



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

Jafar Mirkatouli<sup>1</sup>✉, Fatemeh Gharehghashi<sup>2</sup>, Moosa Fayzi<sup>3</sup>

1. (Corresponding Author) Department of Geography, Faculty of Humanities and Social Sciences, Golestan University, Gorgan, Iran

Email: [g\\_katouli@gu.ac.ir](mailto:g_katouli@gu.ac.ir)

2. Department of Geography, Faculty of Humanities and Social Sciences, Golestan University, Gorgan, Iran

Email: [gharghashifateme@gmail.com](mailto:gharghashifateme@gmail.com)

3. Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

Email: [moosa.fayzi@ut.ac.ir](mailto:moosa.fayzi@ut.ac.ir)

### ARTICLE INFO

#### Article type:

Research Paper

#### Article History:

##### Received:

26 December 2025

##### Received in revised form:

4 March 2026

##### Accepted:

28 March 2026

##### Available online:

10 May 2026

#### Keywords:

Regeneration,  
Dysfunctional Urban  
Fabric,  
Quality of Life,  
Citizen Participation,  
Gorgan.

### ABSTRACT

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 Ozinne 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 Ozinne 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.

**Citation:** Mirkatouli, J., Gharehghashi, F., & Fayzi, M. (2026). A Study of Strategies and Influential Factors in Encouraging Resident Participation in the Regeneration Process of the Deteriorated Fabric of Owzinah Neighborhood Gorgan. *Journal of Urban Planning and Design*, 2 (1), 1-20.

<http://doi.org/10.22034/j94594.2026.230991>



© The Author(s)

**Publisher:** Iranian Geography and Urban Planning Association.



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

جعفر میرکتولی<sup>۱</sup> ✉، فاطمه قره قاشی<sup>۲</sup>، موسی فیضی<sup>۳</sup>

- ۱- گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران. رایانامه: [g\\_katouli@gu.ac.ir](mailto:g_katouli@gu.ac.ir)  
 ۲- نویسنده مسئول، گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران. رایانامه: [gharghashifateme@gmail.com](mailto:gharghashifateme@gmail.com)  
 ۳- گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: [moosa.fayzi@ut.ac.ir](mailto:moosa.fayzi@ut.ac.ir)

| چکیده                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | اطلاعات مقاله                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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 بهبود بخش 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 بر اساس فرمول کوکران به روش نمونه‌گیری تصادفی صورت گرفته است. تجزیه و تحلیل اطلاعات گردآوری شده با بهره‌گیری از نرم‌افزار SPSS و مدل راهبردی SWOT انجام شده است. بر پایه نتایج به دست آمده، 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><b>نوع مقاله:</b><br/>مقاله پژوهشی</p>                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>تاریخ دریافت:</b><br/>۱۴۰۴/۱۰/۰۵</p>                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>تاریخ بازنگری:</b><br/>۱۴۰۴/۱۲/۱۳</p>                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>تاریخ پذیرش:</b><br/>۱۴۰۵/۰۱/۰۸</p>                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>تاریخ چاپ:</b><br/>۱۴۰۵/۰۲/۲۰</p>                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>واژگان کلیدی:</b><br/>بازآفرینی،<br/>بافت ناکارآمد،<br/>کیفیت زندگی،<br/>مشارکت شهروندان،<br/>گرگان.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |

**استناد:** میرکتولی، جعفر؛ قره قاشی، فاطمه و فیضی، موسی. (۱۴۰۵). بررسی راهبردها و عوامل مؤثر بر جلب مشارکت ساکنان در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده سکونتگاه کوی اوزینه گرگان. *مجله برنامه‌ریزی و طراحی شهری*، ۲ (۱)، ۲۰-۱.

<http://doi.org/10.22034/j94594.2026.230991>



## 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 به عنوان ابزاری برای احیاء ساختار موجود شهرها مورد استفاده قرار می‌گیرد (Alseragy et al, 2018: 3). بازآفرینی شهری به عنوان بینش عملیاتی و رویکردی جامع و یکپارچه؛ به دنبال ارتقاء شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی جامعه شهری (اسدی، ۱۴۰۳: ۱)، به منظور 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 (تقفی‌اصل و همکاران، ۱۴۰۱: ۱). در مسئله 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 به عنوان مؤلفه اساسی و تفکیک‌ناپذیر توسعه نگریسته می‌شود و روزه‌روز 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 (خواجeh‌شاهکوهی 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 به دلیل 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 به عنوان 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.

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»، هیهاتی آذر 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»، مس و یعقوبی (۲۰۱۹)، «بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار؛ مطالعه موردی: شهر ایلام» و مطلبی و همکاران (۲۰۲۲)، «بازآفرینی بافت‌های فرسوده حاشیه رودخانه‌های شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهری حاشیه رودخانه آبشوران در کرمانشاه)» رجوع شده است. ضمن به کارگیری 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. در سال ۱۳۹۹، ایزدی و همکاران پژوهشی با عنوان «تحلیل نقش هم‌افزایی میان نهادی در بازآفرینی شهری با استفاده از رویکرد تحلیل شبکه؛ مطالعه موردی: منطقه ۸ شهرداری شیراز» انجام دادند. نتایج پژوهش آن‌ها نشان داد که 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. در سال ۱۴۰۱، حیدری و همکاران در پژوهشی با عنوان «تحلیل راهبردی بازآفرینی ساختاری- کارکردی بازارهای سنتی در شهرهای ایران؛ مورد مطالعه سراهای بازار تاریخی شهر زنجان» به این نتیجه رسیدند که 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. در سال ۱۴۰۲، شکرگزار و همکاران در پژوهشی با عنوان «بررسی و کاربست بازآفرینی پایدار بافت تاریخی شهرها؛ نمونه موردی: محله پیغمبریه شهر قزوین» بیان کردند که به کارگیری مکانیزم‌های نهادی، نخستین گام برای حرکت به سوی مدیریت یکپارچه بافت و در نهایت استقرار بازآفرینی پایدار شهری است.

