



Analysis of the Economic, Cultural, and Social Outcomes of Urban Regeneration Projects (Case Study: Shahrdari Square Regeneration Project in Rasht)

Ali Akbar Salaripour^a , Arman Hamidi^b , Melika Fadaee^c

- a. Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Art, University of Guilan, Rasht, Iran
Email: salaripour@guilan.ac.ir
- b. Department Urban Planning, Faculty of Architecture and Art, University of Guilan, Rasht, Iran
Email: armanhamidi@phd.guilan.ac.ir
- c. Department Urban Planning, Faculty of Architecture and Art, University of Guilan, Rasht, Iran
Email: melikafadaee@gmail.com

ARTICLE INFO

Article type:
Research Paper

Received:
13 September 2025
Received in revised form:
27 October 2025
Accepted:
30 October 2025
pp.30-45

Keywords:

Citizen Satisfaction,
Economic Outcomes,
Rasht City,
Socio-Cultural Outcomes,
Urban Regeneration.

ABSTRACT

This study evaluates the economic, cultural, and social impacts of the Shahrdari Square regeneration project in Rasht, from the perspective of business owners in the pedestrian zone, as a key municipal initiative to revitalize deteriorated urban areas and enhance quality of life.

Data were collected via 300 Likert-scale questionnaires distributed to business owners and analyzed using SPSS, including one-sample t-tests, binomial tests, and exploratory factor analysis.

Economic benefits scored highly (mean: 3.58), especially in tourist attraction (mean: 4.25), business growth, customer influx, and property value increases. Cultural-social benefits also rated high (mean: 3.44). However, municipal performance (mean: 2.44) and business damage compensation (mean: 1.46) were low, with challenges in owner participation, implementation management, and heritage preservation. Low standard deviations indicate consensus on managerial shortcomings.

The project succeeded in economic revitalization but requires improved owner involvement, financial compensation, heritage preservation, and area recognition for greater satisfaction and sustainability in future initiatives.

Citation: Salaripour, A. A., Hamidi, A., & Fadaee, M. (2022). Analysis of the Economic, Cultural, and Social Outcomes of Urban Regeneration Projects (Case Study: Shahrdari Square Regeneration Project in Rasht). *Journal of Geography and Urban Research*, 2(3), 30-45.

<https://doi.org/10.22130/gur.2025.2071510.1032>

© The Author(s)

Publisher: University of Maragheh.

This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

Extended Abstract

Introduction

Culture-based urban regeneration represents a holistic approach to urban development, leveraging cultural assets to revitalize physical spaces, foster social inclusion, stimulate economic growth, and strengthen place identity. This process plays a pivotal role in addressing urban decay, enhancing social structures, and improving community well-being. Effective urban management, encompassing strategic planning, stakeholder engagement, participatory processes, and adaptive governance is essential for the success of regeneration projects. These elements ensure that cities achieve sustainable development, resilience, and inclusivity. In Rasht, a major city in Iran, urban regeneration has emerged as a critical strategy to improve residents' quality of life and rejuvenate deteriorated urban areas. In recent years, the municipality of Rasht has prioritized regeneration to tackle social and economic challenges. This study evaluates the economic, cultural, and social impacts of Shahr-dari Square regeneration project in Rasht, with a particular focus on assessing citizen satisfaction, especially among business owners. Unlike previous studies, this research uniquely examines the simultaneous economic, cultural, and social outcomes of the project while analyzing business owners' satisfaction with municipal performance, providing a comprehensive understanding of the project's strengths and shortcomings.

Keywords: Urban Regeneration, Culture-based Regeneration, Rasht, Shahr-dari Square, Citizen Satisfaction.

Methodology

This study adopts a descriptive-quantitative approach and is classified as applied research based on its objectives. Data were collected through surveys and document analysis to evaluate the economic, cultural, and social outcomes of Shahr-dari Square regeneration project in Rasht. A 5-point Likert scale questionnaire was designed to gather perspectives from business owners and entrepreneurs within Shahr-dari pedestrian area. The questionnaire was structured into three sections: economic

outcomes, cultural and social outcomes, and satisfaction with municipal performance. Each section included targeted questions to measure specific indicators. The quantitative data collected were processed using SPSS software and analyzed through one-sample t-tests, binomial tests, and exploratory factor analysis. The statistical population comprised 81 business owners in the Shahr-dari pedestrian zone, selected due to their direct knowledge of the project's progress, challenges, and outcomes. This purposive sampling ensured that respondents were well-informed about the project, making their input valuable for assessing its impacts. The methodology was designed to provide robust insights into the project's effectiveness and stakeholder perceptions.

Results and discussion

The analysis revealed that the "economic benefits" index achieved the highest mean score of 3.58, followed by the "cultural and social benefits" index with a mean of 3.44, both above the median value of 3. These results indicate a positive impact of the regeneration project in these domains. In contrast, the "satisfaction with municipal performance" index scored the lowest, with a mean of 2.44, reflecting dissatisfaction among business owners. One-sample t-test results, with values exceeding 2.58, confirmed the statistical significance of all indices at a 99% confidence level. The highest-rated item was the increase in tourist numbers post-project implementation, with a mean of 4.25, underscoring the success of the cultural pedestrian project in attracting visitors. Conversely, the lowest-rated item was compensation for business damages during project execution, with a mean of 1.46, highlighting a significant gap in support for businesses. Binomial test results indicated that 65% of business owners were satisfied with the economic benefits, and 57% with the cultural-social benefits, but 90% expressed dissatisfaction with the municipality's performance. Exploratory factor analysis identified that the first factor, related to economic changes post-project, included seven items explaining

approximately 24% of the variance, with business growth being the most significant contributor. These findings suggest that while the project delivered tangible economic and social benefits, municipal performance fell short of expectations, particularly in addressing business owners' needs during implementation.

Conclusion

The regeneration project for Shahrdari Square in Rasht has achieved notable success in generating economic and cultural-social benefits, as evidenced by the relatively high mean scores for these indices. The significant increase in tourist numbers, with a mean of 4.25, stands out as a key accomplishment, reflecting the project's effectiveness in enhancing the area's appeal. However, business owners expressed considerable dissatisfaction with the municipality's performance, primarily due to inadequate financial compensation and support during the project's execution, as indicated by the lowest mean score of 1.46 for this item. Economically, the project has spurred a business boom, increased customer attraction, and facilitated the creation of new businesses, but weaknesses in compensating for damages and engaging business owners in the process were evident. From a cultural and social perspective, the project successfully attracted tourists and citizens to the area, contributing to higher property values and shop rents. However, efforts to preserve the area's historical and cultural authenticity were rated below expectations, indicating a need for greater focus on these aspects in future initiatives. Satisfaction with municipal performance requires significant improvement, particularly in enhancing the area's readability and responsiveness to stakeholder needs. The low standard deviation across all indices, especially for municipal performance, suggests a strong consensus among business owners regarding these shortcomings. Overall, the regeneration project for Rasht has demonstrated success in economic revitalization and tourist attraction but needs improvement in stakeholder engagement and support mechanisms. The lack of

adequate compensation and limited business owner participation during implementation were critical factors contributing to dissatisfaction. To enhance future projects, it is recommended that the municipality prioritize closer collaboration with business owners, establish clear mechanisms for financial support during project execution, and place greater emphasis on preserving cultural and historical authenticity. These steps could improve stakeholder satisfaction, strengthen community trust, and enhance the overall effectiveness of urban regeneration initiatives in Rasht. By addressing these gaps, the municipality can build on the project's successes and create a more inclusive and sustainable urban environment.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



تحلیلی بر ثمرات اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی پروژه‌های بازآفرینی شهری

(نمونه موردی: پروژه بارآفرینی شهرداری شهر رشت)

علی اکبر سالاری پور^۱✉، آرمان حمیدی^۲، ملیکا فدائی^۳

۱- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه گیلان، رشت، ایران. Email: salaripour@guilan.ac.ir

۲- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه گیلان، رشت، ایران. Email: armanhamidi@phd.guilan.ac.ir

۳- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه گیلان، رشت، ایران. Email: melikafadaaee@gmail.com

چکیده

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:

۱۴۰۴/۰۶/۲۲

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۴/۰۸/۰۵

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۴/۰۸/۰۸

صص. ۳۰-۴۵

واژگان کلیدی:

بازآفرینی شهری،

ثمرات اجتماعی فرهنگی،

ثمرات اقتصادی،

رضایت شهروندان،

شهر رشت.

