



Journal of Urban Planning & Urban Design

journal homepage: <https://www.upud.ir>

ORIGINAL RESEARCH PAPER

A Study of Strategies and Influential Factors in Encouraging Resident Participation in the Regeneration Process of the Deteriorated Fabric of Owzinah Neighborhood, Gorgan

Fatemeh Gharehghashi ^{1*} , Jafar Mirkatouli ²  and Moosa fayzi ³ 

¹. Master of Geography and Urban Planning, Specializing in Housing Planning and Urban Regeneration, Golestan University, Gorgan, Iran.

². Associate Professor, Department of Geography, Golestan University, Gorgan, Iran.

³. M.A. Student in Territorial Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran.

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<p>History Article: Received: 2025/05/06</p> <p>Revised: 2025/06/22</p> <p>Accepted: 2025/09/27</p> <p>Keywords: Regeneration, dysfunctional urban fabric, quality of life, citizen participation, Gorgan.</p>	<p>Given the growing importance of deteriorated urban fabrics in development planning, along with the rapid population growth of Gorgan city that has led to its physical expansion, the present study aims to analyze the factors influencing citizen participation in the regeneration process of the Ozinneh neighborhood, with an emphasis on improving the quality of the living environment. This research is applied in nature and designed using a descriptive-analytical method. Data were collected through field surveys and questionnaires distributed among 200 residents of the neighborhood, selected using Cochran's formula and a random sampling method. The gathered data were analyzed using SPSS software and the SWOT strategic model. According to the findings, the Ozinneh neighborhood—originally a peripheral village of Gorgan—has transformed due to factors such as low housing costs, affordable rent, and weak construction oversight, making it a destination for migrants from other areas. The uncontrolled expansion and lack of coherent planning in the past have led to challenges regarding quality of life and urban infrastructure within the neighborhood. Therefore, attention to residents' perspectives and genuine community participation is crucial to ensuring the sustainability and effectiveness of regeneration initiatives. Hypothesis testing results indicate that variables such as cultural, social, and economic empowerment of residents, willingness to participate, access to services and transportation, level of trust in urban management, and satisfaction with local authorities' performance play key roles in enhancing public participation in the regeneration of deteriorated settlements in the area. These findings can serve as valuable guidance for policymakers aiming to improve urban intervention strategies in similar contexts.</p> <p>Highlight:</p> <ul style="list-style-type: none"> Resident participation in the regeneration of the Owzinah neighborhood in Gorgan plays a key role in improving the quality of the living environment. The main challenges of the Ozinneh neighborhood in Gorgan include deteriorated urban fabric, lack of urban facilities, and the residents' economic poverty.

Cite this article:

* Corresponding Author: Fatemeh Gharehghashi
Email: gharehghashifateme@gmail.com



نشریه برنامه‌ریزی و طراحی شهری

<https://www.upud.ir>

مقاله علمی

بررسی راهبردها و عوامل مؤثر بر جلب مشارکت ساکنان در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده سکونتگاه کوی اوزینه گرگان

فاطمه قره قاشی^{۱*} ID، جعفر میرکتولی^۲ ID و موسی فیضی^۳ ID

۱. کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری گرایش برنامه‌ریزی مسکن و بازآفرینی شهری، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.
۲. استاد گروه جغرافیا، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.
۳. دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی آمایش سرزمین، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

مشخصات مقاله	چکیده
<p>تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۱۷</p> <p>تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۴/۲۸</p> <p>تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۰۵</p>	<p>با توجه به افزایش اهمیت بافت‌های ناکارآمد شهری در برنامه‌ریزی‌های توسعه‌ای، و نیز رشد روزافزون جمعیت شهر گرگان که به گسترش کالبدی آن منجر شده، پژوهش حاضر با هدف تحلیل عوامل مؤثر بر میزان مشارکت شهروندان در فرآیند بازآفرینی محله اوزینه، با رویکردی بهبودبخش نسبت به کیفیت محیط زندگی انجام شده است. این مطالعه با ماهیت کاربردی و با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی طراحی شده و جمع‌آوری داده‌ها از طریق پیمایش میدانی و توزیع پرسشنامه در میان ۲۰۰ نفر از ساکنین محله براساس فرمول کوکران به روش نمونه‌گیری تصادفی صورت گرفته است. تجزیه و تحلیل اطلاعات گردآوری‌شده با بهره‌گیری از نرم‌افزار SPSS و مدل راهبردی SWOT انجام شده است. بر پایه نتایج به‌دست‌آمده، محله اوزینه که در گذشته جزو روستاهای حاشیه‌ای گرگان محسوب می‌شده، به دلیل عواملی همچون پایین بودن هزینه مسکن، اجاره‌بهای کم و ضعف در نظارت بر ساخت‌وساز، مقصد مهاجرت ساکنین مناطق دیگر شده و چهره فعلی آن را شکل داده است. روند گسترش بی‌رویه و فقدان برنامه‌ریزی منسجم در گذشته، منجر به بروز چالش‌هایی در زمینه کیفیت زندگی و زیرساخت‌های شهری در این محله شده است. از این رو، توجه به دیدگاه‌ها و مشارکت واقعی ساکنان می‌تواند تضمین‌کننده پایداری و اثربخشی برنامه‌های بازآفرینی باشد. نتایج تحلیل فرضیه‌ها حاکی از آن است که متغیرهایی نظیر توانمندسازی فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی ساکنین، تمایل به مشارکت، دسترسی به خدمات و حمل‌ونقل، سطح اعتماد به مدیریت شهری و میزان رضایت از عملکرد مدیران، نقش کلیدی در افزایش مشارکت مردم در فرآیند بازآفرینی سکونتگاه‌های فرسوده این محله ایفا می‌کنند. این یافته‌ها می‌توانند راهگشای سیاست‌گذاران برای ارتقاء مداخلات شهری در نواحی مشابه باشند.</p>
<p>واژگان کلیدی: بازآفرینی، بافت ناکارآمد، کیفیت زندگی، مشارکت شهروندان، گرگان.</p>	<p>نکات برجسته:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه گرگان نقش کلیدی در بهبود کیفیت محیط زندگی دارد. • چالش‌های اصلی محله اوزینه گرگان شامل بافت فرسوده، کمبود امکانات شهری و فقر اقتصادی ساکنان است.

ارجاع به این مقاله: قره قاشی، فاطمه؛ میرکتولی، جعفر و فیضی، موسی. (۱۴۰۴). بررسی راهبردها و عوامل مؤثر بر جلب مشارکت ساکنان در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده سکونتگاه کوی اوزینه گرگان، نشریه برنامه‌ریزی و طراحی شهری، ۴(۴).

۱- مقدمه

به دنبال تحولات ایجاد شده در اثر رشد شتابان شهرنشینی، افزایش جمعیت، نابرابری خدماتی (میرکتولی و همکاران، ۱۴۰۴: ۲)، افزایش فقر، کاهش شاخص‌های کیفیت زندگی، رشد سکونتگاه‌های غیررسمی (آریان‌کیا و شیرازی ایرانی، ۱۴۰۳: ۲۲)، باعث شده است تا امروزه بیشتر شهرها گریبان‌گیر بافت‌های فرسوده شوند و در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی، کالبدی و زیست‌محیطی دچار مشکلاتی باشند. وجود این معضلات و نبود استراتژی‌های مدون و روشن در خصوص مدیریت و برنامه‌ریزی برای بافت‌های فرسوده سبب شده است تا این مشکلات دوچندان شود (حکمت‌نیا و همکاران، ۱۴۰۲: ۱). با این وجود این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون شهری برخوردار هستند (خزایی و شیاعی، ۱۳۹۹: ۲۵۶). در چنین شرایطی بازآفرینی شهری می‌تواند راهکاری برای مشکلات بافت‌های ناکارآمد شهری باشد (حیدری و همکاران، ۱۴۰۱: ۱).

سیاست بازآفرینی شهری که از جدیدترین روش‌های مداخله در بافت‌های قدیمی می‌باشد (زنگنه و همکاران، ۱۴۰۳: ۱)، از جمله مفاهیم جدید در گفتمان برنامه‌ریزی و مرمت شهری است که با ماهیت زندگی جوامع موجود روبرو می‌شود و به‌عنوان ابزاری برای احیاء ساختار موجود شهرها مورد استفاده قرار می‌گیرد (Alseragy et al, 2018: 3). بازآفرینی شهری به‌عنوان بینش عملیاتی و رویکردی جامع و یکپارچه؛ به دنبال ارتقاء شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی جامعه‌ی شهری (اسدی، ۱۴۰۳: ۱)، به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر است که توانایی توانمندسازی ساکنان، حفاظت از ارزش‌ها، احیاء و ارتقای انسجام اجتماعی ساکنان محله را دارد (ثقفی‌اصل و همکاران، ۱۴۰۱: ۱).

در مسأله ساماندهی بافت‌های فرسوده توجه به نقش مردم برای پیشبرد اهداف بسیار مهم است و در واقع یکی از پیش شرط‌های بنیادین، مشارکت وسیع مردم در تصمیم‌گیری است (ویسی‌ناب و همکاران، ۱۳۹۴: ۶۶). و به‌عنوان مؤلفه اساسی و تفکیک‌ناپذیر توسعه نگریسته می‌شود و روز به روز بر اهمیت آن افزوده می‌شود (رسولی و کلانتری، ۱۳۹۴: ۴۲۶). از این رو، مدیران شهری همواره سعی کرده‌اند تا با جلب مشارکت مردمی به اهداف خود در زمینه مدیریت بهینه شهر به‌ویژه در حاشیه شهرها به بهترین نحو ممکن نائل آیند (خواجه‌شاهکوهی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱).