همچنین در سال ۱۴۰۲، آذر و همکاران در پژوهشی با عنوان «ارزیابی شاخص‌های توسعه پایدار شهری و بررسی میزان اثرگذاری آن‌ها در دستیابی به اهداف بازآفرینی در کلان‌شهرها، مطالعه موردی: شهر همدان» نشان دادند که 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. در همان سال، هیهاتی آذر و همکاران در پژوهشی با عنوان «ارزیابی بازآفرینی بخش مرکزی شهر تبریز با رویکرد رشد هوشمند» عنوان کردند که برای تحقق پایداری هوشمند در بازآفرینی بخش مرکزی تبریز، باید شاخص‌های طراحی، پیاده محوری، عدالت بین نسلی، مدیریت، اشتغال پایدار، و به‌ویژه شاخص‌های زیست‌محیطی و فرهنگی به‌صورت هم‌زمان و یکپارچه در پروژه‌ها لحاظ شوند. در سال ۱۴۰۲، طاهونی و همکاران در پژوهشی با عنوان «تحلیل مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار شهری در محلات شمالی بافت تاریخی-فرهنگی تبریز با رویکرد انسجام و پیوستگی» دریافتند که 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. در سال ۱۴۰۳، زنگنه و همکاران در پژوهشی با عنوان «سنجش سرمایه اجتماعی شهروندان بافت فرسوده در جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری؛ مطالعه موردی: محله یک شهر جغتای» به این نتیجه رسیدند که 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. در سال ۲۰۱۹، شمس و یعقوبی در پژوهشی با عنوان بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار؛ مطالعه موردی: شهر ایلام بیان کردند که مهم‌ترین استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهر ایلام شامل ایجاد بسترهای نهادی و قانونی در چارچوب مدیریت یکپارچه شهری و توانمندسازی شهرداری‌ها و شوراها از نظر مالی، انسانی و ساختاری است. در نهایت در سال ۲۰۲۲، مطلبی و همکاران در پژوهشی با عنوان بازآفرینی بافت‌های فرسوده حاشیه رودخانه‌های شهری (مطالعه موردی: بافت‌های فرسوده شهری حاشیه رودخانه آبشوران در کرمانشاه) نشان دادند که هیچ‌یک 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.

## مبانی نظری

### بافت ناکارآمد

شهرها از یک سو به‌عنوان کانون‌های توسعه اجتماعی، اقتصادی و فضایی به شمار 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 محیط‌زیستی، چالش‌های بی‌سابقه‌ای همچون فقر، نزول کیفیت زندگی، شکاف درآمدی، ازهم‌گسیختگی‌های 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. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به‌مقتضای 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). ازاین‌رو، 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 به‌کاربرده 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). بر اساس تعریف فوق، می‌توان اصول و مبانی بازآفرینی شهری را منعکس‌کننده چالش‌های تغییرات شهری و نتایج آن باشد معرفی کرد. بازآفرینی شهری باید مبتنی بر یک تحلیل کامل از منطقه شهری موردنظر بوده و در پی اصلاح چندجانبه بافت کالبدی، ساختار اجتماعی، پایه‌های اقتصادی و شرایط محیطی آن منطقه باشد (زنگانه و همکاران، ۱۴۰۱: ۵). سیاست بازآفرینی با تأکید بر نگرش تعامل و مشارکت‌های راهبردی محلی، تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست (احدئادروشتی 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 چندمنظوره 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 ذی‌نفوذان با دربرگرفتن اهداف و فعالیت‌ها و با کار مشترک بین تمامی دست‌اندرکاران، 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 اجتماع‌مدار 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 بازتولید 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 بازآفرینی 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 مردم‌سالاری، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آن‌ها؛ اهداف محیطی: ارتقای محیط‌زیست، 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 چندبخشی 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 (Nimon, 2011: 69). در این عمل مشارکتی در بازآفرینی کالبدی موضوعاتی چون استفاده مجدد از ابنیه خالی، ارتقاء کیفیت محیط‌زیست، زندگی پایدار احساس غرور در یک مکان استفاده‌فزاينده عمومی از فضا که منجر به کاهش نابودی اموال عمومی و افزایش امنیت شود (Warhan, 2010: 48). پیش‌شرط برای بازآفرینی موفق بافت‌های فرسوده، ادغام و یکپارچه‌سازی رویکردهای بخشی از طریق مشارکت مردمی است (Bimyr, 2009: 52).