بازآفرینی شهری مبتنی بر فرهنگ رویکردی جامع برای توسعه شهری است که با بهره‌گیری از دارایی‌های فرهنگی، نه تنها فضاهای فیزیکی شهرها را احیا می‌کند، بلکه شمول اجتماعی، رونق اقتصادی و حس هویت مکانی را تقویت می‌کند. این پژوهش با هدف ارزیابی پیامدهای اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی پروژه بازآفرینی میدان شهرداری رشت، از دیدگاه کسبه و صاحبان کسب‌وکارهای محدوده پیاده‌راه، انجام شد. این پروژه به‌عنوان یکی از ابتکارات کلیدی شهرداری رشت برای بهبود کیفیت زندگی و احیای بافت فرسوده شهری اجرا شده است. برای جمع‌آوری داده‌ها، ۳۰۰ پرسشنامه مبتنی بر مقیاس لیکرت پنج‌درجه‌ای در میان جامعه آماری توزیع و تکمیل شد. داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS و آزمون‌های آماری شامل تی‌تک‌نمونه‌ای، دوجمله‌ای و تحلیل عاملی اکتشافی تحلیل شدند. نتایج نشان‌دهنده امتیاز بالای شاخص‌های ثمرات اقتصادی (میانگین ۳/۵۸) و فرهنگی-اجتماعی (میانگین ۳/۴۴) است، به‌ویژه در افزایش تعداد گردشگران (میانگین ۴/۲۵) که موفقیت پروژه در جذب بازدیدکنندگان و تقویت جایگاه منطقه را تأیید می‌کند. با این حال، رضایت از عملکرد شهرداری (میانگین ۲/۴۴) و جبران خسارت‌های کسب‌وکارها در طول اجرا (میانگین ۱/۴۶) در سطح متوسط ارزیابی شد. عدم مشارکت فعال کسبه و ضعف در مدیریت فرآیند اجرا چالش‌های اصلی بودند. پروژه در رونق کسب‌وکارها، ایجاد فرصت‌های جدید، افزایش مشتریان و بالا رفتن ارزش املاک موفق بود، اما حفظ اصالت تاریخی و فرهنگی منطقه ناکافی بود. انحراف معیار پایین شاخص‌ها، به‌ویژه در رضایت از عملکرد شهرداری، نشان‌دهنده اجماع کسبه بر ضعف‌های مدیریتی، از جمله نبود حمایت مالی کافی است. برای پروژه‌های آتی، تقویت مشارکت فعال کسبه، جبران خسارت‌های مالی، توجه بیشتر به حفظ میراث تاریخی و فرهنگی و بهبود خوانایی و شناخت‌پذیری محیط شهری ضروری است تا رضایت عمومی افزایش یابد، تأثیرات منفی بر کسب‌وکارها کاهش یابد و پایداری پروژه‌های بازآفرینی تضمین شود.

استناد: سالاری پور، علی اکبر؛ حمیدی، آرمان و فدائی، ملیکا. (۱۴۰۱). تحلیلی بر ثمرات اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی پروژه‌های بازآفرینی شهری (نمونه موردی: پروژه بارآفرینی شهرداری شهر رشت). *مجله جغرافیا و پژوهش‌های شهری*، ۳(۳)، ۳۰-۴۵.

doi: <https://doi.org/10.22130/gur.2025.2071510.1032>

ناشر: دانشگاه مراغه

© نویسندگان

مقدمه

بازآفرینی شهری فرآیند پیچیده‌ای است که شامل احیای نواحی شهری برای بهبود محیط زیست، پویایی اجتماعی و شرایط اقتصادی است. این شامل استراتژی‌هایی مانند بازآفرینی مبتنی بر فرهنگ، رویکردهای مشارکتی و ابتکارات پایداری است (Zheng et al., 2014; Miles, 2005). اصطلاح "بازآفرینی شهری" اغلب به جای عباراتی مانند احیای شهری، پایداری شهری و رنسانس شهری برای ارائه تصویری مثبت و اجتناب از مفاهیم منفی مرتبط با فرآیندهایی مانند اصیل‌سازی استفاده می‌شود (Maloutas, 2012; Lees, 2008). پروژه‌های بازآفرینی شهری اغلب طیف گسترده‌ای از ذینفعان، از جمله ساکنان محلی، سیاست‌گذاران، و کسب‌وکارها را برای دستیابی به اهداف متنوعی مانند بهبود نشاط اقتصادی، حفظ میراث فرهنگی و افزایش کیفیت محیطی درگیر می‌کنند (Boussaa, 2017; Bromley et al., 2005; Furlan & Al-Mohannadi, 2020). علاوه بر این، ارزیابی ابتکارات بازآفرینی شهری تکامل یافته‌است تا شامل رویکردهای مبتنی بر شاخص باشد که اقدامات زمینه‌ای را برای ارزیابی تأثیر استراتژی‌های بازسازی بر منطقه و ساکنان آن در نظر می‌گیرد (Hemphill et al., 2004). مطالعات نشان می‌دهند که حفظ میراث فرهنگی می‌تواند به عنوان یک استراتژی مؤثر در بازآفرینی شهری عمل کند. به عنوان مثال، در تحقیقاتی که بر روی شهر لواندا^۱ انجام شده، تأکید شده‌است که ادغام میراث فرهنگی در استراتژی‌های برنامه‌ریزی می‌تواند به بازآفرینی شهری کمک کند و در عین حال به مشارکت جامعه محلی در این فرآیند اهمیت داده شده‌است (Amado & Rodrigues, 2019).

این موضوع همچنین در پژوهش‌های دیگر نیز تأیید شده‌است که نشان می‌دهد حفاظت و نگهداری از میراث فرهنگی باید به طور فعال در فرآیندهای بازآفرینی شهری گنجانده شود (Soeiro & Falanga, 2022). علاوه بر این، عناصر غیرملموس میراث فرهنگی نیز نقش بسزایی در تقویت هویت محلی و ایجاد حس تعلق به مکان دارند. به عنوان مثال، پژوهش‌ها نشان داده‌اند که عناصر فرهنگی و اجتماعی، به ویژه آنهایی که به حافظه جمعی محلی مرتبط هستند، می‌توانند به عنوان نقاط مرجع در فرآیند مکان‌سازی عمل کنند و احساس تعلق به مکان را تقویت کنند (Nadjiba & Chabbi, 2011). این امر به ویژه در مناطقی که با چالش‌های اجتماعی و اقتصادی مواجه هستند، اهمیت بیشتری پیدا می‌کند (Soeiro & Falanga, 2022). در نهایت، فرهنگ به عنوان یک عامل کلیدی در فرآیندهای بازآفرینی شهری شناخته شده‌است. مطالعات نشان می‌دهند که سرمایه‌گذاری در رویدادهای فرهنگی و تأسیسات هنری می‌تواند به عنوان محرکی برای بازآفرینی شهری عمل کند و به بهبود مزیت رقابتی شهرها کمک کند (Liu, 2019; Prior & Blessi, 2012). این رویکردها نه تنها به تقویت اقتصاد محلی کمک می‌کنند، بلکه می‌توانند به ایجاد فضاهای عمومی جذاب و پایدار منجر شوند که در آن‌ها جامعه محلی بتواند به طور فعال مشارکت کند (Cerreta et al., 2018). علاوه بر این، استراتژی‌های بازآفرینی مبتنی بر فرهنگ به عنوان ابزار ارزشمندی برای رسیدگی به چالش‌های اجتماعی-اقتصادی شهری و احیای مراکز شهری رو به زوال شناخته شده‌اند (Lin & Hsing, 2009).

بازآفرینی شهری در شهر رشت، به عنوان یکی از کلانشهرهای ایران، به عنوان یک فرآیند مهم در بهبود کیفیت زندگی ساکنان و احیای بافت‌های فرسوده شناخته می‌شود. این فرآیند به ویژه در سال‌های اخیر با توجه به چالش‌های اجتماعی و اقتصادی، به یک اولویت برای شهرداری رشت تبدیل شده‌است. در این راستا، توجه به عوامل مؤثر بر تحقق الگوی برنامه‌ریزی شهری و مشارکت اجتماعی ساکنان از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. تحقیقات نشان می‌دهند که بازآفرینی شهری در رشت نیازمند یک رویکرد جامع و چندجانبه است که شامل مشارکت فعال ساکنان و نهادهای مختلف باشد. به عنوان مثال، در پژوهشی که به شناسایی عوامل مؤثر بر تحقق الگوی برنامه‌ریزی شهری تنوع‌گرا در رشت پرداخته شده، تأکید شده‌است که استفاده از روش‌های نظریه زمینه‌ای می‌تواند به درک بهتر نیازها و خواسته‌های ساکنان کمک کند این رویکرد می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی و افزایش رضایت شهروندان منجر شود (Tahari et al, 2021). علاوه بر این، تحلیل

¹ Luanda

مقیاس طرح‌های بازآفرینی شهری و اثرات آن بر کیفیت زندگی ساکنین نیز نشان می‌دهد که پروژه‌های بازآفرینی باید با توجه به نیازهای واقعی جامعه محلی طراحی و اجرا شوند. در این راستا، توجه به مناسبات میان‌نهادی و همکاری بین نهادهای مختلف نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. به عنوان مثال، در مطالعه‌ای بر روی مدیریت بازآفرینی شهری پایدار در کلانشهر اهواز، تأکید شده است که همکاری میان نهادهای دولتی و غیردولتی می‌تواند به بهبود فرآیندهای بازآفرینی کمک کند. با توجه به بررسی پیشینه پژوهش‌های انجام شده در این حوزه و مقایسه با پژوهش حاضر، وجه تمایز این پژوهش با پژوهش‌های پیشین در بررسی توانان پیامدهای اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی پروژه بازآفرینی شهرداری شهر رشت می‌باشد که در نهایت با بررسی رضایت شهروندان از این پروژه به ارزیابی و تحلیل نتایج آن پرداخته شده است. شهر رشت به عنوان یکی از مراکز فرهنگی و تاریخی شمال ایران، با چالش‌هایی از جمله فرسودگی بافت‌های شهری، کاهش کیفیت زیرساخت‌ها و نارضایتی کسبه و شهروندان از مدیریت شهری مواجه بوده است. پروژه‌های بازآفرینی شهری، به‌ویژه پروژه بازآفرینی شهرداری رشت، با هدف بهبود محیط شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان به اجرا درآمده‌اند. با این حال، این پروژه‌ها همواره با مسائل اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی پیچیده‌ای همراه بوده‌اند که برخی از آنها نه تنها موجب بهبود شرایط نشده، بلکه موجب نارضایتی کسبه محلی نیز شده است. یکی از مشکلات عمده در این محدوده، عدم حمایت کافی از کسب‌وکارها در طول فرآیند اجرا و آسیب‌های ناشی از آن به رونق اقتصادی منطقه بوده است. در بررسی پیشینه پژوهش‌های صورت گرفته در این حوزه، هرچند مطالعاتی در زمینه بازآفرینی شهری و اثرات آن بر ابعاد مختلف اقتصادی و اجتماعی انجام شده، فقدان پژوهش در تحلیل دقیق و جامع اثرات بازآفرینی شهری بر کسب‌وکارهای محلی و همچنین تبعات فرهنگی و اجتماعی آن، بشدت قابل احساس می‌باشد.