در حال حاضر بیش از ۶۸۱/۵ هکتار بافت فرسوده، قدیمی و نابسامان شهری در شهر گرگان شناسایی شده است. که به شدت در معرض خطرات و آسیب‌های ناشی از بلایای طبیعی و غیرطبیعی قرار دارند (تازیکه‌لمسکی و جهانی، ۱۳۹۵: ۹۸). از سوی دیگر، شهر گرگان به‌دلیل وجود گروه‌های اجتماعی متعدد ساکن در شهر، نوع سکونت، خانه‌سازی و بافت‌های مختلفی از سکونتگاه‌های انسانی را ارائه می‌دهد (آریان‌کیا و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۲۹). از سوی دیگر، با در نظر داشتن روند رو به رشد جمعیت شهر گرگان و به تبع آن گسترش فیزیکی این شهر طی دهه‌های اخیر، چنین می‌توان بیان کرد که دلایل ذکر شده، دلیل مناسبی برای انتخاب این شهر به‌عنوان محدوده مورد مطالعه می‌باشد. از این رو با توجه به مسائل مطرح شده در مقدمه، هدف اصلی پژوهش: شناخت و تبیین نقش ساکنین محله و همچنین مؤلفه‌های مؤثر در ایجاد مشارکت آنان در بازآفرینی بافت فرسوده محله اوزینه می‌باشد. در این ارتباط سؤالات پژوهش شامل: ۱- چه مؤلفه‌های اجتماعی می‌توانند در مشارکت ساکنین در امور محله و بهبود کیفیت محیط زندگی اثرگذار باشند؟ ۲- وضعیت اقتصادی ساکنین محله چه نقشی در مشارکت و بازآفرینی بافت فرسوده شهری دارد؟ در راستای پاسخ به سؤالات فرضیه‌های پژوهش بدین شرح هستند: ۱- به نظر می‌رسد مؤلفه‌های اجتماعی بر نقش و تمایل ساکنین به مشارکت در بهبود کیفیت محیط زندگی اثرگذار می‌باشند. ۲- به نظر می‌رسد مؤلفه‌های اقتصادی ساکنین بر میزان تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده محله اثرگذار می‌باشند.

۲- پیشینه پژوهش

در زمینه کیفیت محیط مسکونی و بازآفرینی بافت فرسوده با مشارکت شهروندان مطالعات بسیاری چه در داخل کشور و چه در خارج از کشور انجام گرفته است. لذا به صورت مختصر به مواردی از تحقیقات صورت گرفته اشاره می‌شود.

در طی مراحل انجام پژوهش حاضر در زمینه بررسی و ارزیابی راهبردها و متغیرهای مؤثر بر مشارکت ساکنین در بازآفرینی بافت فرسوده سکونتگاه کوی اوزینه شهر گرگان، به پژوهش‌های انجام شده توسط ایزدی و همکاران (۱۳۹۹)، «تحلیل نقش هم‌افزایی میان نهادی در بازآفرینی شهری با استفاده از رویکرد تحلیل شبکه؛ مطالعه موردی: منطقه ۸ شهرداری شیراز»، حیدری و همکاران (۱۴۰۱)، «تحلیل راهبردی بازآفرینی ساختاری- کارکردی بازارهای سنتی در شهرهای ایران؛ مورد مطالعه سراهای بازار تاریخی شهر زنجان»، شکرگزار و همکاران (۱۴۰۲)، «بررسی و کاربست بازآفرینی پایدار بافت تاریخی شهرها؛ نمونه موردی: محله پیغمبریه شهر قزوین»، آذر و همکاران (۱۴۰۲)، «ارزیابی شاخص‌های توسعه پایدار شهری و بررسی میزان اثرگذاری آنها در دستیابی به اهداف بازآفرینی در کلانشهرها، مطالعه موردی: شهر همدان»، هیهاتی‌آذر و همکاران (۱۴۰۲)، «ارزیابی بازآفرینی بخش مرکزی شهر تبریز با رویکرد رشد هوشمند»، طاهونی و همکاران (۱۴۰۲)، «تحلیل مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار شهری در محلات شمالی بافت تاریخی- فرهنگی تبریز با رویکرد انسجام و پیوستگی»،

زنگنه و همکاران (۱۴۰۳)، «سنجش سرمایه اجتماعی شهروندان بافت فرسوده در جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری؛ مطالعه موردی: محله یک شهر جغتای»، شمس و یعقوبی (۲۰۱۹)، «Regeneration of worn-out tissue with a sustainable development approach Case Study: Ilam City» و مطلبی و همکاران (۲۰۲۲)، «Regeneration of Urban Riverside's Worn-Out Textures (Case Study: Urban worn-out textures of the Abshuran Riverside in Kermanshah)» ضمن بکارگیری متغیرهای مورد مطالعه در پژوهش‌های فوق در ارتباط با راهبردها و متغیرهای مؤثر بر مشارکت ساکنین در بازآفرینی بافت‌های فرسوده در پرسشنامه پژوهش حاضر، یافته‌های تحقیقات ذکر شده با یافته‌های پژوهش حاضر نیز همخوانی و همسویی دارند. بدین صورت که نتایج پژوهش‌های فوق و پژوهش حاضر همگی حاکی از آن است که مشارکت ساکنین توانسته است نقش مهمی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری داشته باشد. و رابطه معناداری بین مشارکت ساکنین و مؤلفه‌های بازآفرینی پژوهش وجود دارد.

جدول ۱: خلاصه پیشینه تجربی پژوهش

محقق	سال انتشار	عنوان پژوهش	نتایج پژوهش
ایزدی و همکاران	۱۳۹۹	تحلیل نقش هم‌افزایی میان نهادی در بازآفرینی شهری با استفاده از رویکرد تحلیل شبکه؛ مطالعه موردی: منطقه ۸ شهرداری شیراز	ضعف در سه شاخص مشارکت، اعتماد و اطلاع‌رسانی موجب کاهش هم‌افزایی بین نهادهای بازآفرینی شده و بهبود اعتماد و اطلاع‌رسانی شرط لازم برای مشارکت مؤثر است.
حیدری و همکاران	۱۴۰۱	تحلیل راهبردی بازآفرینی ساختاری- کارکردی بازارهای سنتی در شهرهای ایران؛ مورد مطالعه: سراهای بازار تاریخی شهر زنجان	سرای ملک مناسب‌ترین گزینه برای بازآفرینی است و احیای سراهای بازار زنجان باید بر مبنای بهبود نمای بیرونی، تناسب کاربری، کیفیت روشنایی و حس تعلق مکانی، همراه با توسعه کاربری‌های مختلط و لبه‌های فعال انجام شود.
شکرگزار و همکاران	۱۴۰۲	بررسی و کاربست بازآفرینی پایدار بافت تاریخی شهرها؛ نمونه موردی: محله پیغمبریه شهر قزوین	به‌کارگیری مکانیزم‌های نهادی، نخستین گام برای حرکت به‌سوی مدیریت یکپارچه بافت و در نهایت استقرار بازآفرینی پایدار شهری است.
آذر و همکاران	۱۴۰۲	ارزیابی شاخص‌های توسعه پایدار شهری و بررسی میزان اثرگذاری آنها در دستیابی به اهداف بازآفرینی در کلانشهرها، مطالعه موردی: شهر همدان	بعد کالبدی بیشترین نقش را در بازآفرینی مبتنی بر توسعه پایدار در کلانشهرهای ایران دارد، اما نبود درک عمیق از مفاهیم بنیادین توسعه پایدار و بازآفرینی، لزوم مطالعات دقیق‌تر و بهره‌گیری از سرمایه فکری برای بهبود کیفیت زندگی را برجسته می‌سازد.
هیبهاتی آذر و همکاران	۱۴۰۲	ارزیابی بازآفرینی بخش مرکزی شهر تبریز با رویکرد رشد هوشمند	برای تحقق پایداری هوشمند در بازآفرینی بخش مرکزی تبریز، باید شاخص‌های طراحی، پیاده‌محوری، عدالت بین‌نسلی، مدیریت، اشتغال پایدار، و به‌ویژه شاخص‌های زیست‌محیطی و فرهنگی به‌صورت هم‌زمان و یکپارچه در پروژه‌ها لحاظ شوند.
طاهونی و همکاران	۱۴۰۲	تحلیل مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار شهری در محلات شمالی بافت تاریخی- فرهنگی تبریز با رویکرد انسجام و پیوستگی	تمامی معیارهای بازآفرینی پایدار شهری در محدوده مورد مطالعه زیر حد متوسط هستند و بیشترین تأثیر مربوط به پیوستگی فضایی و زیست‌محیطی، و کمترین آن مربوط به عامل کالبدی است.
زنگنه و همکاران	۱۴۰۳	سنجش سرمایه اجتماعی شهروندان بافت فرسوده در جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری؛ مطالعه موردی: محله یک شهر جغتای	سرمایه اجتماعی و ویژگی‌های کالبدی در وضعیتی پایین‌تر از حد متوسط‌اند، اما سایر مؤلفه‌های بازآفرینی مطلوب‌اند و با راهبردهای تهاجمی می‌توان از نقاط قوت برای تقویت فرصت‌های موجود بهره برد.
شمس و یعقوبی	۲۰۱۹	Regeneration of worn-out tissue with a sustainable development approach Case Study: Ilam City	هم‌ترین استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهر ایلام شامل ایجاد بسترهای نهادی و قانونی در چارچوب مدیریت یکپارچه شهری و توانمندسازی شهرداری‌ها و شوراهای نظر مالی، انسانی و ساختاری است.
مطلبی و همکاران	۲۰۲۲	Regeneration of Urban Riverside's Worn-Out Textures (Case Study: Urban worn-out textures of the Abshuran Riverside in Kermanshah)	یچیک از محلات مورد مطالعه از نظر مؤلفه‌های بازآفرینی در وضعیت مطلوب نیستند و نیازمند برنامه‌ریزی یکپارچه و جامع‌اند، هرچند در رتبه‌بندی، باغ نی در بهترین وضعیت نسبی قرار دارد.