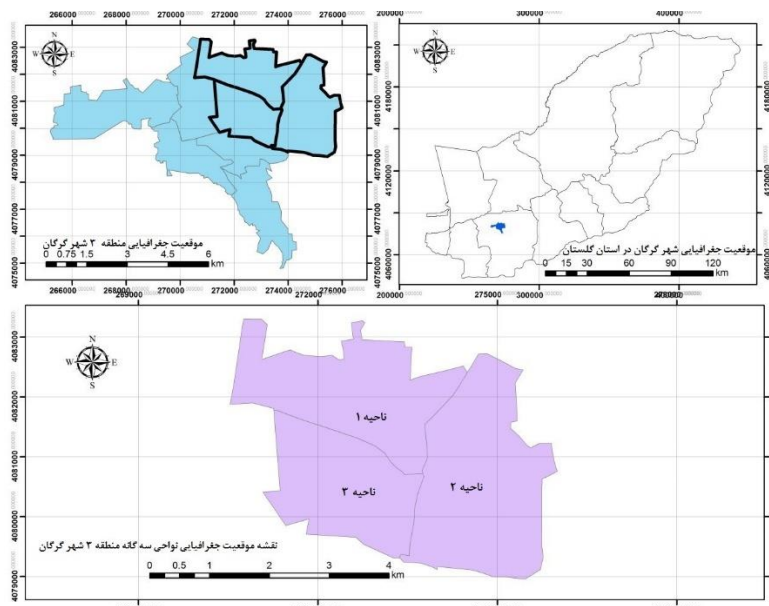
### روش پژوهش

رویکرد حاکم بر پژوهش حاضر از نوع کاربردی و روش بررسی آن توصیفی-تحلیلی می‌باشد. در زمینه جمع‌آوری اطلاعات موردنیاز 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 اظهارنظر 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 به‌دست آمده است. که در سطح قابل قبول می‌باشد. به‌منظور 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 حمل‌ونقل، 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 چندگانه و جهت تعیین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها از تکنیک SWOT استفاده شده است.

### 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). بر اساس 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 به دلیل نبود برنامه‌های توسعه‌نگر و جامع برای رشد و گسترش متوازن و برنامه‌ریزی شده شهر، ارزان بودن قیمت زمین و مسکن، پایین بودن اجاره‌بهای مسکن و عدم نظارت منسجم و هدفمند در ساخت‌وسازها، 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.



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی محدوده ناحیه دو منطقه ۳ شهر گرگان، منبع: (ir.ngdir)

### 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 ۲۴-۲۰ سال می‌باشد. بر اساس اطلاعات به‌دست‌آمده، ۴۳/۲ درصد از پاسخگویان از تحصیلات زیر دیپلم، ۱۵/۷ درصد از پاسخگویان دیپلم، ۳۲ درصد از افراد پاسخگو فوق‌دیپلم 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 مؤلفه‌های مشارکت اجتماعی ساکنین محله در جدول شماره (۱)، ارائه شده است.

جدول ۱. 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  |
|                                 | ایزاری                                   | ۲۹      | ۱۴/۵ |
|                                 | به‌صورت مالی                             | ۴       | ۲/۰  |
|                                 | فکری                                     | ۱۱۸     | ۵۹/۰ |
|                                 | مشارکت نمی‌کنم                           | ۳۲      | ۱۶/۰ |
|                                 | دخالت مستقیم دولت                        | ۹۴      | ۴۷/۰ |
| راهکار مناسب جهت بازآفرینی محله | 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  |

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 (۲) است.

جدول ۲. 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         |

منبع: معناداری در سطح ۹۹٪

با توجه به نتایج به‌دست‌آمده، 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 ذکرشده 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 سکونت 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 (۳) ارائه شده است.

جدول ۳. 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         |

منبع: معناداری در سطح ۹۹٪

با توجه به نتایج به دست 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 ذکرشده 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 سکونت 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 (۴) ارائه شده است.

جدول ۴. 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        |

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 سکونت 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 بازدارنده دارد، مدنظر می‌باشد. از این‌رو 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 (۵)، ارائه شده است.

جدول ۵. 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 |
|------------------------------------------------------------|-------|------|------------|
| ۵۱: وجود ارتباطات و تعاملات اجتماعی بین ساکنین محله        | ۰/۰۹۵ | ۴    | ۰/۳۸       |
| ۵۲: وجود حس تعلق خاطر به مکان در ساکنین محله               | ۰/۰۹۷ | ۴    | ۰/۳۸۸      |
| ۵۳: بالا بودن مدت زمان اقامت ساکنین محله                   | ۰/۰۸۵ | ۴    | ۰/۳۴       |
| ۵۴: کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی                       | ۰/۰۷۷ | ۳    | ۰/۲۳۱      |
| ۵۵: تمایل بالای ساکنین محله برای مشارکت در بازآفرینی محله  | ۰/۰۹۲ | ۳    | ۰/۲۷۶      |
| ۵۶: ملکی بودن اکثر واحدهای مسکونی                          | ۰/۰۸۳ | ۲    | ۰/۱۶۶      |
| ۷۷: پایین بودن سطح امنیت اجتماعی محله                      | ۰/۰۷۸ | ۳    | ۰/۲۳۴      |
| ۷۷: درآمد پایین و وجود فقر در بین ساکنین محله              | ۰/۰۸۷ | ۴    | ۰/۳۴۸      |
| ۷۷: کمبود فضاهای فرهنگی، تفریحی و ورزشی در محله            | ۰/۰۶۵ | ۳    | ۰/۱۹۵      |
| ۷۷: کمبود و ضعف در تأسیسات و تجهیزات شهری در محله          | ۰/۰۸۱ | ۳    | ۰/۲۴۳      |
| ۷۸: عدم جدول‌کشی کوچه‌ها و لایروبی نشدن جدول‌های سرپوشیده  | ۰/۰۶۹ | ۲    | ۰/۱۳۸      |
| ۷۷: 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 مدنظر 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 پس‌از 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 برون سیستمی (فرصت‌ها و تهدیدهایی) که می‌تواند در چارچوب عوامل درون سیستمی تأثیرگذار باشد، اقدام شده است. نتایج حاصل از این بررسی در جدول شماره (۶)، ارائه شده است.