مطالعات پیشین عمدتاً به ابعاد کلی توسعه شهری و ارتقای فضاهای عمومی پرداخته‌اند، اما به طور جامع به اثرات اقتصادی و فرهنگی بر مشاغل و کسبه محلی و نارضایتی از عملکرد مدیریت شهری توجه نکرده‌اند. با توجه به این شکاف نظری و کاربردی، پرداختن به این موضوع ضروری به نظر می‌رسد. پژوهش حاضر با تمرکز بر پروژه بازآفرینی شهرداری رشت، سعی در تحلیل عمیق‌تر این مسئله دارد. اهمیت این پژوهش در آن است که می‌تواند بینشی نوین برای بهبود عملکرد شهرداری و همچنین افزایش رضایت کسبه و شهروندان در پروژه‌های آتی بازآفرینی شهری ارائه دهد.

مبانی نظری

بازآفرینی فرهنگ مبنا

بازآفرینی مبتنی بر فرهنگ به یک رویکرد برجسته در بسیاری از شهرها تبدیل شده است و هدف آن جوان‌سازی مکان‌های صنعتی سابق، مناطق ساحلی و مراکز شهر با استفاده از دارایی‌های فرهنگی برای پیشبرد رشد اقتصادی و ایجاد هویت فرهنگی رقابتی است (Evans, 2005; Liu, 2019). همچنین بازآفرینی شهری مبتنی بر فرهنگ یک رویکرد راهبردی است که با هدف احیای مناطق شهری با استفاده از سرمایه‌ها و فعالیت‌های فرهنگی برای ارتقای توسعه اجتماعی و اقتصادی انجام می‌شود. این روش شامل ادغام عناصر فرهنگی در فرآیندهای برنامه ریزی شهری و توسعه برای ایجاد جوامع پویا و پایدار است (García, 2004; Liu, 2019; Miles, 2005). شهرهایی مانند بارسلونا ابتکارات بازسازی مبتنی بر فرهنگ را با موفقیت اجرا کرده‌اند که منجر به توسعه مدل‌هایی شده است که در سطح جهانی تکرار می‌شوند (García, 2004). پروژه‌های متمرکز بر بازآفرینی شهری مبتنی بر فرهنگ معمولاً مستلزم سرمایه‌گذاری در تأسیسات فرهنگی، رویدادها و مکان‌های میراثی برای جذب گردشگری، تحریک رشد اقتصادی و بهبود کیفیت کلی زندگی در مناطق شهری است (Diao & Lu, 2022; Baraldi & Salone, 2022). این ابتکارات به دنبال جوان‌سازی مناطق فراصنعتی و محله‌های نادیده گرفته شده با حمایت از صنایع فرهنگی، تشویق مشارکت جامعه و حفظ میراث محلی است (Tajátková & Olejárová, 2021; Martins, 2020).

پروژه‌های بازآفرینی موفق به رهبری فرهنگ، پتانسیل فرهنگ را به عنوان یک کاتالیزور برای دگرگونی شهری و احیای اجتماعی به نمایش گذاشته‌است (Capolongo et al., 2019). با ادغام میراث فرهنگی و صنایع خلاق در برنامه‌ریزی شهری، شهرها می‌توانند فضاهای پایداری را ایجاد کنند که هویت و تاریخ منحصر به فرد خود را تجلیل کند. علاوه بر این، فعالیت‌های فرهنگی مانند فرهنگ آشپزی به دلیل نقش آنها در تقویت انسجام جامعه و کمک به تلاش‌های مستمر بازسازی شهری مورد تایید قرار گرفته‌اند (Lugosi et al., 2010). این استراتژی نه تنها به دگرگونی فیزیکی فضاهای شهری کمک می‌کند، بلکه انسجام اجتماعی و مشارکت جامعه را از طریق فعالیت‌ها و رویدادهای فرهنگی تقویت می‌کند. بازآفرینی شهری نقشی حیاتی در رسیدگی به نابرابری‌های شهری و ترویج توسعه پایدار دارد. با ادغام اصول پایداری در ابتکارات بازسازی، شهرها می‌توانند فضاهای شهری انعطاف‌پذیرتر و سازگار با محیط زیست ایجاد کنند که از تنوع زیستی حمایت می‌کند، اثرات خارجی منفی را کاهش می‌دهد و رفاه انسان را افزایش می‌دهد (Perry, 2024; Pan et al., 2017; Hashim et al., 2022).

ثمرات اجتماعی بازآفرینی شهری

پروژه‌های بازآفرینی شهری دارای پیامدهای اجتماعی قابل توجهی است که می‌تواند بر رفاه و انسجام جوامع تأثیر بگذارد. این ابتکارات به احیای فضاهای شهری و محرک رشد اجتماعی و اقتصادی در محله‌ها کمک می‌کند (Romanelli et al., 2022). فرآیند بازآفرینی شهری شامل تحلیل‌های کامل عوامل اقتصادی، محیطی و اجتماعی است که منجر به استراتژی‌هایی می‌شود که رویکردهای جدید محله‌ای، آموزش، توسعه اقتصادی و بهبود فیزیکی در مناطق شهری را دربرمی‌گیرد (Manehasa & Çoniku, 2021). مطالعات بر اهمیت پایداری اجتماعی در پروژه‌های نوسازی شهری تأکید می‌کنند و نیاز به در نظر گرفتن عناصر طراحی که جنبه‌های اجتماعی را برای بهبود پایداری کلی این طرح‌ها افزایش می‌دهند، برجسته می‌کنند (Zheng et al., 2021; Chen et al., 2023). نتایج تلاش‌های نوسازی شهری باید تقویت بعد اجتماعی برای همسویی با منافع عمومی و بهبود محیط زندگی را در اولویت قرار دهد (Huang et al., 2016). علاوه بر این، احیای شهری از طریق پروژه‌های بازآفرینی شامل اقدامات جامعی با هدف پرداختن به چالش‌های شهری و بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی، فیزیکی و زیست‌محیطی در مناطق مورد نظر است (Chahardowli et al., 2020; El-Barmelgy et al., 2021). با این حال، اطمینان از اینکه نوسازی فیزیکی ساختمان‌ها در این پروژه‌ها ارتباط تنگاتنگی با جنبه‌های اجتماعی دارد، بسیار مهم است تا از ریشه‌گیری نابرابری‌های فضایی و اجتماعی جلوگیری شود (Nzimande & Fabula, 2020). مدیریت مؤثر ذینفعان در پروژه‌های بازآفرینی شهری برای حفظ شبکه‌های اجتماعی، تعادل منافع و تضمین تخصیص عادلانه منابع ضروری است (Stefan et al., 2016; Zhuang et al., 2017).

با درک انتظارات ذینفعان و پرداختن به نظرات و منافع مختلف در ابعاد اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی، پروژه‌های نوسازی شهری می‌توانند پایداری و تأثیر اجتماعی خود را افزایش دهند (Zhuang et al., 2017). برای ادامه تلاش‌ها در مسیر بازآفرینی شهری، با در نظر گرفتن پیامدهای اقتصادی، اجتماعی و محیطی بلندمدت، مداخلات ضروری است (Boyle et al., 2018; Zhou et al., 2022; Liu, 2019). علاوه بر این، رویکردهای مشارکتی در بازآفرینی شهری، مانند بودجه‌بندی مشارکتی و فعالیت‌های شهروندی، جوامع محلی را برای مشارکت در فرآیندهای تصمیم‌گیری و شکل دادن به آینده محله‌های خود توانمند می‌سازد (Falanga & Nunes, 2021; Koroļova & Treija, 2019).

ارزیابی روش‌های برنامه‌ریزی شهری و تأثیر سیاست‌های تشویقی مالیاتی بر پروژه‌های بازآفرینی شهری بر اهمیت ارزیابی اثربخشی مداخلات در دستیابی به نتایج مطلوب اجتماعی-اقتصادی و ارتقای توسعه اقتصادی محلی تأکید می‌کند (Chondrogianni & Stephanedes, 2022; Chung, 2023). درک تضادهای ذینفعان، هویت‌های محلی و تأثیرات اجتماعی بازآفرینی فرهنگی برای ایجاد فضاهای شهری فراگیر و پایدار که نیازهای متنوع ساکنان را برآورده می‌کند، حیاتی است (Yi-ming & Pan, 2019; Yarker, 2018). در نتیجه ساختارهای مدیریت شهری مؤثر و مشارکت اجتماعی نقش مهمی

در موفقیت پروژه‌های بازآفرینی شهری، تأثیرگذاری بر فرآیندهای تصمیم‌گیری و نتایج پروژه ایفا می‌کند (Zhang et al., 2021; LopezDeAsiain & García, 2020).

بازآفرینی شهری و مدیریت شهری

مدیریت شهری و بازآفرینی شهری از اجزای حیاتی توسعه پایدار شهری هستند. بازآفرینی شهری شامل احیای نواحی شهری برای تقویت جنبه‌های فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی آنها می‌شود. هدف آن مقابله با چالش‌های شهری از طریق فعالیت‌هایی مانند توسعه مجدد، بازسازی، و حفاظت از میراث است (Zheng et al., 2014). اثربخشی مدیریت شهری در زمینه بازآفرینی شهری در تضمین موفقیت و پایداری پروژه‌های بازآفرینی حیاتی است. شیوه‌های مدیریت شهری موثر برای اجرای موفقیت‌آمیز طرح‌های بازآفرینی شهری ضروری است. مدیریت استراتژیک یکپارچه برای تطبیق خواسته‌های متضاد و تبدیل مفاهیم انتزاعی به اقدامات ملموس در پروژه‌های بازآفرینی شهری کلیدی است (Brorström & Willems, 2021).