۳- مبانی نظری

بافت ناکارآمد

شهرها از یک سو به‌عنوان کانون‌های توسعه اجتماعی، اقتصادی و فضایی به‌شمار می‌روند و از سوی دیگر مناسب‌ترین مکان‌ها برای بروز مسائل و مشکلات می‌باشند (زیاری و همقدم، ۱۴۰۰: ۱۴۱). که با چرخه نامطلوبی از عدم تعادل‌های اجتماعی- اقتصادی و محیط زیستی، چالش‌های بی‌سابقه‌ای همچون فقر، نزول کیفیت زندگی، شکاف درآمدی، از هم گسیختگی‌های اجتماعی و بی‌عدالتی (آریان‌کیا و همکاران، ۱۴۰۲: ۱۲۲). کاهش رشد اقتصادی (بدری و همکاران، ۱۴۰۳: ۶)، روبرو هستند. فرسودگی نیز؛ یکی از مهم‌ترین مسائلی است که بافت‌های شهری بدان مبتلا می‌شوند و باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی بافت‌های شهری می‌شود (پوریامهر، ۱۴۰۰: ۵۷۴). آنچه که امروزه تحت عنوان بافت‌های ناکارآمد مورد مطالعه اندیشمندان علوم شهری است در واقع محصول فرایندهای متعددی است که در قالب فرم فرسوده تکوین یافته است. اگر چه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بوده‌اند ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی می‌باشند و آنگونه که می‌باید پاسخگوی نیازهای ساکنین خود نیستند (معروف‌نژاد، ۱۴۰۰: ۳۲۳؛ به نقل از پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶). از این رو، امروزه به‌دلیل وجود معضلات و مشکلات در بافت‌های فرسوده و قدیمی، موضوع احیای بافت‌های تاریخی و باززنده‌سازی محلات قدیمی را به یک موضوع حائز اهمیت تبدیل نموده است (عبدالله‌زاده‌طرف و سروی، ۱۴۰۰: ۱۵۰). سیاست بازآفرینی شهری که از جدیدترین روش‌های مداخله در بافت‌های قدیمی می‌باشد (زنگنه و همکاران، ۱۴۰۳: ۱)، به‌عنوان ابزاری برای احیاء ساختار موجود شهرها مورد استفاده قرار می‌گیرد (Alseragy et al, 2018: 3).

بازآفرینی شهری

واژه بازآفرینی شهری دربردارنده معنای ویژه‌ای در ادبیات توسعه شهری است که از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل ۸۰ میلادی به ادبیات مرمت شهری وارد شده است (دلفان‌نسب و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۸۰). بازآفرینی شهری از ریشه فعل Regenerate به معنای احیای کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن از نو رشد کردن است که برای اولین بار در نیمه اول قرن چهاردهم میلادی به کار برده شده است و در ابتدا چیزی مستقل از نوسازی شهری نبود و با دیدی صرفاً کالبدی آغاز شد (رجبی و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۸). از سوی دیگر، بازآفرینی شهری یک دید جامع و یکپارچه و کنشی است که منجر به حل مسائل شهری و بهبود پایای اقتصادی فیزیکی و محیطی یک محله در منطقه است (شهریاری، ۱۴۰۰: ۳۳۶). براساس تعریف فوق، می‌توان اصول و مبانی بازآفرینی شهری را منعکس کننده چالش‌های تغییرات شهری و نتایج آن باشد معرفی کرد. بازآفرینی شهری باید مبتنی بر یک تحلیل کامل از منطقه شهری مورد نظر بوده و در پی اصلاح چندجانبه بافت کالبدی، ساختار اجتماعی، پایه‌های اقتصادی و شرایط محیطی آن منطقه باشد (زنگنه و همکاران، ۱۴۰۱: ۵). سیاست بازآفرینی با تأکید بر نگرش تعامل و مشارکت‌های راهبردی محلی، تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست (احدزادروشتی و همکاران، ۱۳۹۹: ۹۴۹)، بلکه به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم با هدف ارتقای کیفیت زندگی است (Smith & Johnson, 2024).

بازآفرینی شهری، تغییر دادن ماهیت یک مکان است که اهداف و فعالیت‌های چند منظوره را با مشارکت ساکنان و دیگر عوامل مرتبط با این پروژه دنبال می‌کند (شمس و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۹۷). توروک نیز با تأکید بر ویژگی‌های مکان معتقد است که بازآفرینی شهری در جوهره و ذات خود بر آن است تا با شرکت دادن ساکنین و دیگر ذی‌نفعان و ذی‌نفعان با در بر گرفتن اهداف و فعالیت‌ها و با کار مشترک بین تمامی دست اندرکاران، طبیعت مکان را تغییر دهد (Turok, 2004). بنابراین لازمه بازآفرینی پایدار شهری همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است. در بازآفرینی پایدار شهری گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرند که تلاش می‌کنند برنامه‌های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذینفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند (کریمیان‌بستانی و همکاران، ۱۴۰۱: ۵۹۶).

محورهای کلیدی به‌عنوان اهداف کلان در فرآیند تدوین برنامه بازآفرینی پایدار شهری

برای دستیابی به اهداف بازآفرینی پایدار شهری و جهت‌دهی برنامه‌ها، پنج محور کلیدی به‌عنوان اهداف کلان تعیین شده‌اند: ۱- کاهش فقر شهری (با رویکرد توانمندسازی ساکنان محدوده هدف و پیشگیری از باز تولید فقر در این محدوده‌ها)، ۲- ارتقاء تاب‌آوری شهری (تجهیز و مقاوم‌سازی شهر در مواجهه با سوانح)، ۳- ارتقاء هویت و منزلت مکانی (حفاظت از ارزش‌ها در محدوده‌ها و محله‌های تاریخی شهر)، ۴- تحقق حکمروایی شهری (در راستای احیاء و ارتقاء انسجام اجتماعی ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف در برنامه بازآفرینی شهری پایدار) و ۵- کمک به ارتقای انسجام اجتماعی در میان ساکنان و مالکان محدوده‌ها و محلات هدف (بیگ بابایی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۴۲؛ به نقل از ایزدی، ۱۳۹۳).

- رویکردها به مفهوم باز آفرینی شهری

اهداف بازآفرینی شهری را می‌توان به این شرح بیان نمود: اهداف اقتصادی: جذب سرمایه‌گذاری، ایجاد اشتغال، نو شدن اقتصاد شهر، بهبود توزیع ثروت؛ اهداف اجتماعی: جذب نهادها و سازمان‌های آموزشی و پژوهشی، رسیدن به ارزش‌ها و ترجیحات جامعه و گروه‌های مختلف اجتماعی، سازماندهی مجدد سازوکارهای انطباق تصمیم با مردم سالاری، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آن‌ها؛ اهداف محیطی: ارتقای محیط زیست، مبارزه با آلودگی‌ها؛ اهداف کالبدی: حل مشکل فرسودگی کالبدی، گسترش امکانات سکونت در شهر و توسعه زیرساخت‌های محلی، ارتقای میراث معماری (در هسته‌های تاریخی) و گردشگری شهر (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱: ۱۷).

در این رویکرد بر مشارکت چند بخشی با تأکید بر نقش جوامع محلی تأکید می‌شود و هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است که کار مشارکتی در بازآفرینی شهری فراتر از اهداف نوسازی شهری عمل می‌کند (نیمون^۱، ۲۰۱۱: ۶۹). در این عمل مشارکتی در بازآفرینی کالبدی موضوعاتی چون استفاده مجدد از ابنیه خالی، ارتقاء کیفیت محیط زیست، زندگی پایدار احساس غرور در یک مکان استفاده‌فزاينده عمومی از فضا که منجر به کاهش نابودی اموال عمومی و افزایش امنیت شود (ورهان^۲، ۲۰۱۰: ۴۸-۴۹). پیش شرط برای بازآفرینی موفق بافت‌های فرسوده، ادغام و یکپارچه‌سازی رویکردهای بخشی از طریق مشارکت مردمی است (بیميرو^۳، ۲۰۰۹: ۵۲).

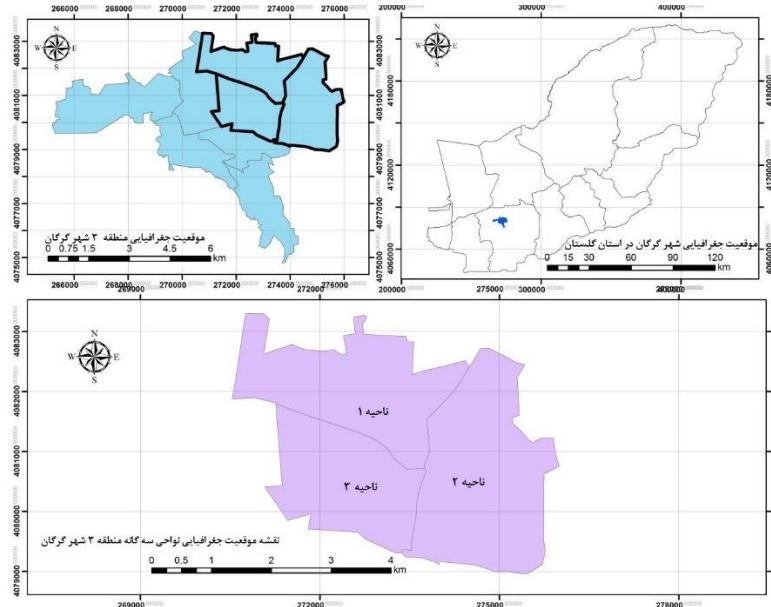
۴- روش پژوهش

رویکرد حاکم بر پژوهش حاضر از نوع کاربردی و روش بررسی آن توصیفی-تحلیلی می‌باشد. در زمینه جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز از روش اسنادی-کتابخانه‌ای و روش میدانی استفاده شده است. در شیوه میدانی ابزار پرسشنامه بکار گرفته شده است. جامعه آماری پژوهش شامل ساکنین ناحیه ۲ واقع در منطقه ۳ شهر گرگان می‌باشد که با توجه به فرمول کوکران تعداد ۲۰۰ پرسشنامه به‌عنوان نمونه انتخاب و با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی توزیع شده است. جهت بررسی روایی پرسشنامه‌ها از استادان دانشگاه و صاحب‌نظران درخواست شد تا نسبت به نوع سؤالات مطرح شده و همچنین واضح بودن و مناسب بودن سؤالات پرسشنامه اظهار نظر کرده و پس از بررسی و اصلاح پرسشنامه در اختیار افراد نمونه قرار داده شده است. جهت سنجش پایایی پرسشنامه‌ها از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شده که مقدار ۰/۷۹ بدست آمده است. که در سطح قابل قبول می‌باشد. به منظور ارزیابی موضوع پژوهش از شاخص‌های وضعیت اقتصادی (متوسط درآمد ماهیانه، قیمت زمین و مسکن، هزینه ماهانه خانوار، افراد تحت تکفل، وضعیت اشتغال سرپرست خانوار و تعداد افراد شاغل در خانواده)، مؤلفه‌های اجتماعی (حس تعلق به مکان، مشخصات جمعیتی، میزان رضایت از سکونت در محل و همبستگی اجتماعی ساکنین محله) و تمایل به مشارکت ساکنین (دسترسی و حمل و نقل، اعتماد به مدیران شهری، رضایت از عملکرد مدیران شهری) استفاده شده است. جهت تجزیه و تحلیل داده‌های پرسشنامه از نرم‌افزار آماری SPSS و جهت سنجش و آزمون فرضیه‌های پژوهش از آنجا که متغیرهای فرضیه در سطح سنجش فاصله‌ای قرار دارند، از آزمون ضریب همبستگی پیرسون و با توجه به اینکه پیش‌بینی یک یا چند متغیر ملاک از یک یا چند متغیر پیش‌بین است از آزمون رگرسیون چند گانه و جهت تعیین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها از تکنیک SWOT استفاده شده است.

معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر گرگان با مساحت ۳۵۶۷ هکتار و جمعیت ۴۸۰۵۴۱ نفر طبق آخرین سرشماری نفوس و مسکن (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۲)، به‌عنوان مرکز استان گلستان در جنوب شرقی دریای خزر در ۵۴ درجه و ۲۶ دقیقه طول شرقی و ۳۶ درجه و ۵۰ دقیقه عرض شمالی واقع شده است که از شرق به علی‌آباد، از شمال به آق‌قلا، از غرب به کردکوی و از جنوب به استان سمنان محدود شده است. (میرکتولی و آریان‌کیا، ۱۳۹۵: ۶۶۰). براساس تقسیمات کالبدی صورت گرفته در طرح جامع مصوب شهر گرگان، کل شهر به ۳ منطقه و ۹ ناحیه و ۲۴ محله تقسیم شده است (طرح توسعه و عمران «جامع» شهر گرگان، ۱۳۹۲). منطقه سه با مساحت ۱۵۲۴۴۱۵۶ مترمربع در شرق گرگان قرار گرفته است که از ۳ ناحیه شهری و ۱۱ محله تشکیل شده است. بر اساس اطلاعات مرکز آمار سال ۱۴۰۳، جمعیت منطقه معادل ۱۴۹۳۷۳ نفر و از ۴۶۶۷۹ خانوار تشکیل شده است. کوی اوزینه در منتهی‌الیه شرقی شهر گرگان در منطقه ۳ واقع شده است. این محله در ابتدا جزء روستاهای پیرامونی شهر گرگان بوده که به‌دلیل نبود برنامه‌های توسعه‌نگر و جامع برای رشد و گسترش متوازن و برنامه‌ریزی شده شهر، ارزان بودن قیمت زمین و مسکن، پایین بودن اجاره بهای مسکن و عدم نظارت منسجم و هدفمند در ساخت و سازها، با جذب جمعیت مهاجر از شهرها یا روستاهای اطراف و دیگر محلات شهر به‌عنوان یک محله شهری به محدوده قانونی شهر الحاق شده است و وضعیت موجود آن را شکل داده است. (جلالیان و همکاران، ۱۳۹۳). شکل شماره (۱) محدوده جغرافیایی منطقه سه شهر گرگان را نشان می‌دهد.

1. Nimon
2. Warhan
3. Bimyru



شکل ۱- موقعیت جغرافیایی محدوده ناحیه دو منطقه ۳ شهر گرگان، مأخذ: (ir.ngdir). ترسیم نگارندگان، ۱۴۰۴

۵- یافته‌ها

با توجه به نتایج حاصل از پژوهش از مجموع پاسخگویان ۵۴/۵ درصد مرد و ۴۵/۵ درصد زن، و ۹۱/۷ درصد متأهل و ۸/۳ درصد مجرد می‌باشند. بیشترین رده سنی متعلق به ۳۹-۳۵ سال با فراوانی ۷۶ نفر و کمترین فراوانی با میزان ۲۱ نفر متعلق به گروه سنی ۲۰-۲۴ سال می‌باشد. بر اساس اطلاعات بدست آمده، ۴۳/۲ درصد از پاسخگویان از تحصیلات زیر دیپلم، ۱۵/۷ درصد از پاسخگویان دیپلم، ۳۲ درصد از افراد پاسخگو فوق دیپلم و ۹/۱ درصد از افراد از تحصیلات لیسانس برخوردار بوده‌اند. متوسط درآمد ماهیانه افراد معادل ۵ میلیون تومان می‌باشد که نشان از درآمد پایین خانوارهای ساکن در این محله می‌باشد. در ارتباط با تراکم خانوار در سطح محله مشخص شد که متوسط افراد ساکن در هر واحد مسکونی معادل ۴/۳ می‌باشد. یافته‌های حاصل از وضعیت شغلی جامعه آماری پژوهش نیز نشان می‌دهد که بیشترین فراوانی مربوط به گروه شغلی آزاد با فراوانی ۱۱۲ نفر معادل (۵۶ درصد) و کمترین فراوانی با تعداد ۳ نفر معادل (۱/۵ درصد) مربوط به افراد بازنشسته می‌باشد. نتایج نظرسنجی در ارتباط با مولفه‌های مشارکت اجتماعی ساکنین محله در جدول شماره (۲)، ارائه شده است.

جدول ۲. نتایج نظرسنجی در ارتباط با مؤلفه‌های مشارکت اجتماعی ساکنین محله اوزینه

متغیر	مؤلفه‌ها	فراوانی	درصد
نوع مشارکت برای بهبود وضع محله	فیزیکی (کاری)	۱۷	۸/۵
	ابزاری	۲۹	۱۴/۵
	به صورت مالی	۴	۲/۰
	فکری	۱۱۸	۵۹/۰
	مشارکت نمی‌کنم	۳۲	۱۶/۰
راهکار مناسب جهت بازآفرینی محله	دخالت مستقیم دولت	۹۴	۴۷/۰
	ایجاد شغل مناسب و مشارکت مردم	۷۸	۳۹/۰
	تخریب مسکن و دادن زمین ارزان قیمت	۱۳	۶/۵
	دادن امکانات موجود مناطق دیگر در شهر	۹	۴/۵
	سایر	۶	۳/۰
موانع مشارکت در حل مشکلات محله	ضعف مالی	۷۲	۳۶/۰
	عدم آگاهی از مفید بودن نتایج مشارکت	۵۶	۲۸/۰
	نبود روحیه مشارکتی	۱۱	۵/۵
	مشکلات زندگی مشغله کاری	۴۸	۲۴/۰
	عدم اعتماد مردم به ارگان دولتی و شهرداری	۱۳	۶/۵

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

فرضیه نخست پژوهش به بررسی نقش مؤلفه‌های اجتماعی بر تمایل ساکنین به مشارکت در بهبود کیفیت محیط زندگی می‌پردازد. جهت بررسی مؤلفه‌های اجتماعی ساکنین سکونتگاه‌های واقع در بافت فرسوده از گویه‌های حس تعلق به مکان، مشخصات جمعیتی، میزان رضایت از سکونت در محل و همبستگی اجتماعی ساکنین محله استفاده شده است. نتایج حاصل از آزمون به شرح جدول شماره (۳) است.

جدول ۳. همبستگی میان وضعیت اجتماعی ساکنین با میزان تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده

متغیر مستقل	میزان ضریب	سطح معناداری	تعداد نمونه
حس تعلق به مکان	۰/۳۱۲	۰/۰۰۱**	۲۰۰
میزان رضایت از سکونت	۰/۴۲۷	۰/۰۰۰**	۲۰۰
همبستگی اجتماعی	۰/۱۹۵	۰/۰۰۰**	۲۰۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

** معناداری در سطح ۰/۰۰۱

با توجه به نتایج بدست آمده، میزان ضریب همبستگی بین بُعد حس تعلق به مکان و میزان مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده ۰/۳۱۲ با سطح معناداری ۰/۰۰۱، متغیر میزان رضایت از سکونت ۰/۴۲۷ با سطح معناداری ۰/۰۰۰ و متغیر همبستگی اجتماعی ۰/۱۹۵ با سطح معناداری ۰/۰۰۰ بیانگر رابطه معناداری در سطح ۹۹ درصد اطمینان همبستگی وجود دارد با توجه به مثبت بودن میزان ارزشی پیرسون همبستگی مستقیم و فزاینده است. در واقع هر چه متغیر وضعیت اجتماعی و شاخص‌های آن وضعیت بهتری پیدا کنند، تمایل به مشارکت در محله نیز بیشتر می‌شود. بنابراین با توجه به نتایج آزمون ذکر شده می‌توان گفت که رابطه معنادار بین متغیرهای وضعیت اجتماعی ساکنین (حس تعلق به مکان، میزان رضایت از سکونت در محل و همبستگی اجتماعی ساکنین) و تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت سکونتی محله اوزینه تأیید می‌شود.

فرضیه دوم پژوهش به بررسی اثرگذاری متغیرهای وضعیت اقتصادی ساکنین محله بر میزان تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده محله می‌پردازد. جهت بررسی وضعیت اقتصادی ساکنین سکونتگاه‌های واقع در بافت فرسوده از گویه‌های متوسط درآمد ماهیانه، قیمت زمین و مسکن، هزینه ماهانه خانوار، افراد تحت تکفل، وضعیت اشتغال سرپرست خانوار و تعداد افراد شاغل در خانواده استفاده شده است. نتایج حاصل از آزمون در جدول شماره (۴) ارائه شده است.

جدول ۴. همبستگی میان وضعیت اقتصادی ساکنین با میزان تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده

متغیر مستقل	میزان ضریب	سطح معناداری	تعداد نمونه
وضعیت اقتصادی	۰/۲۷۱	۰/۰۱۶**	۲۰۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

** معناداری در سطح ۹۹ درصد

با توجه به نتایج بدست آمده، میزان ضریب همبستگی بین متغیر وضعیت اقتصادی و میزان مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده ۰/۲۷۱ است که با توجه به سطح معناداری ۰/۰۱۶ بیانگر رابطه معناداری در سطح ۹۹ درصد اطمینان همبستگی وجود دارد. بنابراین با توجه به نتایج آزمون ذکر شده می‌توان گفت که رابطه معنادار بین متغیر وضعیت اقتصادی ساکنین (متوسط درآمد ماهیانه، قیمت زمین و مسکن، هزینه ماهانه خانوار، افراد تحت تکفل، وضعیت اشتغال سرپرست خانوار و تعداد افراد شاغل در خانواده) و تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت سکونتی محله اوزینه تأیید می‌شود.

