نامه-هایی میان شهرداری یزد و سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی شهرستان یزد و موسسات خصوصی فعال در بخش گردشگری می‌تواند رقابت موجود میان شهر زارچ و شهر یزد را به وضعیت رقابت-همکاری تبدیل کند و به شکل‌گیری یک شبکهٔ گردشگری شهری در این منطقه کمک کند.

برنامه‌ریزی برای بازآفرینی شهری فرآیندی نیست که تمام مؤلفه‌های آن‌را بتوان توسط مدیریت یک شهر کنترل کرد. برخی از مؤلفه‌های بیرونی یا محیطی وجود دارند که اگرچه دارای اثرگذاری بالایی بر فرآیند بازآفرینی شهری هستند، قابل کنترل توسط مدیریت شهری یک شهر خاص نیستند. دربارهٔ شهر زارچ این مؤلفه‌ها شامل پایین‌بودن

میزان سرمایه‌گذاری دولت، عدم حمایت‌های فنی و مالی آن و نیز تأثیر نامطلوب ورود مهاجران کم‌درآمد به بافت تاریخی شهر زارچ است. با توجه به فاصلهٔ جغرافیایی اندک شهر زارچ با کارگاه‌ها و کارخانه‌های صنعتی شهرستان یزد از یک‌سو و دسترسی مناسب شهر زارچ به خدمات برتر شهر یزد از سوی دیگر، احتمال افزایش میزان مهاجرت گروه‌های کم‌درآمد شهری به این شهر در سال‌های آینده وجود دارد. ورود مهاجرین به بافت باعث افزایش بیگانگی اجتماعی می‌شود و می‌تواند میزان امنیت اجتماعی شهر و تصویر شهر زارچ را مخدوش کند و متعاقباً ظرفیت شهر زارچ را برای بازآفرینی کاهش دهد. همان‌طورکه نتایج جدول ۶ نشان‌داد وجود بناهای تاریخی درون بافت در مقایسه با سایر منابع، دارای بیشترین تأثیر مثبت بر کاهش اثرات نامطلوب این مؤلفه‌ها هستند زیرا ورود گردشگران به درون بافت، از طریق افزایش نظارت اجتماعی، اثرات نامطلوب بیگانگی اجتماعی را کاهش می‌دهد و از سوی دیگر، می‌تواند بخشی از کمبودهای مالی دولت را کاهش دهد. نتایج پژوهش کیتینگ و فرانتز (Keating and De Frantz, 2003) نیز نشان می‌دهد که ایجاد یا احیا بناهای فرهنگی-تاریخی مانند موزه‌ها می‌تواند تصویر فقیر بافت تاریخی شهر را به‌واسطهٔ جذب گروه‌های درآمدی بالای اجتماعی به نحو مطلوبی تغییر دهد. در مقایسه با گروه‌های کم‌درآمد شهری، این گروه‌ها در نتیجه استفاده از منابع و خدمات خصوصی شهر در مدت اقامت خود باعث ورود سرمایه به بافت تاریخی می‌شوند.

در وضعیت فعلی، دو مؤلفهٔ بیرونی، یعنی عامل عدم حمایت فنی و مالی از ساخت‌وسازها و نیز پایین‌بودن میزان سرمایه‌گذاری دولتی در زمینهٔ بازآفرینی شهری جز مؤلفه‌هایی هستند که نیازمند توجه فوری هستند و اثرات منفی آن‌ها باید کاهش پیدا کند، به‌ویژه که هر دوی این عوامل در انتهای محور افقی شکل ۴ (عدد ۵ روی محور افقی) قرار دارند زیرا نشان‌دهندهٔ قدرت تأثیرگذاری بسیار بالای آن‌ها است. جایگاه بالاتر عامل عدم حمایت فنی و مالی از ساخت‌وسازها بر روی محور عمودی شکل ۴ نسبت به عامل پایین‌بودن میزان سرمایه‌گذاری دولتی نشان می‌دهد که متخصصان معتقدند اثر منفی میزان سرمایه‌گذاری دولتی در آینده، یعنی در طی ۲۰ سال آتی افزایش پیدا می‌کند؛ بنابراین شهرداری زارچ باید راهبردهای مؤثری برای جذب سرمایه‌های بخش خصوصی برای جبران عدم سرمایه‌گذاری دولت تدوین کند. نتایج پژوهش مشکینی و همکاران (۱۳۹۵) در منطقه ۱۲ شهر تهران نیز بر ضرورت جذب اقشار مرفه به بافت منطقه و جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به‌عنوان راهبردهای کلیدی بازآفرینی منطقه تأکید دارد.