مدیریت ذینفعان یکی دیگر از جنبه‌های حیاتی مدیریت شهری در پروژه‌های بازسازی است، زیرا به حفظ شبکه‌های اجتماعی، تعادل منافع و تضمین تخصیص عادلانه منابع کمک می‌کند. علاوه بر این، بعد مشارکتی در افزایش فرآیندهای بهبود تاب‌آوری شهری بسیار مهم است، زیرا فرآیندهای فراگیر نه تنها تصمیم‌گیری و توسعه استراتژی را تسهیل می‌کنند، بلکه به طور قابل توجهی به ساخت جامعه کمک می‌کنند (LopezDeAsiain & García, 2020). سیستم‌های حاکمیت تطبیقی نیز مناسب بودن برای پروژه‌های بازآفرینی شهری، ادغام طرح‌های از بالا به پایین و پایین به بالا را در یک استراتژی جامع نشان داده‌اند (Gianoli & Henkes, 2020).

مطالعات متعددی در زمینه ارزیابی آثار پروژه‌های بازآفرینی شهری در سال‌های اخیر انجام شده‌است که هر یک به بررسی ابعاد خاصی از این فرآیند پرداخته‌اند. به عنوان نمونه، (Molavi et al., 2021) در پژوهشی با عنوان ارزیابی نقش پیاده‌راه‌های شهری در بهبود سرزندگی و تعاملات اجتماعی (مطالعه موردی: پیاده‌راه فرهنگی رشت)، نشان دادند که ایجاد پیاده‌راه‌ها به‌ویژه در بافت‌های تاریخی، موجب ارتقای کیفیت فضاهای عمومی، افزایش حضور شهروندان و تقویت تعاملات اجتماعی می‌شود. همچنین، (Firozi et al., 2019) در مطالعه‌ای با عنوان تحلیل روابط میان‌نهادی در مدیریت بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: کلان‌شهر اهواز) بر اهمیت هماهنگی بین نهادهای دولتی و غیردولتی و نقش ساختارهای حکمرانی پاسخگو در موفقیت پروژه‌های بازآفرینی شهری تأکید کردند. در پژوهشی دیگر، (Rousta et al., 2022) با تمرکز بر مقیاس طرح‌های بازآفرینی شهری و اثر آن بر کیفیت زندگی ساکنان، دریافتند که میزان رضایت از پروژه‌ها ارتباط مستقیمی با سطح مشارکت اجتماعی و ادراک عدالت در میان ساکنان دارد.

از سوی دیگر، (Feizkhah & Malekpour, 2023) با رویکرد بازاریابی مکان‌محور و از منظر کارآفرینی شهری، به نقش بازآفرینی بافت فرهنگی-تاریخی رشت در ارتقای جذابیت اقتصادی و گردشگری اشاره کردند و نشان دادند که چنین پروژه‌هایی می‌توانند زمینه‌ساز رونق فعالیت‌های محلی و افزایش تعاملات فرهنگی شوند. در مطالعات بین‌المللی نیز (Diao & Lu 2022)، با بررسی بازآفرینی فرهنگ‌محور در یک شهر، بر تأثیر روایت‌های مکانی در جذب گردشگران و ارتقای حس هویت مکانی تأکید کردند، همچنین (Baraldi & Salone 2022) در پژوهشی بر روی شهرهای ایتالیا نشان دادند که ادغام هنر و کارآفرینی اجتماعی در فرآیند بازآفرینی می‌تواند موجب پایداری اقتصادی و اجتماعی در محلات فرسوده شود.

به طور کلی، مرور پژوهش‌های پیشین نشان می‌دهد که اکثر مطالعات به بررسی جداگانه یکی از ابعاد اقتصادی، فرهنگی یا اجتماعی بازآفرینی شهری پرداخته‌اند و کمتر پژوهشی به تحلیل توأمان این سه بعد از منظر ذی‌نفعان محلی پرداخته است. از این رو، پژوهش حاضر با تمرکز بر پروژه بازآفرینی میدان شهرداری رشت، سعی دارد با تحلیل هم‌زمان پیامدهای اقتصادی، فرهنگی-اجتماعی و رضایت از عملکرد شهرداری، تصویری جامع از کارکرد و چالش‌های این پروژه ارائه دهد.

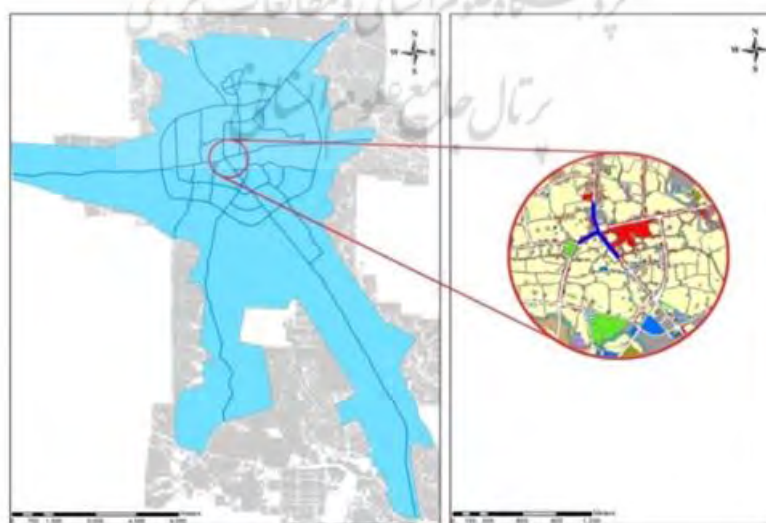
روش پژوهش

پژوهش حاضر با توجه به ماهیت و روش پاسخ‌دهی به مسائل تحقیق از نوع توصیفی-تحلیلی و از لحاظ نوع تحقیق، کاربردی محسوب می‌شود. در این تحقیق جمع‌آوری اطلاعات از طریق پیمایشی و اسنادی صورت گرفته‌است. جهت ارزیابی ثمرات اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی از پروژه بازآفرینی شهرداری رشت، از منظر صاحبان مشاغل و کسب کارهای موجود در محدوده شهرداری رشت، از پرسشنامه با طیف لیکرت ۵ نقطه‌ای بهره گرفته شده‌است. سوالات پرسشنامه در ۳ بخش (ثمرات اقتصادی پروژه، ثمرات فرهنگی و اجتماعی پروژه و رضایت از عملکرد شهرداری) طراحی شده‌است که در هر بخش به تناسب سوالات مربوط به هر شاخص درج شده‌است. برای تعیین حداقل حجم نمونه آماری، از قانون ۱۰ برابر استفاده شد.

با توجه به این قانون بابت هر متغیر ۱۰ نفر به عنوان نمونه آماری مشخص شده‌است (Hair et al., 2011). بر همین اساس حجم آماری قابل قبول برای این پژوهش ۱۱۰ نمونه می‌باشد اما جهت بالا بردن ضریب اطمینان ۳۰۰ پرسشنامه تکمیل گردیده‌است. جامعه آماری این پژوهش شامل صاحبان مشاغل کسب و کار در محدوده پیاده‌راه شهرداری شهر رشت می‌باشد. اطلاعات حاصل شده از این پرسشنامه‌ها به صورت کمی وارد نرم‌افزار SPSS شده‌است. سپس با استفاده از آزمون‌های تی‌تک نمونه‌ای مستقل، دوجمله‌ای و تحلیل عاملی اکتشافی به تجزیه و تحلیل یافته‌ها پرداخته شده‌است.

محدوده مورد مطالعه

میدان شهرداری رشت امروزه نماد و هسته مرکزی این شهر محسوب می‌شود. این میدان در دوره پهلوی اول با استقرار چند بنای شاخص اداری و تجاری، شکلی نزدیک به شرایط فعلی را یافت (Kiani & Pourali, 2012). پروژه ملی بازآفرینی بافت فرهنگی تاریخی رشت که از سیزدهم آبان‌ماه ۱۳۹۴ آغاز شده بود تغییرات گسترده‌ای را با محوطه‌سازی حدود ۱۷ هزار متر مربع در سه خیابان اصلی و میدان مرکزی شهر ایجاد کرد. در اجرای این پروژه شهرداری کلانشهر رشت نسبت به پیاده‌راه‌سازی در سه محور خیابان امام‌خمینی از دهنه بازار بزرگ تا میدان شهرداری (شهدای ذهاب)، خیابان سعدی از ابتدای استادسرا تا میدان شهرداری و بخش از خیابان شریعتی تا میدان شهرداری اقدام کرد (Feizkhah & Malekpour, 2023). پیاده‌راه رشت که در بافت مرکزی این شهر قرار دارد؛ پیش از احداث پیاده‌راه، این محدوده از پرتراфик‌ترین نقاط شهر بود و شهروندان با حجم عظیم خودرو در میدان شهرداری مواجه بودند. با انجام این پروژه و اجرای پیاده‌راهی با طول ۸/۳ کیلومتر، عنوان یکی از بزرگترین پیاده‌راه‌های دنیا را به خود اختصاص داد (Molavi et al, 2021).



شکل ۱. محدوده مورد مطالعه

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

یافته‌های پژوهش

طبق نتایج بدست‌آمده از ۳۰۰ پرسشنامه تکمیل شده توسط کسبه محدوده پیاده‌راه فرهنگی شهرداری شهر رشت، اطلاعات زیر بدست آمده‌است.