- بررسی ارتباط میان مؤلفه‌های مؤثر در مشارکت شهروندان در بافت فرسوده شهری

به منظور ارزیابی مؤلفه‌های مؤثر در مشارکت ساکنین در بازآفرینی بافت فرسوده شهری، شاخص‌های تمایل به مشارکت ساکنین، دسترسی و حمل و نقل، اعتماد به مدیران شهری و شاخص رضایت از عملکرد مدیران شهری مورد بررسی قرار گرفته‌اند. نتایج حاصل از بررسی شاخص‌های در جدول (۵) ارائه شده است.

جدول ۵. نتایج آزمون رگرسیون چندگانه متغیرهای مستقل بر تبیین متغیر میزان مشارکت ساکنین

متغیر مستقل	مقدار B	خطای استاندارد	مقدار بتا	مقدار t	سطح معناداری
تمایل به مشارکت ساکنین	۰.۸۷	۰.۳۲	۰/۶۸۹	۰/۷۳۲	۰/۰۰۰
دسترسی به امکانات و حمل و نقل	۰.۲۹۳	۰.۰۸۵	۰.۱۶	۰.۹۴۷	۰/۰۰۰
اعتماد به مدیران شهری	۰.۶۴۲	۰.۲۵۷	۰.۱۷۲	۱.۸۴۹	۰/۰۰۰
رضایت از عملکرد مدیران شهری	۰.۱۳۹	۰.۰۴۱	۰.۱۵۶	۱.۶۷۲	۰/۰۰۰

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

نتایج حاصل از آزمون رگرسیون چندگانه نشان می‌دهد که متغیر تمایل به مشارکت با میزان ضریب بتا ۰/۸۷ و آماره آزمون ۰/۷۳۲، متغیر دسترسی به امکانات و حمل و نقل با میزان ضریب بتا ۰/۲۹۳ و آماره آزمون ۰/۹۴۷، متغیر اعتماد به مدیران شهری با میزان ضریب بتا ۰/۶۴۲ و آماره آزمون ۱/۸۴۹ و متغیر رضایت از عملکرد مدیران شهری با میزان ضریب بتا ۰/۱۳۹ و آماره آزمون ۱/۶۷۲ است. سطح معنی‌داری نیز برابر با ۰/۰۰۰ می‌باشد که کوچکتر از ۰/۰۵ می‌باشد. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که رابطه مستقیم و ارتباط معناداری وجود دارد. بنابراین متغیرهای مذکور بر میزان مشارکت ساکنین در بازآفرینی محیط سکونتی خود تأثیرگذار می‌باشند.

شناخت راهبردی محله اوزینه (SWOT)

جهت شناسایی و تجزیه و تحلیل نقاط قوت و ضعف محیط خرد (تخصصی) اثرگذار بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه، یعنی جنبه‌هایی که راه‌های دستیابی به اهداف برنامه‌ریزی و اجرای تکلیف‌های آن در راستای مشارکت ساکنین محله، زمینه‌های مساعد یا باز دارنده دارد، مد نظر می‌باشد. از این رو ابتدا اقدام به شناسایی نقاط قوت درون سیستمی در چارچوب مقوله‌های اصلی در قالب پرسشنامه‌ای جهت ارزیابی به کارشناسان و متخصصان آشنا با مبحث مورد مطالعه اقدام شده است که نتایج آن در جدول شماره (۶)، ارائه شده است.

جدول ۶. ماتریس عوامل داخلی اثرگذار بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه

عوامل داخلی مؤثر بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه	وزن	رتبه	ضریب نهایی
S1: وجود ارتباطات و تعاملات اجتماعی بین ساکنین محله	۰/۰۹۵	۴	۰/۳۸
S2: وجود حس تعلق خاطر به مکان در ساکنین محله	۰/۰۹۷	۴	۰/۳۸۸
S3: بالا بودن مدت زمان اقامت ساکنین محله	۰/۰۸۵	۴	۰/۳۴
S4: کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی	۰/۰۷۷	۳	۰/۲۳۱
S5: تمایل بالای ساکنین محله برای مشارکت در بازآفرینی محله	۰/۰۹۲	۳	۰/۲۷۶
S6: ملکی بودن اکثر واحدهای مسکونی	۰/۰۸۳	۲	۰/۱۶۶
W1: پایین بودن سطح امنیت اجتماعی محله	۰/۰۷۸	۳	۰/۲۳۴
W2: درآمد پایین و وجود فقر در بین ساکنین محله	۰/۰۸۷	۴	۰/۳۴۸
W3: کمبود فضاهای فرهنگی، تفریحی و ورزشی در محله	۰/۰۶۵	۳	۰/۱۹۵
W4: کمبود و ضعف در تأسیسات و تجهیزات شهری در محله	۰/۰۸۱	۳	۰/۲۴۳
W5: عدم جدول کشی کوچه‌ها و لایروبی نشدن جدول‌های سرپوشیده	۰/۰۶۹	۲	۰/۱۳۸
W6: وجود بافت فرسوده و بناهای تخریبی در سطح محله	۰/۰۹۱	۴	۰/۳۶۴
مجموع امتیاز (نقاط قوت و ضعف)	۱	-	۳/۳۰۳

از دیدگاه پرسش‌شوندگان و با توجه به نتایج ارزیابی صورت گرفته در ارتباط با نقاط قوت‌های مد نظر در زمینه عوامل داخلی اثرگذار بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه، نتایج پژوهش نشان می‌دهد که مهم‌ترین نقاط قوتی که در ارتباط با مشارکت ساکنین از آن برخوردار است، عبارت‌اند از: «وجود حس تعلق خاطر به مکان در ساکنین محله» با ۰/۳۸۸ در سطح اول و پس از آن، «وجود ارتباطات و تعاملات اجتماعی بین ساکنین محله»، با ۰/۳۸ در سطح دوم نقاط قوت‌های موضوع مورد مطالعه قرار دارد. در ارتباط با نقاط ضعف‌های درون سیستمی، نتایج حاصل از پژوهش نشان می‌دهد که مهم‌ترین ضعف‌های که در ارتباط با مشارکت ساکنین و بازآفرینی محله وجود دارد، عبارت‌اند از: «وجود بافت فرسوده و بناهای تخریبی در سطح محله»، با ۰/۳۶۴ در سطح اول ضعف‌ها و «درآمد پایین و وجود فقر در بین ساکنین محله»، با ۰/۳۴۸ در جایگاه دوم ضعف‌های موجود در مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه قرار گرفته‌اند.

پس از بررسی نقاط قوت و ضعف‌های موجود در مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه در چارچوب وضعیت درون سیستمی، اقدام به ارزیابی و شناسایی عوامل تأثیرگذار بیرون سیستمی (فرصت‌ها و تهدیدهایی) که می‌تواند در چارچوب عوامل درون سیستمی تأثیرگذار باشد، اقدام شده است. نتایج حاصل از این بررسی در جدول شماره (۷)، ارائه شده است.

جدول ۷. ارزیابی عوامل بیرونی اثرگذار بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه

عوامل بیرونی اثرگذار بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه			
ضریب نهایی	رتبه	وزن	
فرصت‌ها	۳	۰/۰۸۸	01: فراهم کردن زمینه جذب سرمایه‌های بخش خصوصی در خصوص بخش مسکن
	۴	۰/۰۷۳	02: امکان جذب فعالیت‌های گردشگری و فرهنگی
	۲	۰/۰۶۱	03: محدود کردن مشاغل کاذب و غیررسمی
	۴	۰/۰۹۹	04: وجود تسهیلات برای مقاوم‌سازی و نوسازی واحدهای فرسوده از طرف ارگان‌های دولتی
	۳	۰/۰۷۹	05: تحولات فرهنگی و همبستگی اجتماعی ساکنین محله
	۲	۰/۰۷۵	06: امکان ایجاد بستر مناسب جهت ایجاد فرصت‌های شغلی در محله
تهدیدها	۳	۰/۰۹۱	T1: بی توجهی به تأمین خدمات مورد نیاز ساکنین
	۴	۰/۰۹۵	T2: نبود سرمایه گذاری کافی برای بازآفرینی محله
	۳	۰/۰۷۱	T3: گسست در تعاملات اجتماعی و مشارکت محلی
	۳	۰/۰۹۳	T4: از دست دادن حس تعلق به مکان و هویت در ساکنین محله
	۲	۰/۰۸۶	T5: ضعف نفوذ سواره به درون بافت محله به دلیل کم عرض بودن معابر
	۳	۰/۰۸۹	T6: میزان محدود مشارکت ساکنین محله در مسائل مالی در روند بازآفرینی محله
۳/۰۴۵	-	۱	مجموع امتیاز (نقاط فرصت و تهدید)

با توجه به نتایج ارزیابی صورت گرفته در ارتباط با نقاط فرصت‌های موجود در زمینه مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله مورد مطالعه، نتایج پژوهش نشان می‌دهد که بالاترین مؤلفه در رابطه با فرصت‌ها عبارت است از «وجود تسهیلات برای مقاوم‌سازی و نوسازی واحدهای فرسوده از طرف ارگان‌های دولتی» و پس از آن «فراهم کردن زمینه جذب سرمایه‌های بخش خصوصی در خصوص بخش مسکن» می‌باشد. و به‌عنوان فرصت‌هایی مناسب و پتانسیلی بالا جهت تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله بنفشه می‌توان مد نظر قرار داد. در ارتباط با ارزیابی تهدیدهایی که از بیرون از سیستم بر تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه اثرگذار است، نتایج نشان می‌دهد که «نبود سرمایه‌گذاری کافی برای بازآفرینی محله» و «از دست دادن حس تعلق به مکان و هویت در ساکنین محله» بیشترین میزان تهدید آفرینی در زمینه تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله را به خود اختصاص داده‌اند.