علی‌رغم بینش‌های مفیدی که پژوهش‌های فوق (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۶؛ پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۷، ۱۴۰۰؛ سلیمانیان و فنی، ۱۴۰۰؛ Keating and De Frantz, 2003؛ Ruá et al., 2019؛ Lak et al., 2020؛ مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵) در زمینهٔ تدوین راهبردهای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری فراهم می‌آورند، این پژوهش‌ها در فرآیند تدوین راهبردهای بازآفرینی به محیط رقابتی هر شهر توجه نداشته‌اند، درحالی‌که جذب سرمایه لازم برای بازآفرینی این بافت‌ها از فرآیندهای رقابتی که بین شهرهای مجاور یکدیگر برقرار است، تأثیر می‌پذیرد و هر شهر در یک خلا جغرافیایی و بدون وجود شهرهای رقیب اقدام به بازآفرینی شهری نمی‌کند؛ بنابراین تدوین راهبردهای بازآفرینی برای یک شهر خاص مستلزم ملاحظهٔ محیط رقابتی آن شهر و شهرهای رقیبی است که برای جذب سرمایه‌های لازم به‌منظور بازآفرینی شهری با آن شهر خاص رقابت می‌کنند. پژوهش حاضر با توجه به ضرورت ملاحظه محیط رقابتی هر شهر در فرآیند تدوین راهبردهای بازآفرینی با استفاده از روش متاسوات، محیط رقابتی شهر زارچ را نیز در فرآیندتدوین راهبردهای بازآفرینی مد نظر قرار داد و نحوهٔ تدوین راهبردها را در یک محیط رقابتی ارائه می‌دهد.

مهمترین راهبردهایی که براساس تحلیل تناسب منابع و قابلیت‌ها با عوامل بیرونی و با اهداف بازآفرینی در بافت تاریخی شهر زارچ می‌توان ارائه‌داد، شامل موارد زیر می‌شوند: نرم‌افزار متاسوات دارای این قابلیت است که راهبردهای دارای اولویت و امکان‌پذیری بیشتر را به تصمیم‌گیرندگان پیشنهاد دهد. با وجود این، خود تصمیم-گیرندگان نیز می‌توانند براساس جداول ارزیابی تناسبی که قبلاً استخراج شده است (جداول ۶ و ۷)، راهبردهای بیشتری را در یک فرآیند مشارکتی و گروهی بررسی و انتخاب نمایند. در مقالهٔ حاضر، هم از جداول مذکور و هم از راهبردهای پیشنهادی نرم‌افزار استفاده شده است:

- بهره‌گیری از بناهای تاریخی برای گسترش ظرفیت‌های گردشگری بافت و توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد ساکن در آن.
- جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی از طریق سیاست‌های برندسازی مکان و تبلیغ پتانسیل‌های بافت تاریخی برای سرمایه‌گذاری.
- تقویت ساختار فضایی شبکه حمل‌ونقل درون بافت از طریق ایجاد اتصالات جدید و گسترش عرض معابر به نحوی که با حفاظت بناهای تاریخی در تعارض نباشد.
- ایجاد تصویر ذهنی مطلوب از بافت تاریخی از طریق رسانه‌های جمعی و براساس قابلیت‌های موجود مانند: امنیت اجتماعی بالای درون بافت، کیفیت بهداشتی مطلوب و رسیدگی و نگهداری محیطی، مهمان‌نوازی ساکنان درون بافت و وجود شبکه‌های اجتماعی مثبتی که درون بافت وجود دارد.
- تقویت زیرساخت‌های عمومی شهری درون بافت به‌منظور توانمندسازی گروه‌های کم‌درآمد.
- بهره‌گیری از وضعیت مطلوب انسجام اجتماعی و شبکه‌های اجتماعی درون بافت برای ایجاد همکاری‌های اقتصادی میان گروه‌های کم‌درآمد به‌منظور ایجاد اشتغال و کارآفرینی.
- بهره‌گیری از رسانه‌های جمعی برای جذب گردشگران بین‌المللی با توجه به وجود جاذبه‌هایی مانند قنات شهر زارچ که دارای شهرت جهانی هستند.
- تدوین برنامه‌ها و پروژه‌هایی برای بهره‌گیری از ظرفیت‌های گردشگری درون بافت جهت دستیابی به اهداف بازآفرینی.
- ایجاد مشوق‌های ساختمانی، مالیاتی و عوارض برای جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی.
- امضای تفاهم‌نامه‌های همکاری بین سازمان‌های مرتبط با بازآفرینی شهری بافت تاریخی برای حصول به اهداف بازآفرینی.