جدول ۱. اطلاعات جمعیت‌شناختی

شاخص	دسته بندی	درصد
گروه سنی	۲۰ تا ۳۰ سال	۲۵/۹
	۳۱ تا ۴۰ سال	۲۹/۸
	۴۱ تا ۵۰ سال	۲۴/۵
	بالتر از ۵۱ سال	۱۹/۸
میزان تحصیلات	پایین تر از کاردانی	۵۸
	کاردانی	۱۲/۳
	کارشناسی	۱۸/۵
	کارشناسی ارشد و بالاتر	۱۱/۲
جنسیت	زن	۳۰/۹
	مرد	۶۹/۱

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

باتوجه به جدول شماره ۱، بزرگترین سهم از جامعه آماری این پژوهش را مردان و افراد با گروه سنی ۳۱ الی ۴۰ سال سن و همچنین با تحصیلات پایین‌تر از کاردانی تشکیل می‌دهند. در ادامه در جدول ۲، به بررسی میانگین، انحراف از معیار و معناداری شاخص‌های پژوهش پرداخته شده است.

جدول ۲. میانگین، انحراف از معیار و آزمون تی تک نمونه‌ای برای هر شاخص

رتبه براساس میانگین	عنوان شاخص	میانگین	آماره T	انحراف از معیار
۱	ثمرات اقتصادی پروژه	۳/۵۸	۸/۵۲۰	۰/۶۱۰
۲	ثمرات فرهنگی و اجتماعی پروژه	۳/۴۴	-۹/۳۷۰	۰/۶۲۳
۳	رضایت از عملکرد شهرداری	۲/۴۴	۶/۳۸۰	۰/۵۳۵

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

با توجه به نتایج حاصل شده از جدول شماره ۲، شاخص "ثمرات اقتصادی پروژه" با کسب میانگین ۳/۵۸، بالاترین مقدار میانگین را به خود اختصاص داده‌است؛ شاخص "ثمرات فرهنگی و اجتماعی پروژه" با کسب میانگین ۳/۴۴، در جایگاه دوم قرار دارد که هردوی این شاخص‌ها میانگینی بالاتر از حد متوسط کسب کرده‌اند. اما از سویی دیگر شاخص "رضایت از عملکرد شهرداری" با کسب میانگین ۲/۴۴، پایین‌ترین میانگین را به خود اختصاص داده‌است. همچنین با توجه به نتایج حاصل شده از آزمون تی که تمامی مقادیر بالاتر از ۲/۵۸ می‌باشند، در نتیجه معناداری شاخص‌ها با سطح اطمینان ۹۹ درصد تایید می‌شود. بر اساس نتایج جدول، پروژه بازآفرینی در محدوده میدان شهرداری رشت بیشترین تأثیر را در بعد اقتصادی داشته و به بهبود وضعیت کسب‌وکارهای محلی منجر شده‌است. در مقابل، ثمرات فرهنگی و اجتماعی در سطحی نسبتاً مطلوب اما کمتر از بعد اقتصادی ارزیابی شده‌اند. پایین بودن میانگین رضایت از عملکرد شهرداری نیز نشان‌دهنده ضعف در اطلاع‌رسانی و جلب مشارکت شهروندان در فرایند اجرای پروژه است.

جدول ۳. میانگین گویه‌های پژوهش

میانگین	ثمرات اقتصادی پروژه	میانگین	اخذ راهکارهای مناسب جهت جبران خسارت	۱/۸۵
۳/۸۵	رونق کسب و کار	۳/۸۵	جبران خسارت‌های وارده به کسب و کار در حین اجرا	۱/۴۶
۴/۱۶	ایجاد کسب و کارهای جدید بعد از پروژه	۴/۱۶	رسیدگی به مطالبات صاحبان مشاغل در حین اجرای پروژه	۱/۶۴
۳/۰۴	افزایش سرمایه‌گذاری بعد از اجرای پروژه	۳/۰۴	استفاده از مشارکت صاحبان مشاغل در انجام پروژه	۱/۶۴
۲/۳۱	ارائه تسهیلات بانکی به مشاغل بعد از پروژه	۲/۳۱	رضایت از انجام پروژه	۳/۵۹
۴/۰۹	آسیب به مشاغل در حین اجرای پروژه	۴/۰۹	میزان ضرورت انجام این پروژه	۳/۲۸
۳/۳۱	افزایش درآمد ماهیانه کسب و کارها بعد از اجرای پروژه	۳/۳۱	میزان موفقیت این پروژه	۳/۶۳
۳/۵۹	افزایش مشتریان بعد از اجرای پروژه	۳/۵۹	ثمرات فرهنگی و اجتماعی پروژه	میانگین
۴/۱۱	گسترش مشاغل خیابانی (دستفروش‌ها) بعد از اجرا	۴/۱۱	افزایش تعداد گردشگران در آن محدوده بعد از اجرا	۴/۲۵
۴/۰۲	افزایش قیمت ملک در محدوده بعد از اجرای پروژه	۴/۰۲	افزایش حضور شهروندان در آن محدوده بعد از اجرا	۴/۲۳
۴/۱۶	افزایش کرایه مغازه‌ها بعد از اجرای پروژه	۴/۱۶	افزایش سرزندگی بعد از انجام پروژه	۳/۷۴
۳/۲۲	افزایش شناخت مردم نسبت به کسب و کارها بعد از اجرا	۳/۲۲	تاثیر انجام پروژه بر حفظ اصالت تاریخی و فرهنگی محدوده	۲/۳۸
میانگین	رضایت از عملکرد شهرداری	میانگین	افزایش خوانایی و شناخت مردم نسبت به محدوده بعد از اجرا	۲/۶۰
کل: ۳/۱۹				

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

با توجه به جدول بالا کمترین مقدار میانگین بدست‌آمده از گویه‌های پژوهش، مربوط به جبران خسارت‌های وارده به کسب و کار در حین اجرا با مقدار ۱/۴۶ می‌باشد که نشان از عدم حمایت از مشاغل در حین انجام پروژه می‌باشد اما در مقابل بالاترین مقدار میانگین بدست‌آمده مربوط به گویه‌ی افزایش تعداد گردشگران در آن محدوده بعد از اجرا با مقدار ۴/۲۵ می‌باشد که نشانگر نتیجه مطلوب پروژه پیاده‌راه فرهنگی شهرداری شهر رشت می‌باشد. نتایج جدول نشان می‌دهد که پروژه بازآفرینی میدان شهرداری رشت بیشترین تأثیر را در جذب گردشگران و رونق فعالیت‌های مرتبط با گردشگری داشته‌است، که این امر بیانگر تقویت کارکرد فرهنگی-تفریحی محدوده‌است. در مقابل، پایین بودن میانگین گویه‌های مرتبط با جبران خسارت مشاغل و مشارکت آنان در اجرای پروژه حاکی از آن است که در فرایند اجرا، حمایت کافی از کسب‌وکارهای موجود صورت نگرفته‌است. این مسئله می‌تواند یکی از عوامل کاهش رضایت شاغلان و شهروندان از عملکرد شهرداری تلقی شود.

جدول ۴. آزمون دوجمله‌ای

درصد	فراوانی	طبقه	متغیر
۲۰٪	۱۶	≤ 3	ثمرات اقتصادی پروژه
۸۰٪	۶۵	> 3	گروه اول گروه دوم
۹۰٪	۷۳	≤ 3	رضایت از عملکرد شهرداری
۱۰٪	۸	> 3	گروه اول گروه دوم
۳۰٪	۲۴	≤ 3	ثمرات فرهنگی و اجتماعی پروژه
۷۰٪	۵۷	> 3	گروه اول گروه دوم
۳۵٪	۲۸	≤ 3	کل
۶۵٪	۵۳	> 3	گروه اول گروه دوم
	۸۱	جمع	

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

باتوجه به جدول بالا کسبه محدوده پروژه از شاخص‌های ثمرات اقتصادی و فرهنگی-اجتماعی پروژه رضایت بیشتری را ابراز کرده‌اند به گونه‌ای که شاخص ثمرات اقتصادی ۶۵ درصد و ثمرات فرهنگی-اجتماعی نیز ۵۷ درصد از رضایت جامعه

آماري این پژوهش را کسب کرده‌اند اما در مقابل جامعه ۹۰ درصد از جامعه آماری این پژوهش در مجموع از عملکرد شهرداری ابراز نارضایتی کرده‌اند. براساس نتایج این جدول، اگرچه پروژه بازآفرینی میدان شهرداری رشت توانسته‌است تا حدودی رضایت اقتصادی و فرهنگی-اجتماعی کسبه را جلب کند، اما نارضایتی گسترده از عملکرد شهرداری (با سهم ۹۰ درصد) نشان می‌دهد که ضعف در مدیریت اجرایی و ارتباط مؤثر با ذی‌نفعان وجود داشته‌است. این امر بیانگر آن است که علیرغم نتایج مثبت پروژه در بهبود شرایط اقتصادی و ارتقای پویایی محدوده، نحوه تعامل شهرداری با شهروندان و کسبه نیازمند بازنگری جدی و تقویت رویکرد مشارکتی در فرآیندهای تصمیم‌گیری و اجراست.

جدول ۵. آزمون بارتلت و KMO

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		۰/۷۵۳
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	۷۹۵/۴۱۳
	df	۲۵۳
	Sig.	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

با توجه به جدول بالا معنی‌داری آزمون بارتلت در سطح اطمینان مناسب می‌باشد چنانچه مقدار KMO بدست‌آمده برابر با ۰/۷۵۳ می‌باشد که حاکی از همبستگی و مناسبت متغیرهای مورد نظر جهت انجام تحلیل عاملی است.