چشم‌انداز کلی وضع موجود بر اساس ارزیابی SWOT

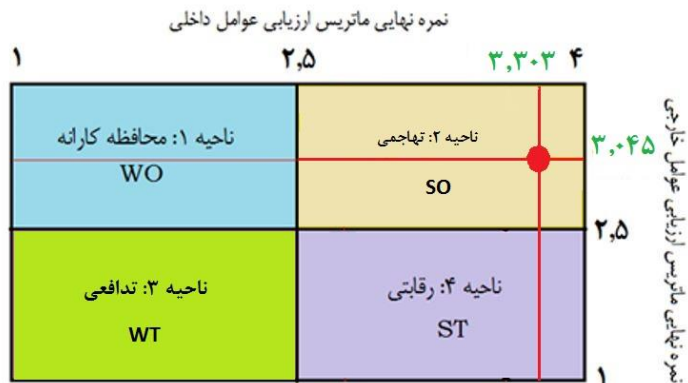
پس از مشخص کردن عوامل درونی و بیرونی و تعیین ارزش هر عامل در بخش‌های قبل، در این بخش به بررسی چشم‌انداز کلی وضع موجود بر اساس ارزیابی مدل استراتژی سوات پرداخته خواهد شد. در راستای آرایه راهبرد و استراتژی کلان بر اساس قاعده معمول روش سوات چنانچه مجموع امتیازات تهدیدات (T)، ضعف‌ها (W) کمتر از مجموع امتیازات فرصت‌ها (O) و قوت‌ها (S) باشد استراتژی ما تهاجمی (SO) و چنانچه مجموع امتیازات تهدیدات و ضعف‌ها بیشتر از مجموع امتیازات فرصت‌ها و قوت‌ها باشد، استراتژی ما تدافعی (WT) است. نتایج حاصل از این بررسی در جدول شماره (۸) ارائه شده است.

جدول ۸. ترکیب عوامل داخلی و خارجی (IFE, EFE)

عوامل خارجی		عوامل داخلی	
T	O	W	S
1.584	1.461	1.522	1.781
مجموع ضرایب عوامل مرکب			
WO	ST	WT	SO
1.4915	1.6825	1.553	1.621

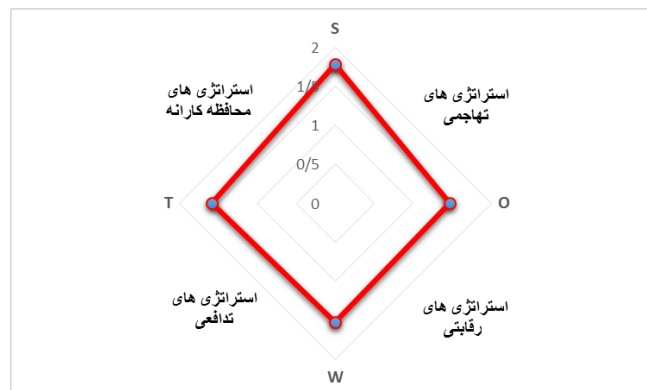
با توجه به ارزیابی و محاسبات انجام شده و مشخص کردن نقاط ضعف، قوت، فرصت و تهدید و امتیازدهی به آن‌ها در قالب ماتریس سوات و مشخص کردن عوامل داخلی و خارجی و ترسیم نمودار نهایی ملاحظه می‌گردد جمع نمره‌های نهایی بر روی محور X ها از ۱ تا ۲/۵

نشان دهنده ضعف داخلی و نمره ۲/۵ تا ۴ بیانگر میزان قوت است. به همین شیوه، جمع نمره‌های نهایی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی از ۱ تا ۲/۵ بیانگر میزان تهدید و نمره ۲/۵ تا ۴ بیانگر میزان فرصت است. با توجه به اطلاعات به دست آمده از دو ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و ارزیابی عوامل خارجی (IE) تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه، نمره نهایی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی ۳/۳۰۳ و نمره نهایی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی ۳/۰۴۵ است. استنتاج نهایی از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (مجموع نمره نهایی ۳/۳۰۳) بیانگر این است که قوت‌های فرآروی مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه، بیشتر از ضعف‌های پیرامون آن بوده و راهبردهای کلان باید به گونه‌ای تدوین شود که بتوان بر ضعف‌های موجود غلبه نمود. نتایج حاصل از اطلاعات به دست آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (۳/۳۰۳) و ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (۳/۰۴۵)، و همچنین وضعیت کلی تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله مورد مطالعه و ماتریس چهارخانه‌ای ارزیابی عوامل داخلی و خارجی (IE) در شکل شماره (۲) ارائه شده است.



شکل ۲. الگوی ارزیابی و انتخاب راهبرد تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه

بر اساس جدول‌های شماره (۶ و ۷)، تعداد ۶ نقطه قوت در برابر ۶ نقطه ضعف و همچنین تعداد ۶ نقطه فرصت در برابر ۶ نقطه تهدید برای تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه شناسایی شد. در مجموع تعداد ۱۲ نقطه قوت و فرصت به‌عنوان مزیت‌ها و ۱۲ نقطه ضعف و تهدید به‌عنوان محدودیت‌ها تعیین گردید. اما از نظر وزن نهایی و اثرگذاری این عوامل، نقاط قوت و فرصت با امتیاز ۱/۶۲۱ در مقابل نقاط ضعف و تهدید با امتیاز وزنی ۱/۵۵۳ از وضعیت مناسب‌تری برخوردار می‌باشد. بنابراین نشان‌دهنده توانمندی و پتانسیلی بالا جهت تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله مورد مطالعه است.



شکل ۳. ماتریس ارزیابی موقعیت و اقدام استراتژیک تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه

بررسی‌ها و نتایج نمودار شماره (۳) در ارتباط با وضعیت تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه و همچنین نمره‌دهی عوامل مربوطه نشان‌دهنده انتخاب استراتژی تهاجمی در جهت اقدام می‌باشد. براین اساس جهت تدوین راهبردهای تهاجمی باید تمرکز بر نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی باشد و باید نقاط قوت در کنار عوامل فرصت‌ها قرار گیرند و راهبردهای متناسب با آن را تعیین کرد.

۶- بحث و نتیجه‌گیری

با توجه به اهمیت بافت‌های فرسوده شهری و لزوم توجه بیشتر مسئولان به آن و همچنین با در نظر داشتن روند رو به رشد جمعیت شهر گرگان و به تبع آن گسترش فیزیکی این شهر طی دهه‌های اخیر، و همچنین باتوجه به این امر که مطالعات کیفیت محیط سکونتی می‌تواند برای تشخیص دلایل ناراضی‌های شهروندان و تعیین زمینه‌هایی که شهروندان به مشارکت در آن زمینه‌ها راغب هستند، به کار گرفته

شود؛ در پژوهش حاضر به بررسی، تبیین و شناخت نقش ساکنین محله اوزینه که در منطقه سه شهرداری شهر گرگان واقع شده است و همچنین مؤلفه‌های مؤثر در مشارکت آنان در بازآفرینی بافت فرسوده این محله پرداخته شده است. در ارتباط با موضوع پژوهش دو سؤال و دو فرضیه مرتبط با سؤالات مطرح شده، بیان شده است که در راستای پاسخ‌گویی به این سؤالات و همچنین آزمون فرضیه‌های مطرح شده، از آزمون‌های ضریب همبستگی پیرسون و آزمون رگرسیون چند گانه استفاده شده است. در ارتباط با سؤال و فرضیه نخست نتایج پژوهش حاکی از آن است که ارتباط معناداری بین مؤلفه‌های اجتماعی ساکنین و تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده محله وجود دارد. در واقع هر چه متغیر وضعیت اجتماعی و شاخص‌های آن وضعیت بهتری پیدا کنند، تمایل به مشارکت در محله نیز بیشتر می‌شود. بنابراین با توجه به نتایج آزمون ذکر شده می‌توان گفت که رابطه معناداری بین متغیرهای وضعیت اجتماعی ساکنین (حس تعلق به مکان، میزان رضایت از سکونت در محل و همبستگی اجتماعی ساکنین) و تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت سکونتی محله اوزینه تأیید می‌شود. همچنین در ارتباط با سؤال و فرضیه دوم نتایج پژوهش حاکی از آن است که ارتباط معناداری بین مؤلفه‌های اقتصادی ساکنین و میزان تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت فرسوده محله وجود دارد. در واقع می‌توان گفت که هر چه وضعیت متغیرهای اقتصادی ساکنین (متوسط درآمد ماهیانه، قیمت زمین و مسکن، هزینه ماهانه خانوار، افراد تحت تکفل، وضعیت اشتغال سرپرست خانوار و تعداد افراد شاغل در خانواده) در سطح بالاتری باشد، تمایل به مشارکت در بازآفرینی بافت سکونتی محله اوزینه در میان ساکنین نیز افزایش می‌یابد و بالعکس. نتایج حاصل از رگرسیون چند گانه در ارتباط با شاخص‌های مؤثر در مشارکت ساکنین در بازآفرینی بافت فرسوده شهری نیز نشان می‌دهد که میان مؤلفه‌های تمایل مشارکت ساکنین، دسترسی به امکانات و حمل و نقل، اعتماد به مدیران شهری و رضایت ساکنین از عملکرد مدیران شهری و میزان تمایل به مشارکت ساکنین در بازآفرینی بافت غیررسمی محله اوزینه رابطه مستقیم و ارتباط معناداری وجود دارد. در ادامه جهت بررسی وضعیت تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه و همچنین نمره‌دهی عوامل مربوطه نتایج حاصل از مدل SWOT حاکی از انتخاب استراتژی تهاجمی در جهت اقدام می‌باشد. براین اساس جهت تدوین راهبردهای تهاجمی باید تمرکز بر نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی باشد و باید نقاط قوت در کنار عوامل فرصت‌ها قرار گیرند و راهبردهای متناسب با آن را تعیین کرد. در انتها جهت تأیید یافته‌های پژوهش باید به این نکته اشاره کرد که با توجه به این امر که بخش‌های از محله اوزینه در ابتدا جزء روستاهای پیرامونی شهر گرگان بوده و همچنین بخش عمده‌ای از ساکنین این محله رو مهاجرین روستاهای اطراف و دیگر محلات شهر تشکیل داده است، بنابراین میزان همبستگی اجتماعی و حس تعلق به مکان در بین ساکنین محله بالا بوده و از طرفی دیگر نیز وضعیت اقتصادی ساکنین محله بنابر دلایل ذکر شده از وضعیت پایینی برخوردار هستند از این رو فرضیات پژوهش تأیید گردید.