جدول ۶. ارزیابی عوامل بیرونی اثرگذار بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه

| عوامل بیرونی اثرگذار بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه                  | وزن   | رتبه | ضریب نهایی |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|------|------------|
| O1: فراهم کردن زمینه جذب سرمایه‌های بخش خصوصی در خصوص بخش مسکن                  | ۰/۰۸۸ | ۳    | ۰/۲۶۴      |
| O2: امکان جذب فعالیت‌های گردشگری و فرهنگی                                       | ۰/۰۷۳ | ۴    | ۰/۲۹۲      |
| O3: محدود کردن مشاغل کاذب و غیررسمی                                             | ۰/۰۶۱ | ۲    | ۰/۱۲۲      |
| O4: وجود تسهیلات برای مقاوم‌سازی و نوسازی واحدهای فرسوده از طرف ارگان‌های دولتی | ۰/۰۹۹ | ۴    | ۰/۳۹۶      |
| O5: تحولات فرهنگی و همبستگی اجتماعی ساکنین محله                                 | ۰/۰۷۹ | ۳    | ۰/۲۳۷      |
| O6: امکان ایجاد بستر مناسب جهت ایجاد فرصت‌های شغلی در محله                      | ۰/۰۷۵ | ۲    | ۰/۱۵       |
| T1: بی‌توجهی به تأمین خدمات موردنیاز ساکنین                                     | ۰/۰۹۱ | ۳    | ۰/۲۷۳      |
| T2: نبود سرمایه‌گذاری کافی برای بازآفرینی محله                                  | ۰/۰۹۵ | ۴    | ۰/۳۸       |
| T3: گسست در تعاملات اجتماعی و مشارکت محلی                                       | ۰/۰۷۱ | ۳    | ۰/۲۱۳      |
| T4: از دست دادن حس تعلق به مکان و هویت در ساکنین محله                           | ۰/۰۹۳ | ۳    | ۰/۲۷۹      |
| T5: ضعف نفوذ سواره به درون بافت محله به دلیل کم‌عرض بودن معابر                  | ۰/۰۸۶ | ۲    | ۰/۱۷۲      |
| T6: میزان محدود مشارکت ساکنین محله در مسائل مالی در روند بازآفرینی محله         | ۰/۰۸۹ | ۳    | ۰/۲۶۷      |
| مجموع امتیاز (نقاط فرصت و تهدید)                                                | ۱     | -    | ۳/۰۴۵      |

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 مدنظر 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.

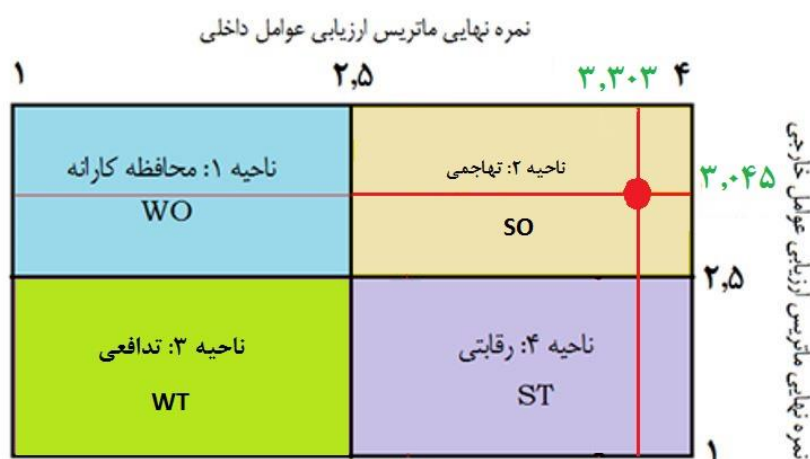
### چشم‌انداز کلی وضع موجود بر اساس ارزیابی SWOT

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 ارائه 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 (۷) ارائه شده است.

جدول ۷. ترکیب عوامل داخلی و خارجی (IFE, EFE)

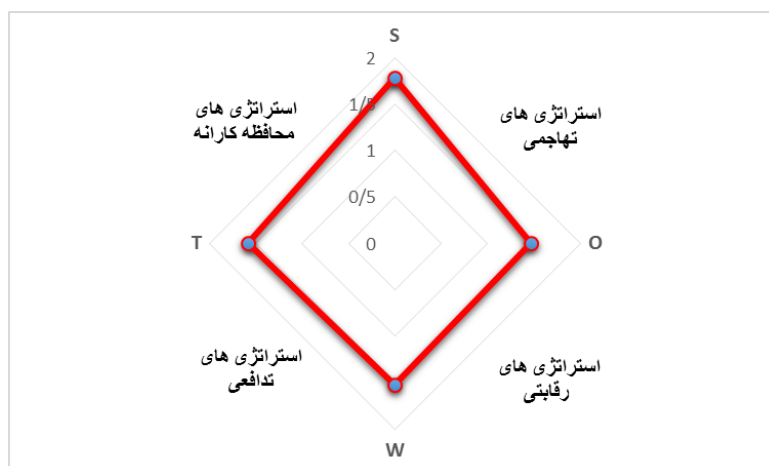
| عوامل داخلی            |       | عوامل خارجی |        |
|------------------------|-------|-------------|--------|
| S                      | W     | O           | T      |
| ۱.۷۸۱                  | ۱.۵۲۲ | ۱.۴۶۱       | ۱.۵۸۴  |
| مجموع ضرایب عوامل مرکب |       |             |        |
| SO                     | WT    | ST          | WO     |
| ۱.۶۲۱                  | ۱.۵۵۳ | ۱.۶۸۲۵      | ۱.۴۹۱۵ |