تدوین برنامه‌های عملیاتی برای راهبردهای فوق، زمینهٔ پژوهشی گسترده‌ای را برای پژوهش‌های آتی دربارهٔ بازآفرینی بافت تاریخی شهر زارچ فراهم می‌آورد. براساس داده‌های حاصل از این پژوهش، پژوهش درباره تدوین برنامه‌های عملیاتی به‌منظور جذب سرمایه‌گذاری خصوصی، تقویت همکاری‌های بین سازمانی و همچنین سیاست-های برندسازی و بازاریابی مکان دارای اهمیت بیشتری هستند. بدیهی است که میزان موفقیت اجرایی این برنامه‌ها به میزان مشارکت، توافق و هماهنگی بازیگران کلیدی این برنامه‌ها یعنی شهرداری شهر زارچ، فعالان بخش خصوصی، مردم و نهادهای دولتی دارد

## منابع

ایزدی، پگاه؛ هادیانی، زهره؛ حاجی‌نژاد، علی؛ جعفری؛ قادر. (۱۳۹۶). بازآفرینی شهری با تأکید بر شناسایی و تحلیل خوشه‌های خلاق فرهنگی (مطالعهٔ موردی: بافت تاریخی- فرهنگی شیراز). نشریه اقتصاد و مدیریت شهری، انجمن علمی اقتصاد شهری ایران، دوره ۵، شماره ۲، صص ۴۰-۲۱.

DOI: 20.1001.1.23452870.1396.5.18.2.0

https://www.sid.ir/paper/240352/fa

پوراحمد، احمد؛ احمدی‌فرد، نرگس. (۱۳۹۷). بررسی نقش گردشگری خلاق در بازآفرینی بافت تاریخی (مطالعهٔ موردی: منطقهٔ ۱۲ شهر تهران). نشریه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، موسسه جغرافیا، دوره ۶، شماره ۱، صص ۹۰-۷۵.

DOI: 10.22059/JURBANGEO.2018.236068.741

پوراحمد، احمد؛ فرهودی، رحمت اله؛ زنگنه شهرکی، سعید؛ شفاعت قراملکی، طهورا. (۱۴۰۰). ارزیابی قابلیت‌های گردشگری بافت‌های تاریخی در جهت بازآفرینی شهری (مطالعهٔ موردی: شهر تبریز). مطالعات مدیریت گردشگری (مطالعات جهانگردی)، دانشگاه علامه طباطبایی، دوره ۱۶، شماره ۵۳، صص ۲۳۲-۲۰۱.

https://tms.atu.ac.ir/article_12553.html

https://doi.org/10.22054/tms.2021.50800.2293

جلیز، غلامرضا: حسین‌زاده‌دلیر، کریم؛ نظم‌فر، حسین. (۱۴۰۱). تحلیلی بر نقش راهبردی توسعهٔ میان‌افزا در بازآفرینی بافت‌های فرسودهٔ شهری (نمونهٔ موردی: منطقه ۸ کلان‌شهر تبریز). تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی تهران، دوره ۲۲، شماره ۶۷، صص ۱۱۳-۱۳۵.

doi:10.52547/jgs.22.67.113

https://jgs.khu.ac.ir/article-1-3563-fa.html

رفیعیان، مجتبی؛ محمدی آیدغمیش، فاطمه. (۱۳۹۶). ارائهٔ چهارچوب مفهومی تعامل بازآفرینی شهری و شهر کارآفرین در دستیابی به بازاریابی مکان، اقتصاد و مدیریت شهری، انجمن علمی اقتصاد شهری ایران، دوره ۵، شماره ۱۸، صص ۲۰-۱.

DOI: 20.1001.1.23452870.1396.5.18.1.9

https://www.magiran.com/volume/120889

سلیمانیان، ساجد؛ فنی، زهره. (۱۴۰۰). ارزیابی عوامل مؤثر بر گردشگری در بافت تاریخی با رویکرد بازآفرینی فرهنگ‌مبنا (محدودهٔ مورد مطالعه: شهر بابلسر)،مطالعات‌مدیریت‌گردشگری(مطالعات‌جهانگردی)، دانشگاه علامه طباطبایی، دوره ۱۶، شماره ۵۳، صص ۲۹۲-۲۶۵.

https://doi.org/10.22054/tms.2021.51575.2301

https://tms.atu.ac.ir/article_12522.html

شهرداری شهر زارچ، (۱۳۸۸). طرح جامع شهر زارچ.