مطالعات بسیاری در داخل و خارج از کشور در ارتباط با مشارکت ساکنین در بازآفرینی بافت‌های فرسوده انجام گرفته است. از این رو در ارتباط با انتخاب شاخص‌های پژوهش، نتایج حاصل از بررسی تحقیقات سایر محققان دیگر حاکی از آن است که انتخاب شاخص‌های مورد استفاده در این پژوهش با شاخص‌های بکار گرفته شده در تحقیقات سایر پژوهشگران همسویی و همخوانی دارد. از جمله این تحقیقات می‌توان به پژوهش انجام گرفته توسط پوریا مهر (۱۴۰۰)، دهقانی تفتی (۱۴۰۱)، چاره‌چو و ابراهیمی (۱۴۰۲)، حاجی‌پور و صفایی‌پور (۱۴۰۱)، و مشکینی و واحدی‌یگانه (۱۴۰۴) اشاره کرد. همچنین مقایسه نتایج به دست آمده در این پژوهش با یافته‌های تحقیقات سایر پژوهشگران نیز کاملاً همخوانی، همسویی و تطبیق دارد. در راستای تحقق به اهداف پژوهش، راهبردها و راهکارهایی در قالب پیشنهادی پژوهش به شرح زیر ارائه می‌شود:

- ✓ بسترسازی و فراهم کردن زمینه توانمندسازی اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی ساکنین محله اوزینه.
- ✓ حل مشکلات مالکیت مساکن واقع در محله اوزینه.
- ✓ ایجاد کتابخانه عمومی، باز شدن مسیر خیابان سالن ورزشی، ایجاد ایستگاه تاکسی مستقل در میدان وحدت و نظارت خط اوزینه شهرداری.
- ✓ ایجاد اشتغال و جذب نیروی کار با توجه به جوانی و ارزان بودن جمعیت ساکن محله اوزینه.
- ✓ برطرف شدن مشکل مسیر آب و فاضلاب کوچه‌های محله.
- ✓ رفع برخی از مشکلات اهالی محله مبنی بر صدور مجوزهای آب و برق و گاز.
- ✓ ایجاد پارک تفریحی و فضای مناسب ورزشی با توجه به کمبود سرانه فضاهای ورزشی جهت ارتقای نشاط اجتماعی ساکنین محله.
- ✓ کانال کشی و آسفالت معابر محله، اجرای طرح عقب نشینی معابر و کوچه‌ها.

۷- حامی مالی

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

۸- سهم نویسندگان

نویسندگان در تمامی بخش‌ها و مراحل پژوهش سهم برابر داشتند.

۹- تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

۱۰- تقدیر و تشکر

نویسندگان، از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکتشان در این مقاله تشکر و قدردانی می‌نمایند.

ORCID

-  <https://orcid.org/0009-0002-0161-3709>
-  <https://orcid.org/0000-0003-2469-4054>
-  <https://orcid.org/0009-0008-1070-2790>

۱۱- منابع

آریان کیا، مصطفی و شیرازی ایرانی، شقایق. (۱۴۰۳). تحلیل فضایی وضعیت زیست‌پذیری مناطق سه گانه شهر گرگان براساس شاخص کالبدی-فضایی، نشریه توسعه پایدار شهری، ۵(۱۵)، ۴۰-۲۱.

<https://doi.org/10.22034/usd.2024.2012647.1138>

آریان کیا، مصطفی؛ رضایی کلاکی، فاطمه و قربان‌زاده زعفرانی، سیده زلیخا. (۱۴۰۲). سطح‌بندی و ارتقای شاخص‌های کمی و کارکرد سکونت در راستای برنامه‌ریزی راهبردی و پایداری مسکن شهری مورد مطالعه: محله آرامنه منطقه ۷ شهرداری تهران، فصلنامه اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری، ۴(۳)، ۱۴۱-۱۱۸.

<https://doi:10.22034/uep.2023.416479.1409>

آریان کیا، مصطفی؛ میرکتولی، جعفر و باددست، بنفشه. (۱۳۹۵). سنجش وضعیت پایداری شاخص‌های کالبدی مسکن در راستای ارتقای توسعه سکونتگاه‌های شهری؛ مطالعه موردی: شهر گرگان. نشریه مطالعات نواحی شهری، ۳(۴)، ۱۴۶-۱۲۵.

<https://doi:10.22103/juas.2017.1783>

احدزادروشتی، محسن؛ حیدری، محمدتقی و محرمی، سعید. (۱۳۹۹). بازآفرینی اجتماعی بافت تاریخی با رویکرد گردشگری شهری؛ مورد پژوهی: بافت تاریخی شهر زنجان، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۰(۳)، ۹۶۰-۹۴۷.

<https://dor:20.1001.1.22286462.1399.10.39.26.3>

اسدی، احمد. (۱۴۰۳). بررسی عوامل تأثیرگذار بر تحقق بازآفرینی شهری پایدار در عصر پسا کرونا؛ مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۸(۸۷)، ۴۶-۶۹.

<https://doi:10.22034/gp.2022.52311.3022>

ایزدی، پگاه؛ هادیانی، زهره؛ حاجی‌نژاد، علی و قادری، جعفر. (۱۳۹۹). تحلیل نقش هم‌افزایی میان نهادی در بازآفرینی شهری با استفاده از رویکرد تحلیل شبکه؛ مطالعه موردی: منطقه ۸ شهرداری شیراز، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۱۵۲(۱)، ۲۶۱-۲۴۱.

<https://doi:10.22059/jhgr.2018.251051.1007628>

آذر، علی؛ محمدی‌راستی، احمد و حسین‌زاده‌دلیر، کریم. (۱۴۰۲). ارزیابی شاخص‌های توسعه پایدار شهری و بررسی میزان اثرگذاری آنها در دستیابی به اهداف بازآفرینی در کلانشهرها، مطالعه موردی: شهر همدان، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، انتشار آنلاین از تاریخ ۱۵ فروردین ۱۴۰۲.

<https://doi:10.30488/gps.2023.379759.3609>

بدری، سیدعلی؛ آریان کیا، مصطفی و کریمی آغچه، راضیه. (۱۴۰۳). برنامه‌ریزی فضایی شهرهای جنوبی ایران و نقش آن در مدیریت بهینه مهاجرت‌های اقلیمی مورد مطالعه: منطقه ۸ آمایشی کشور، فصلنامه آمایش و توسعه، ۴(۳)، ۲۲-۱.

<https://doi.org/10.22034/jpd.2025.2042602.1061>

بیگ بابایی، بشیر؛ عبدالمی، ولی و عزت‌پناه، بختیار. (۱۳۹۹). بازشناسی قابلیت‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد؛ مطالعه موردی: منطقه چهار شهرداری کلانشهر تبریز، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۰(۴)، ۱۵۱-۱۳۷.

<https://dor:20.1001.1.22286462.1399.10.4.9.6>

پوریامهر، رضا. (۱۴۰۰). تحلیل و ارزیابی بافت فرسوده و ناکارآمدی شهری به منظور بازآفرینی شهری؛ مطالعه موردی: شهرستان خرم‌آباد با استفاده از مدل SWOT، فصلنامه جغرافیا و روابط انسانی، ۳(۴)، ۵۸۴-۵۷۰.

<https://doi:10.22034/gahr.2021.286448.1559>

تازیکه‌لمسکی، ایمان و جهانی، رضا. (۱۳۹۵). اصول طراحی فضاهای انعطاف‌پذیر شهری با رویکرد مدیریت بحران؛ نمونه موردی مطالعه: بافت فرسوده شهر گرگان، فصلنامه دانش پیشگیری و مدیریت بحران، ۶(۲)، ۹۷-۱۰۷.

<http://dpmk.ir/article-1-52-fa.html>

ثقفی‌اصل، آرش؛ نظری، سلدا و عبدالله‌زاده طرف، اکبر. (۱۴۰۱). تدوین چارچوب نظری بازآفرینی پایدار در کیفیت بخشی فضاهای شهری ایران، فصلنامه شهر پایدار، ۵(۱)، ۱۱۷-۱۳۲.

<https://doi:10.22034/jsc.2020.243409.1288>

جلالیان، حمید؛ فضل‌مالی‌دره؛ بابک؛ امیرکلائی، ابراهیم و اسماعیل‌پور روشن، علی. (۱۳۹۳). بررسی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر گرگان؛ نمونه مورد مطالعه: محله اوزینه، اولین کنفرانس ملی جغرافیا، گردشگری، منابع طبیعی و توسعه پایدار، تهران، مؤسسه ایرانیان، قطب علمی برنامه‌ریزی و توسعه پایدار گردشگری دانشگاه تهران.

چاره‌چو، فرزین و ابراهیمی، جمشید. (۱۴۰۲). بررسی نقش حکمروایی خوب در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: شهر کامیاران، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، (۴)، ۵۵-۱۳۷، ۱۱۳.

<https://doi:10.22059/jhgr.2022.335894.1008427>

حاجی‌پور، نازنین و صفایی‌پور، مسعود. (۱۴۰۱). تحلیلی بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده کلان‌شهر اهواز با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونویسی، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، (۴)، ۱۲-۳۹، ۵۸.

<https://doi:10.30488/gps.2021.292144.3422>

حکمت‌نیا، حسن؛ سبحانی، نوبخت؛ فخارتازه‌یزدی، فرشته و سلمان‌زاده، سینا. (۱۴۰۲). ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری؛ مورد مطالعه: شهر میاندوآب، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، (۳)، ۵۵-۱۳۹، ۱۱۵.