با توجه به ارزیابی و محاسبات انجام‌شده 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 نشان‌دهنده 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 به‌دست‌آمده 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 فرآوری مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه، بیشتر از ضعف‌های پیرامون آن بوده و راهبردهای کلان باید به‌گونه‌ای تدوین شود که بتوان بر ضعف‌های موجود غلبه نمود. نتایج حاصل از اطلاعات به‌دست‌آمده 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 شکل شماره (۳) در ارتباط با وضعیت تحقق مشارکت ساکنان در بازآفرینی محله اوزینه و همچنین نمره دهی عوامل مربوطه نشان‌دهنده انتخاب استراتژی تهاجمی در جهت اقدام می‌باشد. بر این 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.

### بحث

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.

### 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 با توجه به این امر که مطالعات کیفیت محیط سکونت می‌تواند برای تشخیص دلایل نارضایتی 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 چندگانه 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 چندگانه 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 حمل‌ونقل، 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 نمره دهی عوامل مربوطه نتایج حاصل از مدل SWOT حاکی از انتخاب استراتژی تهاجمی در جهت اقدام می‌باشد. بر این 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 بنا بر دلایل ذکر شده از وضعیت پایینی برخوردار هستند از این رو فرضیات پژوهش تأیید گردید.

در راستای تحقق به اهداف پژوهش، راهبردها و راهکارهایی در قالب پیشنهادی پژوهش به شرح زیر ارائه می‌شود:

- ✓ بستر سازی 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 عقب‌نشینی معابر و کوچه‌ها.

## حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

## سهم نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمامی مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

## تضاد منافع

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

## تقدیر و تشکر

بدین‌وسیله از تمام کسانی که در مراحل مختلف تحقیق، تحلیل، تدوین و نگارش ما را یاری کردند، تقدیر و سپاسگزاری می‌شود.

## منابع

- آریان‌کیا، مصطفی و شیرازی ایرانی، شقایق. (۱۴۰۳). تحلیل فضایی وضعیت زیست‌پذیری مناطق سه‌گانه شهر گرگان بر اساس شاخص کالبدی-فضایی. *نشریه توسعه پایدار شهری*، ۵(۱۵)، ۲۱-۴۰. <https://doi.org/10.22034/usd.2024.2012647.1138>
- آریان‌کیا، 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 ارامنه منطقه ۷ شهرداری تهران. *فصلنامه اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری*، ۴(۳)، ۱۴۱-۱۱۸. <https://doi.org/10.22034/uep.2023.416479.1409>
- آریان‌کیا، 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)، ۱۲۵-۱۴۶. <https://doi.org/10.22103/juas.2017.1783>
- احدنژادروشتی، 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://doi.org/10.22286462.1399.10.39.26.3>
- اسدی، احمد. (۱۴۰۳). بررسی عوامل تأثیرگذار بر تحقق بازآفرینی شهری پایدار در عصر پسا کرونا؛ مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز. *فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری*، ۲۸(۸۷)، ۴۶-۶۹. <https://doi.org/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*، ۱۵(۱)، ۲۶۱-۲۴۱. <https://doi.org/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*، ۱۵(۱)، ۱۰۱-۱۲۱. <https://doi.org/10.30488/gps.2023.379759.3609>
- بدری، سیدعلی؛ آریان‌کیا، 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؛ عبدالهی، 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://doi.org/10.22286462.1399.10.4.9.6>
- پوریامهر، رضا. (۱۴۰۰). تحلیل و ارزیابی بافت فرسوده و ناکارآمدی شهری به‌منظور 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 جهان، 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.

ثقفی‌اصل، آرش؛ نظری، سelda و عبدالله‌زاده طرف، اکبر. (۱۴۰۱). تدوین چارچوب نظری بازآفرینی پایدار در کیفیت‌بخشی فضاهای

شهری ایران. *فصلنامه شهر پایدار*، ۵(۱)، ۱۱۷-۱۳۲. <https://doi:10.22034/jsc.2020.243409.1288>

جلالیان، حمید؛ فضلی‌مالی‌دره؛ 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 جغرافیایی انسانی*، ۵۵(۴)، 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*، ۱۲(۴)، ۵۸-۳۹. <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 جغرافیایی انسانی*، ۵۵(۳)، ۱۱۵-۱۳۹.

<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، ۹(۲)، 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 جغرافیایی انسانی*، ۵۴(۳)، 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*، ۳(۲)، ۲۵۶-۲۷۰. <https://doi:10.22059/jhgr.2021.316812.1008228>

خواجeh‌شاهکوهی، 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*، ۴(۱۲)، ۱۹-۱.

دلفان‌نسب، مهسا؛ شمعی، علی و فصیحی، حبیب‌الله. (۱۳۹۹). توسعه گردشگری در محله تجریش با رویکرد بازآفرینی شهری.

*فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۰(۳)، ۸۹۴-۸۷۷. <https://doi:10.22286462.1399.10.39.22.9>

دهقانی‌تفتی، عباس. (۱۴۰۱). امکان‌سنجی کاربری استراتژی‌های بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد کلان‌شهر مشهد مطالعه موردی: محلات انصار و اروند. *مجله علوم جغرافیایی*، ۱۸(۳۹)، ۶۹-۸۹.

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*، ۱۴(۵۲)، ۱۰۶-۸۳.

رسولی، بهرام و کلانتری، عبدالحسین. (۱۳۹۴). امکان‌سنجی مشارکت شهروندان در مدیریت و توسعه پارک‌های محله‌ای شهر تهران. *فصلنامه مدیریت شهری*، 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*، ۱۲(۲)، ۱۶-۱.

<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 جنتای. *دو فصلنامه جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۱۱(۱)، 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، ۲۵(۷۶)، ۱۵۸-۱۴۱. <https://doi.org/10.22034/gp.2021.41057.2669>

شکرگزار، اصغر؛ گودرزوندچگینی، رقیه و جعفری‌مهرآبادی، مریم. (۱۴۰۲). بررسی و کاربری بازآفرینی پایدار بافت تاریخی شهرها؛ نمونه موردی: محله پیغمبریه شهر قزوین. فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۷(۸۶)، ۱۴۷-۱۳۹.

<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، ۱۲(۲)، ۵۱۶-۴۹۵. <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، ۴(۲)، ۳۵۶-۳۳۶. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.137673>

طاهونی، 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، ۱۰(۴)، ۱۹-۴۰.

<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

مطالعه موردی محله حکم‌آباد تبریز. نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۵(۷۷)، ۱۷۰-۱۴۹. <https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640>

کریمی‌بستانی، مریم؛ مختاری، عزیزاله و حافظ‌رضازاده، معصومه. (۱۴۰۱). تحلیل فضایی رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله محور 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 واحدی‌یگانه، فرید. (۱۴۰۴). تحلیل ساختاری بازآفرینی بافت‌های فرسوده کلان‌شهر تهران با بهره‌گیری از

رویکرد آینده‌پژوهی. مجله شهر آینده، اندیشه بومی، ۱(۱)، ۲۰-۱.

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 حصارآباد 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 جغرافیایی 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؛ باری‌حصار، ارسطو؛ بابایی‌اقدام، فریدون و حیدری‌ساربان، وکیل. (۱۳۹۴). ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی

در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی؛ مطالعه موردی: محله جبین 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>

## References

Abdollahzadeh Taraf, A., & Sarvi, S. (2021). Regeneration of the spatial structure of traditional neighborhoods with an approach to reviving their skeletal framework; Case study:

- Hokmabad neighborhood of Tabriz. *Geography and Planning Journal*, 25(77), 149-170. <https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640> [in Persian]
- Ahdnejad Roshti, M., Heydari, M. T., & Moharami, S. (2020). Social regeneration of historical texture with an urban tourism approach; Case study: Historical texture of Zanjan. *Geography Quarterly (Regional Planning)*, 10(3), 947-960. <https://dor.org/20.1001.1.22286462.1399.10.39.26.3> [in Persian]
- Alseragy, A., Elnokaly, A., & Abul-Ela, M. (2018). Heritage-led urban regeneration as a catalyst for sustainable urban development. In *Sustainable urban development* (1st ed., Chapter 4). University of Catania.
- Ariankia, M., & Shirazi Irani, S. (2024). Spatial analysis of livability in the three districts of Gorgan based on physical-spatial indicators. *Urban Sustainable Development Journal*, 5(15), 21-40. <https://doi.org/10.22034/usd.2024.2012647.1138> [in Persian]
- Ariankia, M., Mirkatoli, J., & Baddast, B. (2016). Assessing the sustainability of physical housing indicators for promoting the development of urban settlements; Case study: Gorgan. *Journal of Urban Area Studies*, 3(4), 125-146. <https://doi.org/10.22103/juas.2017.1783> [in Persian]
- Ariankia, M., Rezaei-Kolaki, F., & Ghorbanzadeh Zafarani, S. Z. (2023). Leveling and improving quantitative indicators and housing function for strategic planning and urban housing sustainability; Case study: Armenian neighborhood, District 7, Tehran Municipality. *Urban Economics and Planning Quarterly*, 4(3), 118-141. <https://doi.org/10.22034/uep.2023.416479.1409> [in Persian]
- Asadi, A. (2024). Investigating factors affecting the realization of sustainable urban regeneration in the post-COVID era; Case study: Tabriz metropolis. *Geography and Planning Quarterly*, 28(87), 46-69. <https://doi.org/10.22034/gp.2022.52311.3022> [in Persian]
- Azar, A., Mohammadi Rasti, A., & Hosseinzadeh Dalir, K. (2023). Evaluating sustainable urban development indicators and their effectiveness in achieving regeneration goals in metropolises; Case study: Hamadan. *Geographical Space Planning Quarterly*, 15(1), 101-121. <https://doi.org/10.30488/gps.2023.379759.3609> [in Persian]
- Badri, S. A., Ariankia, M., & Karimi Aghcheh, R. (2024). Spatial planning of southern Iranian cities and its role in optimal management of climate migrations; Case study: Region 8 of the national spatial plan. *Spatial Planning and Development Quarterly*, 4(3), 1-22. <https://doi.org/10.22034/jpd.2025.2042602.1061> [in Persian]
- Big Babaei, B., Abdollahi, V., & Ezzatpanah, B. (2020). Recognizing regeneration capabilities in inefficient textures; Case study: District 4, Tabriz Municipality. *Geography Quarterly (Regional Planning)*, 10(4), 137-151. <https://dor.org/20.1001.1.22286462.1399.10.4.9.6> [in Persian]
- Blmyru, R. (2009). *Urban sustainable*. ltd.
- Charehcho, F., & Ebrahimi, J. (2023). Investigating the role of good governance in the regeneration of worn-out urban textures; Case study: Kamyaran. *Human Geography Research Quarterly*, 55(4), 113-137. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2022.335894.1008427> [in Persian]
- Comprehensive Development and Construction Plan of Gorgan. (2013). [in Persian]
- Dehghani Tafti, A. (2022). Feasibility of applying sustainable urban regeneration strategies in worn-out and inefficient textures of Mashhad metropolis; Case study: Ansar and Arvand neighborhoods. *Journal of Geographical Sciences*, 18(39), 69-89. [in Persian]
- Delfan Nasab, M., Shamaei, A., & Fasihi, H. (2020). Tourism development in Tajrish neighborhood with an urban regeneration approach. *Geography Quarterly (Regional Planning)*, 10(3), 877-894. <https://dor.org/20.1001.1.22286462.1399.10.39.22.9> [in Persian]
- Hajipour, N., & Safaeipour, M. (2022). An analysis of the regeneration of worn-out textures in Ahvaz metropolis with a futures studies and scenario writing approach. *Geographical Space Planning Quarterly*, 12(4), 39-58. <https://doi.org/10.30488/gps.2021.292144.3422> [in Persian]
- Hekmatnia, H., Sobhani, N., Fakhartazehyazdi, F., & Salmanzadeh, S. (2023). Evaluating worn-out urban textures with an urban regeneration approach; Case study: Miandoab. *Human Geography Research Quarterly*, 55(3), 115-139. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2022.332976.1008401> [in Persian]
- Heydari, A., Hataminejad, H., Zanganeh Shahraki, S., Pourahmad, A., & Hosseini, A. (2022).