جدول ۶. واریانس عوامل

عناصر یا عامل‌های استخراج شده	چرخش مجموع مربعات بارها		
	مقدار ویژه	درصد واریانس تبیین شده	درصد واریانس تجمعی
۱	۵/۴۱۹	۲۳/۵۶۰	۲۳/۵۶۰
۲	۲/۷۶۸	۱۲/۰۳۳	۳۵/۵۹۳
۳	۱/۷۸۹	۷/۷۷۹	۴۳/۳۷۲
۴	۱/۶۹۸	۷/۳۸۱	۵۰/۷۵۳
۵	۱/۵۹۴	۶/۹۳۱	۵۷/۶۸۵
۶	۱/۳۷۳	۵/۹۷۰	۶۳/۶۵۵
۷	۱/۱۵۶	۵/۰۲۷	۶۸/۶۸۲
۸	۱/۰۴۷	۴/۵۵۱	۷۳/۲۳۳

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

همانطور که در جدول زیر قابل مشاهده می‌باشد آزمون تحلیل عاملی اکتشافی گویه‌های مورد سنجش را به ۷ عامل با مقدار ویژه بالاتر از عدد یک تفکیک و طبقه‌بندی کرده‌است که در مجموع در حدود ۷۴ درصد واریانس را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول ۷. ماتریس چرخش یافته

گویه‌ها	تحولات اقتصادی پس از اجرای پروژه	کیفیت و موفقیت پروژه	مدیریت و جبران خسارت‌های کسب و کار در فرآیند اجرایی پروژه	توسعه سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی پس از اجرای پروژه	سرزندگی شهری	هویت تاریخی و فرهنگی	گردشگری شهری	آسیب به مشاغل طی اجرای پروژه
رونق کسب و کار	۰/۷۹۶							
افزایش درآمد ماهیانه کسب و کارها بعد از اجرای پروژه	۰/۷۵۲							
افزایش مشتریان بعد از اجرای پروژه	۰/۶۷۵							
افزایش کرایه مغازه‌ها بعد از اجرای پروژه	۰/۶۵۳							
افزایش شناخت مردم نسبت به کسب و کارها بعد از اجرا	۰/۶۳۵							
افزایش قیمت ملک در محدوده بعد از اجرای پروژه	۰/۶۳۱							
ایجاد کسب و کارهای جدید بعد از پروژه	۰/۶۰۸							
میزان موفقیت این پروژه	۰/۸۳۶							
میزان ضرورت انجام این پروژه	۰/۸۲۸							
رضایت از انجام پروژه	۰/۷۸۷							
جبران خسارت‌های وارده به کسب و کار در حین اجرا	۰/۸۱۸							
رسیدگی به مطالبات صاحبان مشاغل در حین اجرای پروژه	۰/۸۱۸							
استفاده از مشارکت صاحبان مشاغل در انجام پروژه به منظور آسیب کمتر	۰/۶۸۳							
اتخاذ راهکارهای مناسب جهت جبران خسارت	۰/۵۲۸							

				۰/۸۲۵			افزایش سرمایه‌گذاری بعد از اجرای پروژه
				۰/۸۲۲			ارائه تسهیلات بانکی به مشاغل بعد از پروژه
			۰/۷۶۱				افزایش سرزندگی بعد از انجام پروژه
			۰/۶۴۷				گسترش مشاغل خیابانی (دستفروش‌ها) بعد از اجرا
		۰/۸۸۶					افزایش خوانایی و شناخت مردم نسبت به محدوده بعد از اجرا
		۰/۸۲۲					تاثیر انجام پروژه بر حفظ اصالت تاریخی و فرهنگی محدوده
	۰/۷۹۳						افزایش تعداد گردشگران در آن محدوده بعد از اجرا
	۰/۶۹۹						افزایش حضور شهروندان در آن محدوده بعد از اجرا
۰/۸۸۳							آسیب به مشاغل در حین اجرای پروژه

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۴

باتوجه به نتایج تحلیل عاملی اکتشافی، در عامل اول ۷ گویه بارگذاری شده‌است که در مجموع می‌توانند حدود ۲۴ درصد واریانس را توجیه نمایند که مهم‌ترین گویه در این عامل، رونق کسب و کار می‌باشد. در عامل دوم ۳ گویه دسته‌بندی شده‌است که می‌توانند ۱۲ درصد واریانس را توجیه کنند. به همین ترتیب عوامل مهم تاثیرگذار بعدی هر کدام به ترتیب شامل ۴، ۲، ۲ و ۱ گویه می‌باشند که هریک از این عوامل نیز به ترتیب حدود ۷، ۷، ۶، ۵، ۵ و ۴ درصد از واریانس کل را شامل می‌شوند. نتایج جدول نشان می‌دهد که عامل «تحولات اقتصادی پس از اجرای پروژه» بیشترین سهم را در تبیین واریانس متغیرها داشته و گویه «رونق کسب و کار» مهم‌ترین مؤلفه در این عامل است. این امر بیانگر آن‌است که پروژه بازآفرینی میدان شهرداری رشت بیشترین تأثیر را بر پویایی اقتصادی و ارتقای فعالیت‌های تجاری محدوده داشته‌است. در مقابل، عواملی مانند «مدیریت و جبران خسارت کسب و کارها» و «آسیب به مشاغل طی اجرای پروژه» نیز با وجود سهم کمتر، نشان می‌دهند که در مرحله اجرا کاستی‌هایی در حمایت از مشاغل و مدیریت اثرات منفی پروژه وجود داشته‌است. در مجموع، تحلیل عاملی تأیید می‌کند که پروژه از منظر اقتصادی موفق‌تر از سایر ابعاد عمل کرده، اما در جنبه‌های مدیریتی و اجتماعی نیازمند بهبود است.

نتیجه‌گیری

بازآفرینی شهری مبتنی بر فرهنگ، رویکردی جامع برای توسعه شهری را در بر می‌گیرد که ارزش ذاتی دارایی‌های فرهنگی را در شکل‌دهی به شهرهای سرزنده و تاب‌آور تصدیق می‌کند. با استفاده از قدرت فرهنگ، شهرها نه تنها می‌توانند فضاهای

فیزیکی خود را احیا کنند، بلکه می‌توانند شمول اجتماعی، رونق اقتصادی و احساس هویت مکانی را نیز ارتقا دهند. در نتیجه، پروژه‌های بازآفرینی شهری نقشی حیاتی در پرداختن به فرسودگی بافت شهری، بهبود ساختارهای اجتماعی و تقویت رفاه جامعه ایفا می‌کنند. با گنجاندن اصول پایداری اجتماعی، مشارکت موثر ذینفعان و در نظر گرفتن پیامدهای اجتماعی تلاش‌های بازآفرینی، شهرها می‌توانند به محیط‌های شهری فراگیر، سرزنده و انعطاف‌پذیرتری دست یابند. در همین راستا عملکرد مدیریت شهری برای موفقیت پروژه‌های بازآفرینی شهری اساسی است. با ادغام مدیریت استراتژیک یکپارچه، مشارکت موثر ذینفعان، فرآیندهای مشارکتی و سیستم‌های حاکمیت تطبیقی، شهرها می‌توانند نتایج طرح‌های بازآفرینی را بهبود بخشند، توسعه شهری پایدار را پیش ببرند و جوامع تاب آور و فراگیر را پرورش دهند.

باتوجه به نتایج بدست‌آمده، از نظر شهروندان پروژه بازآفرینی میدان شهرداری رشت هم ثمرات اقتصادی و هم فرهنگی اجتماعی قابل توجه و قابل قبولی داشته‌است چنانچه میانگین نسبتا بالای این دوشاخ شاخص گواهی بر این مدعاست که در همین راستا افزایش گردشگران از مهم‌ترین دستاوردهای این پروژه می‌باشد که بالاترین میانگین را در بین تمامی گویه‌های این پژوهش به خود اختصاص داده‌است. اما با این حال از لحاظ کلی صاحبان مشاغل در این محدوده رضایت کافی از عملکرد شهرداری در این پروژه را نداشته‌اند که بنا بر میانگین بدست‌آمده از گویه‌های این شاخص عدم جبران مالی و حمایت‌های مالی لازم در حین اجرای این پروژه از کسب و کارهای موجود در این محدوده می‌تواند یکی از مهم‌ترین علت‌های نارضایتی صاحبان مشاغل از عملکرد شهرداری در خصوص این پروژه باشد که پایین‌ترین میانگین را در بین تمامی گویه‌های این پژوهش به خود اختصاص داده‌است، لذا می‌توان نتیجه گرفت که تنها نارضایتی جامعه آماری این پژوهش تنها بدلیل عدم حمایت از مشاغل در حین اجرای این پروژه می‌باشد و در حالت کلی از پس از اتمام این پروژه، ثمرات مطلوب آن موجب رضایت شهروندان و کسب و کارها شده‌است.

از سویی دیگر ناگفته نماند که باتوجه به انحراف از معیار نسبتا پایین شاخص‌ها می‌توان نتیجه گرفت که اکثر جامعه آماری نظراتی نسبتا همسو داشته و از پراکندگی کمتری برخوردار است و بخصوص شاخص رضایت از عملکرد شهرداری که پایین‌ترین میزان انحراف معیار را در میان شاخص‌ها داشته که نشان از اتفاق نظر صاحبان مشاغل در خصوص ضعف عملکرد این نهاد می‌باشد. در حالت کلی با توجه به نتایج به دست‌آمده از میانگین‌های ارائه شده، می‌توان گفت که پروژه بازآفرینی شهری در رشت از دیدگاه صاحبان مشاغل تأثیرات متفاوتی را در حوزه‌های اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و رضایت از عملکرد شهرداری داشته‌است:

از نظر ثمرات اقتصادی پروژه، می‌توان بیان کرد که کسب و کارها بعد از اجرای پروژه رونق نسبی پیدا کرده‌اند. به‌ویژه ایجاد کسب و کارهای جدید و افزایش مشتریان نشان‌دهنده این هستند که پروژه توانسته به‌بودهایی در جذب مشتری و توسعه کسب و کارهای جدید ایجاد کند. اما از سوی دیگر، جبران خسارت‌های وارده در حین اجرای پروژه و رسیدگی به مطالبات صاحبان مشاغل به وضوح نشان می‌دهند که در این زمینه ضعف‌هایی وجود داشته‌است و برخی از کسب و کارها در حین اجرای پروژه آسیب دیده‌اند. همچنین، استفاده از مشارکت صاحبان مشاغل در پروژه پایین‌تر از سطح مطلوب ارزیابی شده که نشان‌دهنده ناکافی بودن میزان مشارکت و همکاری در طول اجرای پروژه است.