<https://doi:10.22059/jhgr.2022.332976.1008401>

حیدری، اصغر؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ زنگنه‌شهرکی، سعید؛ پوراحمد، احمد و حسینی، علی. (۱۴۰۱). آینده‌پژوهی و شناسایی پیشران‌های کلیدی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری؛ مورد مطالعه: بافت تاریخی شهر کرمان، فصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری، (۲)، ۹-۱۷۰، ۱۴۹.

<https://doi:10.22103/JUSG.2022.2079>

حیدری، محمدتقی؛ حقی، یعقوب؛ خوند، کبری و محرمی، سعید. (۱۴۰۱). تحلیل راهبردی بازآفرینی ساختاری- کارکردی بازارهای سنتی در شهرهای ایران؛ مورد مطالعه سراهای بازار تاریخی شهر زنجان، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، (۳)، ۵۴-۸۵۱، ۸۶۶.

<https://doi:10.22059/jhgr.2021.316812.1008228>

خزایی، زهرا و شیاعی، عباس. (۱۳۹۹). ارزیابی نقش بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد بر مدیریت توسعه در اهواز، فصلنامه جغرافیا و روابط انسانی، (۲)، ۳-۲۵۶، ۲۷۰.

<https://dor:20.1001.1.26453851.1399.3.2.18.5>

خواججه‌شاهکوهی، علیرضا؛ نجفی‌کانی، علی‌اکبر و بابائیان، طاهره. (۱۳۹۳). بررسی میزان مشارکت شهروندان حاشیه شهرهای میانی در مدیریت شهری؛ مطالعه موردی: شهر بابل، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، (۱۲)، ۴-۱۹، ۱۰.

دلفان‌نسب، مهسا؛ شماعی، علی و فصیحی، حبیب‌الله. (۱۳۹۹). توسعه گردشگری در محله تجریش با رویکرد بازآفرینی شهری، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، (۳)، ۱۰-۸۷۷، ۸۹۴.

<https://dor:20.1001.1.22286462.1399.10.39.22.9>

دهقانی‌تفتی، عباس. (۱۴۰۱). امکان‌سنجی کاربست استراتژی‌های بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد کلان‌شهر مشهد مطالعه موردی: محلات انصار و اروند، مجله علوم جغرافیایی، انتشار آنلاین از تاریخ ۱۰ بهمن.

رجبی، آریتا؛ پورآقاسی، مریم؛ ودایع‌خیری، رقیه و رضوانی، علی‌اصغر. (۱۴۰۱). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بهبود کیفیت فضاهای شهری؛ منطقه ۱۲ شهر تهران، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، (۵۲)، ۱۴-۸۳، ۱۰۶.

رسولی، بهرام و کلانتری، عبدالحسین. (۱۳۹۴). امکان‌سنجی مشارکت شهروندان در مدیریت و توسعه پارک‌های محله‌ای شهر تهران، فصلنامه مدیریت شهری، (۳)، ۳۸-۴۴۸، ۴۲۵.

زنگانه، احمد؛ شریف‌جاهد، شهرزاد؛ سلیمانی‌مهرنجانی، محمد و کمانرودی‌کجوری، موسی. (۱۴۰۱). یکپارچگی فضایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مطالعه موردی: شهر تهران، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، (۲)، ۱۲-۱۶، ۱۰.

<https://doi:10.30488/gps.2020.223657.3210>

زنگنه، مهدی؛ ابویسانی، کوثر و برزویی، مهدی. (۱۴۰۳). سنجش سرمایه اجتماعی شهروندان بافت فرسوده در جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری؛ مطالعه موردی: محله یک شهر جغتای، دوفصلنامه جغرافیا و توسعه فضای شهری، (۱)، ۱۱-۹۳، ۱۰۹.

<https://doi.org/10.22067/jgusd.2023.75554.1175>

زیاری، کرامت‌اله و همقدم، نوشا. (۱۴۰۰). واکاوی سطح پایداری در تئوری توسعه و برنامه‌ریزی محلات؛ مورد مطالعه: محلات منطقه سه شهر گرگان، نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی، (۷۶)، ۲۵-۱۵۸، ۱۴۱.

<https://doi.org/10.22034/gp.2021.41057.2669>

شکرگزار، اصغر؛ گودرزوندچگینی، رقیه و جعفری‌مهرآبادی، مریم. (۱۴۰۲). بررسی و کاربست بازآفرینی پایدار بافت تاریخی شهرها؛ نمونه موردی: محله پیغمبریه شهر قزوین، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی، (۸۶)، ۲۷-۱۴۷، ۱۲۹.

<https://doi.org/10.22034/gp.2023.51686.3005>

شمس، مجید؛ سهندی، علی و سلیمانی، علیرضا. (۱۴۰۱). مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه پایدار بافت‌های شهری؛ مطالعه موردی: شهر خرم‌دره، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، (۲)، ۱۲-۴۹۵، ۵۱۶.

<https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.137673>

شهریاری، محمدرضا. (۱۴۰۰). سنجش شاخص‌های بازآفرینی شهری و تأثیر آن بر کیفیت زندگی شهروندان؛ مطالعه موردی: محله شریف‌آباد، فصلنامه جغرافیا و روابط انسانی، (۲)، ۴-۳۳۶، ۳۵۶.

<https://dor:20.1001.1.26453851.1400.4.2.19.3>

طاهاونی، مهدیه؛ اصغری‌زمانی، اکبر و قربانی، رسول. (۱۴۰۲). تحلیل مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار شهری در محلات شمالی بافت تاریخی-فرهنگی تبریز با رویکرد انسجام و پیوستگی، فصلنامه جغرافیا و توسعه فضای شهری، (۴)، ۱۰-۴۰، ۱۹.

<https://doi.org/10.22067/jgusd.2022.73839.1142>

طرح توسعه و عمران «جامع» شهر گرگان. (۱۳۹۲).
عبدالله‌زاده‌طرف، اکبر و سروی، سمیرا. (۱۴۰۰). بازآفرینی ساختار فضایی محلات سنتی با رویکرد احیای استخوان‌بندی آن‌ها؛ مطالعه‌ی موردی: محله‌ی حکم‌آباد تبریز، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۵(۷۷)، ۱۷۰-۱۴۹.

<https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640>

کریمیان‌بستانی، مریم؛ مختاری، عزیزاله و حافظ رضازاده، معصومه. (۱۴۰۱). تحلیل فضایی رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله‌محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مناطق شهری؛ مطالعه موردی: مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان، فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۲(۳)، ۶۰۳-۵۹۰.

<https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.334201.3616>

مشکینی، ابوالفضل و واحدی‌بگانه، فرید. (۱۴۰۴). تحلیل ساختاری بازآفرینی بافت‌های فرسوده کلانشهر تهران با بهره‌گیری از رویکرد آینده‌پژوهی، مجله شهر آینده، اندیشه بومی، انتشار آنلاین از تاریخ ۰۳ اردیبهشت.

معروف‌نژاد، عباس. (۱۴۰۰). تحلیل و رتبه‌بندی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از منظر شاخص‌های اجتماعی با استفاده از تکنیک MABAK؛ مطالعه موردی: محلات عامری، خزعلیه و حصیرآباد در منطقه ۷ کلانشهر اهواز، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۵(۷۸)، ۳۴۳-۳۲۳.

<https://doi.org/10.22034/gp.2021.44455.2778>

میرکتولی، جعفر و آریان‌کیا، مصطفی. (۱۳۹۵). ارزیابی و تحلیل فضایی شاخص‌های مسکن شهری؛ مطالعه موردی: شهر گرگان، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵(۳)، ۶۷۴-۶۵۳.

<https://doi.org/10.22059/jhgr.2018.233806.1007464>

میرکتولی، جعفر؛ آریان‌کیا، مصطفی و کریمی‌آغچه، راضیه. (۱۴۰۴). تحلیل فضایی خدمات شهری با رویکرد عدالت فضایی مطالعه موردی: شهر ایلام، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، ۱۵(۱)، ۱۹-۱.

<http://doi.org/10.30488/gps.2025.473577.3772>

نوریان، فرشاد و آریانا، اندیشه. (۱۳۹۱). تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری؛ مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان، نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، ۱۷(۲)، ۲۸-۱۵.

ویسی‌ناب، فتح‌الله؛ یاری‌حصار، ارسطو؛ بابایی‌اقدم، فریدون و حیدری‌ساربان، وکیل. (۱۳۹۴). ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی؛ مطالعه موردی: محله ججین اردبیل، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، ۳(۹)، ۹۰-۶۵.

هیبهاتی‌آذر، علی‌امین؛ حسین‌زاده دلیر، کریم و عزت‌پناه، بختیار. (۱۴۰۲). ارزیابی بازآفرینی بخش مرکزی شهر تبریز با رویکرد رشد هوشمند، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، ۱۳(۴)، ۱۷۱-۱۵۱.

<https://doi.org/10.30488/gps.2023.375357.3603>

Alseragy, A., Elnokaly, A., Abul-Ela, M (2018), Heritage-led Urban Regeneration as a catalyst for Sustainable Urban Development. First Edition. University of Catania. Chapter 4.642p.

Blmyru, R (2009), Urban sustainable, ltd, London.

Motalebi, ghasem., balai oskoui, azita ,. Shahbazi, yaser & farahnaki, mohamadreza (2022), Regeneration of Urban Riverside's Worn-Out Textures (Case Study: Urban worn-out textures of the Abshuran Riverside in Kermanshah), Journal sustainable city, Available Online from 28 October 2022, [doi:10.22034/JSC.2021.261173.1376](https://doi.org/10.22034/JSC.2021.261173.1376).

Nimon, G (2011), The Dictionary of urbanization, a comparative study Streetwise press.

Shams, Majid & Yaghoubi, Mehdi (2019). Regeneration of worn-out tissue with a sustainable development approach Case Study: Ilam City, Journal sustainable city, volume 2, Issue 1, pages 63- 77, [doi:10.22034/JSC.2019.92132](https://doi.org/10.22034/JSC.2019.92132).

Warhan, B (2010), Urban Regeneration in Asia: Rutledge, London.

Smith, A., & Johnson, B. (2024). "Urban Regeneration through Community Participation: Strategic Approaches to Tackling Urban Decay". Journal of Urban Planning and Development, 150(2), 1-15.