- Futures studies and identification of key drivers of regenerating inefficient urban textures; Case study: Historical texture of Kerman. *Urban Social Geography Quarterly*, 9(2), 149-170. <https://doi.org/10.22103/JUSG.2022.2079> [in Persian]
- Heydari, M. T., Haghi, Y., Khavand, K., & Moharami, S. (2022). Strategic analysis of structural-functional regeneration of traditional bazaars in Iranian cities; Case study: Sarai of the historical bazaar of Zanjan. *Human Geography Research Quarterly*, 54(3), 851-866. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2021.316812.1008228> [in Persian]
- Hihyati Azar, A. A., Hosseinzadeh Dalir, K., & Ezzatpanah, B. (2023). Evaluating the regeneration of the central part of Tabriz with a smart growth approach. *Geographical Space Planning Quarterly*, 13(4), 151-171. <https://doi.org/10.30488/gps.2023.375357.3603> [in Persian]
- Izadi, P., Hadiani, Z., Hajinejad, A., & Ghaderi, J. (2020). Analyzing the role of inter-institutional synergy in urban regeneration using a network analysis approach; Case study: District 8, Shiraz Municipality. *Human Geography Research Quarterly*, 52(1), 241-261. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2018.251051.1007628> [in Persian]
- Jalalian, H., Fazli Mali Darreh, B., Amirkalaei, E., & Esmailpour Roshan, A. (2014). Investigating informal settlements in Gorgan; Case study: Owzineh neighborhood. *First National Conference on Geography, Tourism, Natural Resources and Sustainable Development*, Tehran. [in Persian]
- Karimian Bostani, M., Mokhtari, A., & Hafez Rezazadeh, M. (2022). Spatial analysis of the economic and social neighborhood-based approach in regenerating worn-out textures of urban areas; Case study: Districts 4 and 5 of Zahedan. *Geography and Regional Planning Quarterly*, 12(3), 590-603. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.334201.3616> [in Persian]
- Khajeh Shahkoki, A., Najafi Kani, A. A., & Babaeian, T. (2014). Investigating the level of citizen participation in the margins of intermediate cities in urban management; Case study: Babol. *Geographical Space Planning Quarterly*, 4(12), 1-19. [in Persian]
- Khazaei, Z., & Shiai, A. (2020). Evaluating the role of regenerating inefficient textures on development management in Ahvaz. *Geography and Human Relations Quarterly*, 3(2), 256-270. <https://dor.org/20.1001.1.26453851.1399.3.2.18.5> [in Persian]
- Maroufnejad, A. (2021). Analysis and ranking of worn-out and inefficient urban textures from the perspective of social indicators using the MABAK technique; Case study: Ameri, Khazaliyeh, and Hasir Abad neighborhoods in District 7 of Ahvaz metropolis. *Geography and Planning Journal*, 25(78), 323-343. <https://doi.org/10.22034/gp.2021.44455.2778> [in Persian]
- Meshkini, A., & Vahedi Yeganeh, F. (2025). Structural analysis of the regeneration of worn-out textures in Tehran metropolis using a futures studies approach. *Future City Journal, Native Thought*, 1(1), 1-20. [in Persian]
- Mirkatoli, J., & Ariankia, M. (2016). Evaluation and spatial analysis of urban housing indicators; Case study: Gorgan. *Human Geography Research Quarterly*, 5(3), 653-674. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2018.233806.1007464> [in Persian]
- Mirkatoli, J., Ariankia, M., & Karimi Aghcheh, R. (2025). Spatial analysis of urban services with a spatial justice approach; Case study: Ilam. *Geographical Space Planning Quarterly*, 15(1), 1-19. <https://doi.org/10.30488/gps.2025.473577.3772> [in Persian]
- Motalebi, G., Balai Oskoui, A., Shahbazi, Y., & Farahnaki, M. R. (2022). Regeneration of urban riverside's worn-out textures (Case study: Urban worn-out textures of the Abshuran Riverside in Kermanshah). *Journal of Sustainable City*. <https://doi.org/10.22034/JSC.2021.261173.1376>
- Nimon, G. (2011). *The dictionary of urbanization: A comparative study*. Streetwise Press.
- Nourian, F., & Ariana, A. (2012). Analyzing how the law supports public participation in urban regeneration; Case study: Imam Ali (Atiq) Square, Isfahan. *Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning*, 17(2), 15-28. [in Persian]
- Pouryamehr, R. (2021). Analysis and evaluation of worn-out and inefficient urban texture for urban regeneration; Case study: Khorramabad County using SWOT model. *Geography and Human Relations Quarterly*, 3(4), 570-584. <https://doi.org/10.22034/gahr.2021.286448.1559> [in Persian]
- Rajabi, A., Pouraghasi, M., Vadaye Kheiri, R., & Rezvani, A. A. (2022). The role of development catalyst projects in improving the quality of urban spaces; District 12 of