صفایی‌پور، مسعود؛ زارعی، جواد. (۱۳۹۶). برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسودهٔ شهری با تأکید بر سرمایهٔ اجتماعی (نمونهٔ موردی: محلهٔ جولان شهر همدان)، آمایش جغرافیایی فضا، دانشگاه گلستان، دوره ۷، شماره ۲۳، صص ۱۴۹-۱۳۵.

URL: https://gps.gu.ac.ir/article_47266.html

فنی، زهره؛ توکلی‌نیا، جمیله؛ بیرانوندزاده، مریم. (۱۳۹۹). کاربست تحلیلی-ساختاری بازآفرینی پایدار شهری (مطالعهٔ موردی: شهر خرم آباد)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)، دانشگاه تهران، دوره ۵۲، شماره ۱، صص ۱۹۷-۱۸۱.

DOI: 10.22059/JHGR.2018.242890.1007558

قناد، فاطمه؛ صرافی، مجید. (۱۳۹۸). برنامه‌ریزی راهبردی توسعهٔ محلهٔ آخوند شهر قزوین با رویکرد بازآفرینی اجتماع-محور، پژوهش-های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، موسسه جغرافیا، دوره ۷، شماره ۲، صص ۲۳۸-۲۱۱.

DOI: 10.22059/JURBANGEO.2019.277470.1071

https://jurbangeo.ut.ac.ir/article_73004.html

مشکینی، ابوالفضل؛ موحد، علی؛ احمدی‌فرد، نرگس. (۱۳۹۵). بررسی سیاست بازآفرینی در بافت‌های فرسودهٔ شهری با استفاده از ماتریس SWOT و QSPM (مطالعهٔ موردی: منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، موسسه جغرافیا، دوره۴، شماره ۴، صص ۵۶۸-۵۴۹.

DOI: 10.22059/JURBANGEO.2016.62194

https://jurbangeo.ut.ac.ir/article_62194.html

یعقوبی، مهدی؛ شمس، مجید. (۱۳۹۸). بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعهٔ پایدار (مطالعهٔ موردی: شهر ایلام)، شهر پایدار، انجمن جغرافیا و برنامه ریزی شهری ایران، دوره ۲، شماره ۱، صص ۷۷-۶۳.

DOI: 10.22034/JSC.2019.92132

HTTPS://WWW.JSCITY.IR/ARTICLE_92132.HTML

## Refrences

Adams D and Hastings E., (2001). Urban renewal in Hong Kong: transition from development corporation to renewal authority. Land Use Policy 18: 245-258.

https://doi.org/10.1016/S0264-8377(01)00019-9

Agarwal R, Grassl W and Pahl J., (2012). Meta-SWOT: introducing a new strategic planning tool. Journal of Business Strategy.

https://doi.org/10.1108/02756661211206708

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

https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00130-5

Amin A and Thrift N., (2007). Cultural-economy and cities. Progress in human geography 31: 143-161.

https://doi.org/10.1177/0309132507075361

Bakst D. (2015) A Decade After Kelo: Time for Congress to Protect American Property Owners. Heritage Foundation Backgrounder.

Balchin PN, Bull GH and Kieve JL., (1995). Urban land economics and public policy: Bloomsbury Publishing.

Batista D and Carvalho M., (2012). Project of Urban Regeneration–Rehabilitation and Revitalization of the Main Church Surroundings and Amuados Garden in the Historic Center of Loulé.

Blakely EJ., (2001). Competitive advantage for the 21st-century city: Can a place-based approach to economic development survive in a cyberspace age? Journal of the American Planning Association 67: 133-141.

DOI: 10.1080/01944360108976221

Carmon N., (1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. Geoforum 30: 145-158.

https://doi.org/10.1016/S0016-7185(99)00012-3

Carr JH and Servon LJ., (2008). Vernacular culture and urban economic development: Thinking outside the (big) box. Journal of the American Planning Association 75: 28-40.

https://doi.org/10.1080/01944360802539226

Clemente M and Giovene di Girasole E., (2015). Innovative Strategies for Urban Regeneration in Coastal Areas–the Case Study of the Metropolitan Coast of Naples. Gambardella C.(a cura di) Le vie dei Mercanti. Heritage and Technology. Mind Knowledge Experience, La scuola di Pitagora editrice, Napoli (pag. 2059-2068).

Couch C, Fraser C and Percy S., (2003). Urban regeneration in Europe: John Wiley & Sons.