از بعد فرهنگی و اجتماعی، نتایج نشان می‌دهند که پروژه تأثیرات مثبتی بر این حوزه داشته است. افزایش تعداد گردشگران و افزایش حضور شهروندان در محدوده بعد از اجرا نشان می‌دهند که پروژه در جذب افراد به محدوده مؤثر بوده است. همچنین افزایش قیمت ملک و افزایش کرایه مغازه‌ها به عنوان پیامدهای اقتصادی اجتماعی مهم بعد از اجرای پروژه ثبت شده‌اند. از سوی دیگر، تأثیر پروژه بر حفظ اصالت تاریخی و فرهنگی محدوده کمتر از حد انتظار ارزیابی شده‌است که این نشان‌دهنده کم‌توجهی به جنبه‌های تاریخی و فرهنگی در بازآفرینی بوده‌است. این یافته با نتایج پژوهش (Molavi et al., 2021) نیز هم‌راستا است؛ هر دو مطالعه تأکید دارند که اجرای پیاده‌راه فرهنگی رشت موجب افزایش تعاملات اجتماعی و ارتقای سرزندگی شهری شده‌است، با این تفاوت که نتایج حاضر ضعف در حمایت از مشاغل و مدیریت شهری را از عوامل محدودکننده این آثار اجتماعی می‌داند.

در زمینه رضایت از عملکرد شهرداری، برای افزایش خوانایی و شناخت مردم نسبت به محدوده نشان می‌دهد که اقدامات شهرداری برای شناساندن محدوده به مردم و بهبود خوانایی محیط نیازمند تقویت است. در مجموع یک سطح رضایت نسبی از عملکرد شهرداری است، در نهایت، می‌توان نتیجه گرفت که پروژه بازآفرینی شهری در رشت در حوزه‌هایی مانند رونق اقتصادی و جذب گردشگر موفق بوده، اما در زمینه‌هایی همچون مشارکت فعال صاحبان مشاغل و جبران خسارت‌ها در حین اجرا نیاز به بهبود دارد. پیشنهاد می‌شود که در پروژه‌های آینده، مشارکت و همکاری نزدیک‌تر با صاحبان مشاغل و توجه بیشتر به نیازهای آن‌ها، به ویژه در حین اجرای پروژه، در دستور کار قرار گیرد تا رضایت کلی افزایش یابد. این ضرورت با یافته‌های (Firozi et al., 2019) نیز هم‌راستا است؛ آن‌ها با تأکید بر تقویت سازوکارهای میان‌نهادی و حکمرانی پاسخگو نشان داده‌اند که تحقق نتایج پایدار بازآفرینی مستلزم بهبود سازوکارهای مشارکت و مدیریت اثرات اجرای پروژه است.

در گام آخر نیز با توجه به نتایج آزمون دو جمله‌ای، ۹۰ درصد جامعه آماری، در کل از عملکرد شهرداری ابراز نارضایتی کرده‌اند در مقابل ۸۰ درصد جامعه آماری از ثمرات اقتصادی این پروژه ابراز رضایت کرده‌اند که می‌توان گفت این پروژه نتایج اقتصادی بسیار مطلوبی برای کسب و کارهای این محدوده داشته و موجب رونق این مشاغل شده است. در تصدیق همین موارد نتایج آزمون تحلیل عاملی اکتشافی نشان داد که عامل تحولات اقتصادی پس از اجرای پروژه مهم‌ترین عامل در این پروژه بوده است که بارزترین نمود آن رونق کسب‌کار و مشاغل موجود در این محدوده پس از اجرای این پروژه می‌باشد. همچنین کیفیت و موفقیت پروژه دومین عامل مهم در این آزمون باشد که نشان از رضایت جامعه آماری ما از کلیت این پروژه می‌باشد که شاید در حین اجرای پروژه نقدهای فراوانی به آن وارد بوده، با این حال پس از اتمام آن و ثمرات فرهنگی و اجتماعی مطلوب آن موجب رضایت شهروندان و جامعه آماری این پژوهش شده است. در همین راستا و به‌منظور تأیید نتایج این تحقیق، می‌توان به مطالعه (Feizkhah & Malekpour, 2023) اشاره کرد که یافته‌های آن نیز بر نقش مؤثر بازآفرینی شهری در تقویت اقتصاد محلی و جذب گردشگر تأکید دارد. با این وجود، برخلاف آن پژوهش که بر مشارکت فعال ذی‌نفعان در فرایند بازآفرینی تأکید داشته است، نتایج پژوهش حاضر نشان می‌دهد که در پروژه میدان شهرداری رشت، ضعف در جبران خسارت و تعامل با کسبه مانع تحقق کامل رویکرد مشارکتی شده است.

References:

1. Amado, M. P., & Rodrigues, E. D. (2019). A heritage-based method to urban regeneration in developing countries: the case study of luanda. *Journal of Sustainability*, 11(15), 41-50. <https://doi.org/10.3390/su11154105>
2. Baraldi, S., & Salone, C. (2022). Building on decay: urban regeneration and social entrepreneurship in Italy through culture and the arts. *Journal of European Planning Studies*, 30(10), 2102-2121. <https://doi.org/10.1080/09654313.2022.2030675>
3. Boussaa, D. (2017). Urban regeneration and the search for identity in historic cities. *Journal of Sustainability*, 10(2), 48. <https://doi.org/10.3390/su10010048>
4. Boyle, L., Michell, K., & Viruly, F. (2018). A critique of the application of neighborhood sustainability assessment tools in urban regeneration. *Journal of Sustainability*, 10(4), 1005-1015. <https://doi.org/10.3390/su10041005>
5. Bromley, R., Tallon, A., & Thomas, C. (2005). City centre regeneration through residential development: contributing to sustainability. *Journal of Urban Studies*, 42(13), 2407-2429. <https://doi.org/10.1080/00420980500379537>
6. Brorström, S., & Willems, J. (2021). Getting integrative urban regeneration strategies done: insights from antwerp and gothenburg. *Journal of International Review of Administrative Sciences*, 89(2), 346-362. <https://doi.org/10.1177/00208523211029122>
7. Capolongo, S., Sdino, L., Dell'Ovo, M., Moiola, R., & Torre, S. (2019). How to assess urban regeneration proposals by considering conflicting values. *Journal of Sustainability*, 11(14), 3877. <https://doi.org/10.3390/su11143877>

8. Cerreta, M., Daldanise, G., & Sposito, S. (2018). Culture-led regeneration for urban spaces: monitoring complex values networks in action. *Journal of Urbani Izziv*, 29(12), 9-28. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2018-29-supplement-001>
9. Chahardowli, M., Sajadzadeh, H., Aram, F., & Mosavi, A. (2020). Survey of sustainable regeneration of historic and cultural cores of cities. *Journal of Energies*, 13(11), 27-38. <https://doi.org/10.3390/en13112708>
10. Chen, J., Chen, Y., Zhu, Y., Xiao, M., Yang, H., Huang, H., & Li, L. (2023). Assessing the sustainability of urban community renewal projects in southern china based on a hybrid madm approach. *Journal of Sustainability*, 15(4), 23-30. <https://doi.org/10.3390/su15043023>
11. Chondrogianni, D. V., & Stephanedes, Y. J. (2022). Evaluation of urban planning methods toward bioclimatic and resilient urban spaces. *Journal of Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 49(5), 1354-1370. <https://doi.org/10.1177/23998083211063220>
12. Chung, J. (2023). Effects of tax incentive policies for land use on local socioeconomic conditions: a case of tax policies for urban regeneration projects in republic of korea. *Journal of Land*, 12(9), 18-25. <https://doi.org/10.3390/land12091801>
13. Diao, J., & Lu, S. (2022). The culture-oriented urban regeneration: place narrative in the case of the inner city of haiyan (zhejiang, china). *Journal of Sustainability*, 14(13), 79-92. <https://doi.org/10.3390/su14137992>
14. El-Barmelgy, M., Shalaby, A., Nassar, U., & Ali, S. (2021). The impact of urban regeneration on land use in land with high urban value – london vs beirut. *Journal of Sustainability*, 1(3), 6-17. <https://doi.org/10.37394/232024.2021.1.2>
15. Evans, G. (2005). Measure for measure: evaluating the evidence of culture's contribution to regeneration. *Journal of Urban Studies*, 42(5-6), 959-983. <https://doi.org/10.1080/00420980500107102>
16. Falanga, R. & Nunes, M. (2021). Tackling urban disparities through participatory culture-led urban regeneration. insights from lisbon. *Journal of Land Use Policy*, 108(20), 105-128. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105478>
17. Feizkhah, V., & Malekpour Asl, B. (2023). Place Marketing through Urban Entrepreneurship Approach (Case Study: Rasht Historic Cultural Axiom) . *Journal of Space and Place Studies*, 3(1), 5-16. <https://doi.org/10.30495/jsp.2023.1984446.1044> [In Persian].
18. Firozi, M.A., Amanpour, S., & Zarei, J. (2019). Analysis of inter-institutional relationships in managing sustainable urban regeneration of blight areas (Case study: the city of Ahvaz). *Journal of Motaleate Shahri*, 8(29), 19-30. [doi: 10.34785/J011.2019.354](https://doi.org/10.34785/J011.2019.354) [In Persian].
19. Furlan, R., & Al-Mohannadi, A. (2020). An urban regeneration planning scheme for the souq waqif heritage site of doha. *Journal of Sustainability*, 12(19), 79-85. <https://doi.org/10.3390/su12197927>
20. García, B. (2004). Cultural policy and urban regeneration in western european cities: lessons from experience, prospects for the future. *Journal of the Local Economy Policy Unit*, 19(4), 312-326. <https://doi.org/10.1080/0269094042000286828>
21. Gianoli, A., & Henkes, R. (2020). The evolution and adaptive governance of the 22 innovation district in barcelona. *Journal of Urban Science*, 4(2), 16-25. <https://doi.org/10.3390/urbansci4020016>
22. Hair, J. F., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2011). PLS-SEM: Indeed a silver bullet. *Journal of Marketing theory and Practice*, 19(2), 139-152. <https://doi.org/10.2753/MTP1069-6679190202>
23. Hashim, N., Alias, A., & Dali, M. (2022). The conceptual framework to integrate sustainability in urban regeneration initiatives. *Journal of Property Sciences*, 12(1), 1-20. <https://doi.org/10.22452/ijps.vol12no1.1>
24. Hemphill, L., Berry, J., & McGreal, S. (2004). An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: part 1, conceptual foundations and methodological framework. *Journal of Urban Studies*, 41(4), 725-755. <https://doi.org/10.1080/0042098042000194089>
25. Huang, K., Pai, J., & Liu, J. (2016). Study of performance assessment for urban renewal project in taipei city. *Journal of International Review for Spatial Planning and Sustainable Development*, 4(1), 64-77. https://doi.org/10.14246/irspsd.4.1_64
26. Kiani, M., & Pourali, M. (2012). Recognition Place; the Sample Rasht Shahrdari (city hall) Square. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 4(8), 59-74. <https://doi.org/10.30480/aup.2012.155> [In Persian].