- Tehran. *Geography and Urban Planning Quarterly, Zagros Landscape*, 14(52), 83-106. [in Persian]
- Rasouli, B., & Kalantari, A. H. (2015). Feasibility of citizen participation in the management and development of neighborhood parks in Tehran. *Urban Management Quarterly*, 38, 425-448. [in Persian]
- Saghafi Asl, A., Nazari, S., & Abdollahzadeh Taraf, A. (2022). Developing a theoretical framework for sustainable regeneration in improving the quality of Iranian urban spaces. *Sustainable City Quarterly*, 5(1), 117-132. <https://doi.org/10.22034/jsc.2020.243409.1288> [in Persian]
- Shahriari, M. R. (2021). Measuring urban regeneration indicators and their impact on citizens' quality of life; Case study: Sharifabad neighborhood. *Geography and Human Relations Quarterly*, 4(2), 336-356. <https://dor.org/20.1001.1.26453851.1400.4.2.19.3> [in Persian]
- Shams, M., & Yaghoubi, M. (2019). Regeneration of worn-out tissue with a sustainable development approach: Case study: Ilam City. *Journal of Sustainable City*, 2(1), 63-77. <https://doi.org/10.22034/JSC.2019.92132>
- Shams, M., Sahandi, A., & Soleimani, A. (2022). Management and planning of sustainable development of urban textures; Case study: Khorramdareh. *Geography and Regional Planning Quarterly*, 12(2), 495-516. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.137673> [in Persian]
- Shokrgazar, A., Goudarzvand Chegini, R., & Jafari Mehrabadi, M. (2023). Investigating and applying sustainable regeneration of historical urban textures; Case study: Payghambarieh neighborhood of Qazvin. *Geography and Planning Quarterly*, 27(86), 129-147. <https://doi.org/10.22034/gp.2023.51686.3005> [in Persian]
- 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.
- Tahouni, M., Asghari Zamani, A., & Ghorbani, R. (2023). Analyzing the components of sustainable urban regeneration in the northern neighborhoods of the historical-cultural texture of Tabriz with a coherence and continuity approach. *Geography and Urban Space Development Quarterly*, 10(4), 19-40. <https://doi.org/10.22067/jgusd.2022.73839.1142> [in Persian]
- Tazikeh Lameski, I., & Jahani, R. (2016). Principles of designing flexible urban spaces with a crisis management approach; Case study: Worn-out texture of Gorgan. *Journal of Disaster Prevention and Management Knowledge*, 6(2), 97-107. [in Persian]
- Veisi Nab, F., Yari Hesar, A., Babaei Aghdam, F., & Heydari Sarban, V. (2015). Evaluating factors affecting public participation in organizing worn-out urban textures with emphasis on social capital; Case study: Jejin neighborhood of Ardabil. *Urban Planning Studies Quarterly*, 3(9), 65-90. [in Persian]
- Warhan, B. (2010). *Urban regeneration in Asia*. Routledge.
- Zanganeh, A., Sharif Jahed, S., Soleimani Mehrenjani, M., & Kamanroudi Kojouri, M. (2022). Spatial integration in the regeneration of worn-out textures; Case study: Tehran. *Geographical Space Planning Quarterly*, 12(2), 1-16. <https://doi.org/10.30488/gps.2020.223657.3210> [in Persian]
- Zanganeh, M., Abouyisani, K., & Barzouei, M. (2024). Measuring the social capital of citizens in worn-out texture to realize the urban regeneration approach; Case study: Neighborhood 1 of Joghtai. *Bi-Quarterly Journal of Geography and Urban Space Development*, 11(1), 93-109. <https://doi.org/10.22067/jgusd.2023.75554.1175> [in Persian]
- Ziari, K., & Hamghadam, N. (2021). Analyzing the level of sustainability in development and neighborhood planning theory; Case study: Neighborhoods of District 3, Gorgan. *Scientific Journal of Geography and Planning*, 25(76), 141-158. <https://doi.org/10.22034/gp.2021.41057.2669> [in Persian]