Ertan T and Eğercioğlu Y., (2016). Historic city center Urban regeneration: case of Malaga and Kemeraltı, Izmir. Procedia-Social and Behavioral Sciences 223: 601-607.

https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.05.362

Evans G., (2005). Measure for measure: Evaluating the evidence of culture's contribution to regeneration. Urban studies 42: 959-983.

https://www.jstor.org/stable/43197307

Filion P, Hoernig H, Bunting T, et al., (2004). The successful few: Healthy downtowns of small metropolitan regions. Journal of the American Planning Association 70: 328-343.

https://doi.org/10.1080/01944360408976382

Gezici F and Kerimoglu E., (2010). Culture, tourism and regeneration process in Istanbul. International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research 4(3):252-265.

DOI: 10.1108/17506181011067637

Grazuleviciute-Vileniske I and Urbonas V., (2014). Urban regeneration in the context of post-Soviet transformation :Lithuanian experience. Journal of cultural heritage 15: 637-643.

https://doi.org/10.1016/j.culher.2014.01.002

Harvey D., (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. Geografiska Annaler: series B, human geography 71: 3-17.

https://doi.org/10.2307/490503

Hsu J-y and Chang W-h., (2013). From state-led to developer-led? The dynamics of urban renewal policies in Taiwan. The Routledge companion to urban regeneration. Routledge, 168-178.

Keating M and De Frantz M., (2003). Culture-led strategies for urban regeneration: a comparative perspective on Bilbao. International journal of Iberian studies 16: 187-194.

DOI: 10.1386/ijis.16.3.187/1

Lak A, Gheitasi M and Timothy DJ., (2020). Urban regeneration through heritage tourism: Cultural policies and strategic management. Journal of Tourism and Cultural Change 18:386-403.

https://doi.org/10.1080/14766825.2019.1668002

Liebmann H and Kuder T., (2012). Pathways and strategies of urban regeneration—deindustrialized cities in eastern Germany. European Planning Studies 20: 1155-1172.

https://doi.org/10.1080/09654313.2012.674348

Maculan LS and Dal Moro L., (2020). Strategies for inclusive urban renewal. Filho, WL ,Azul, AM, Brandli, L., Ozuyar, PG and Wall, T.(Eds), Sustainable Cities and Communities: 662-672.

Michael AO, Isaac OO and Olusola OP., (2017). Urban renewal strategies in developing nations: A focus on Makoko, Lagos State, Nigeria. Journal of Geography and Regional Planning 10: 229-241.

DOI: 10.5897/JGRP2017.0631

Miles S and Paddison R., (2005). Introduction: The rise and rise of culture-led urban regeneration. Urban studies 42: 833-839.

DOI: 10.1080/00420980500107508

Musterd S and Ostendorf W., (2008). Integrated urban renewal in The Netherlands: a critical appraisal. Urban Research & Practice 1: 78-92.

https://doi.org/10.1080/17535060701795389

Peng Y, Lai Y, Li X, et al., (2015). An alternative model for measuring the sustainability of urban regeneration: The way forward. Journal of Cleaner Production 109: 76-83.

https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2015.06.143

Richards G and Wilson J., (2006). Developing creativity in tourist experiences: A solution to the serial reproduction of culture? Tourism management 27: 1209-1223.

https://doi.org/10.1016/j.tourman.2005.06.002

Roberts P., (2000) The evolution, definition and purpose of urban regeneration. Urban regeneration: A handbook 1: 9-36.

Rossi U and Vanolo A., (2013). Regenerating what? The politics and geographies of actually existing regeneration. The Routledge Companion to Urban Regeneration. Routledge, 179-187.

Ruá MJ, Huedo P, Cordani LA, et al., (2019) Strategies of urban regeneration in vulnerable areas: A case study in Castellón, Spain. WIT Transactions on Ecology and the Environment 238: 481 – 492.

DOI: 10.2495/SC190421

Ryberg-Webster S and Kinahan KL., (2014). Historic preservation and urban revitalization in the twenty-first century. Journal of Planning Literature 29: 119-139.

DOI: 10.1177/0885412213510524

Sagan I and Grabkowska M., (2012). Urban regeneration in Gdańsk, Poland: Local regimes and tensions between top-down strategies and endogenous renewal. European Planning Studies 20: 1135-1154.

https://doi.org/10.1080/09654313.2012.674347

Sasaki M., (2010) Urban regeneration through cultural creativity and social inclusion: Rethinking creative city theory through a Japanese case study. Cities 27: S3-S9.

https://doi.org/10.1016/j.cities.2010.03.002

Sharma U, Mistry P and Prajapati R., (2019). Revitalization strategy for historic core of Ahmedabad. International Journal of Environmental Science & Sustainable Development 4: 45-60.

https://doi.org/10.21625/essd.v4i2.555

Slach O, Nováček A, Bosák V ,et al., (2020). Mega-retail-led regeneration in the shrinking city: Panacea or placebo? Cities 104: 102799.

https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102799