27. Koroļova, A., & Treija, S. (2019). Participatory budgeting in urban regeneration: defining the gap between formal and informal citizen activism. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 15(1), 131-137. <https://doi.org/10.2478/aup-2019-0018>
28. Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance?. *Journal of Urban Studies*, 45(12), 2449-2470. <https://doi.org/10.1177/0042098008097099>
29. Lin, C., & Hsing, W. (2009). Culture-led urban regeneration and community mobilisation: the case of the taipei bao-an temple area, taiwan. *Journal of Urban Studies*, 46(7), 1317-1342. <https://doi.org/10.1177/0042098009104568>
30. Liu, Y. (2019). Event and sustainable culture-led regeneration: lessons from the 2008 european capital of culture, liverpool. *Journal of Sustainability*, 11(7), 18-29. <https://doi.org/10.3390/su11071869>
31. LopezDeAsiain, M., & García, V. (2020). The importance of the participatory dimension in urban resilience improvement processes. *Journal of Sustainability*, 12(18), 73-85. <https://doi.org/10.3390/su12187305>
32. Lugosi, P., Bell, D., & Lugosi, K. (2010). Hospitality, culture and regeneration: urban decay, entrepreneurship and the 'ruin' bars of budapest. *Journal of Urban Studies*, 47(14), 3079-3101. <https://doi.org/10.1177/0042098009360236>
33. Maloutas, T. (2012). Contextual diversity in gentrification research. *Journal of Critical Sociology*, 38(1), 33-48. <https://doi.org/10.1177/0896920510380950>
34. Manehasa, K., & Çoniku, X. (2021). The use of public space as urban regeneration tool: a case study in residential block "1 maji" in tirana, albania. *Journal of Social Sciences Education and Research*, 8(1), 140. <https://doi.org/10.26417/989uxl13s>
35. Martins, J. (2020). Tangible cultural heritage re-appropriation towards a new urban centrality. a critical crossroad in semi-peripheral eastern riverside lisbon. *Journal of Geography Environment Sustainability*, 13(3), 139-146. <https://doi.org/10.24057/2071-9388-2020-58>
36. Miles, M. (2005). Interruptions: testing the rhetoric of culturally led urban development. *Journal of Urban Studies*, 42(5-6), 889-911. <https://doi.org/10.1080/00420980500107375>
37. Molavi, M., Hamidi, A., Faridi Foshtomi, A., & Ariapasand, Z. (2021). Evaluation of the Role of Urban Pedestrian Streets in Improving the Urban Vitality and Social Interactions (Case Study: Pedestrian Street of Rasht). *Journal of Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 9(3), 881-908. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2021.319408.1465> [In Persian].
38. Nadjiba, D., & Chabbi-Chemrouk, N. (2011). The role of traditional know-how in sustaining urban environments: the Casbah of Algiers in Algeria. *Journal of Procedia Engineering*, 21(10), 1132-1135. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2011.11.2121>
39. Nzimande, N., & Fabula, S. (2020). Socially sustainable urban renewal in emerging economies: a comparison of magdolna quarter, budapest, hungary and albert park, durban, south africa. *Journal of Hungarian Geographical Bulletin*, 69(4), 383-400. <https://doi.org/10.15201/hungeobull.69.4.4>
40. Pan, X., Yi-ming, W., & Deng, Q. (2017). Inclusive nature-based solutions for urban regeneration in a natural disaster vulnerability context: a case study of chongqing, china. *Journal of Sustainability*, 9(7), 12-25. <https://doi.org/10.3390/su9071205>
41. Perry, G. (2024). Opportunities for biodiversity conservation via urban ecosystem regeneration. *Journal of Diversity*, 16(3), 131-142. <https://doi.org/10.3390/d16030131>
42. Prior, J., & Blessi, G. T. (2012). Social capital, local communities and culture-led urban regeneration processes: the sydney olympic park experience. *Journal of Cosmopolitan Civil Societies: An Interdisciplinary*, 4(3), 78-96. <https://doi.org/10.5130/ccs.v4i3.2684>
43. Romanelli, M., Ferrara, M., Metallo, C., Reina, R., Varriale, L., Ventura, M., & Buonocore, F. (2022). Advancing urban regeneration projects for sustainable development and intellectual capital. *Journal of Knowledge Management*, 23(2), 1002-1009. <https://doi.org/10.34190/eckm.23.2.543>
44. Roust, M., Soleimani, M., Sarafi, M., & Rafiyan, M. (2022). Scale analysis of urban regeneration projects and its effects on the quality of life of residents with emphasis on the Iran experience. *Journal of Motaleate Shahri*, 11(41), 99-112. [doi: 10.34785/J011.2022.404](https://doi.org/10.34785/J011.2022.404) [In Persian].
45. Soeiro, D., & Falanga, R. (2022). Sustainable urban regeneration: the role of cultural heritage in cultural ecosystem services (ces). *Journal of Conservar Património*, 12(5), 20-32. <https://doi.org/10.14568/cp2020042>

46. Stefan, O., Radulescu, G., Radulescu, A., & Rădulescu, M. (2016). Management of stakeholders in urban regeneration projects. case study: baia-mare, transylvania. *Journal of Sustainability*, 8(3), 238-245. <https://doi.org/10.3390/su8030238>
47. Tahari, F., Nastaran, M., & Ejlali, P. (2021). Identifying the effective factors on the realization of the diversity-oriented urban planning model in Rasht using the method of systematic grounded theory. *Journal of Motalate Shahri*, 10(40), 89-104. [doi: 10.34785/J011.2021.304](https://doi.org/10.34785/J011.2021.304) [In Persian].
48. Tajtáková, M., & Olejárová, M. (2021). Creative cities and knowledge management approach to culture-based urban regeneration in slovakia: a model. *Journal of Communications - Scientific Letters of the University of Zilina*, 23(4), 25-37. <https://doi.org/10.26552/com.c.2021.4.g25-g37>
49. Yarker, S. (2018). Tangential attachments: towards a more nuanced understanding of the impacts of cultural urban regeneration on local identities. *Journal of Urban Studies*, 55(15), 3421-3436. <https://doi.org/10.1177/0042098017748093>
50. Yi-ming, W., & Pan, X. (2019). Investigate the conduction path of stakeholder conflict of urban regeneration sustainability in china: the application of social-based solutions. *Journal of Sustainability*, 11(19), 52-71. <https://doi.org/10.3390/su11195271>
51. Zhang, Y., Kang, S., & Koo, J. (2021). Perception difference and conflicts of stakeholders in the urban regeneration project: a case study of nanluoguxiang. *Journal of Sustainability*, 13(5), 29-34. <https://doi.org/10.3390/su13052904>
52. Zheng, B., Masrabaye, F., Guiradounmngue, G., Zheng, J., & Liu, L. (2021). Progress in research on sustainable urban renewal since 2000: library and visual analyses. *Journal of Sustainability*, 13(8), 41-54. <https://doi.org/10.3390/su13084154>
53. Zheng, W., Shen, G., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Journal of Habitat International*, 41(25), 272-279. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.08.006>
54. Zhou, Y., Wei, L., Li, F., Li, X., & Bian, J. (2022). Evaluation and optimization on urban regeneration sustainability from the perspective of multidimensional welfare of resettled resident—evidence from resettlement communities in xi'an, china. *Journal of Land*, 11(8), 12-20. <https://doi.org/10.3390/land11081258>
55. Zhuang, T., Qian, Q., Visscher, H., & Elsinga, M. (2017). Stakeholders' expectations in urban renewal projects in china: a key step towards sustainability. *Journal of Sustainability*, 9(9), 16-25. <https://doi.org/10.3390/su9091640>