



Evaluation of Economic and Physical Policies for the Regeneration of Dilapidated and Historical Fabrics in Gorgan city

Fatemeh Ghareh Qashi¹ , Jafar Mirkatouli² , Khodarahm Bazi³

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

Email: gharghashifateme@gmail.com

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

Email: j.mirkatouli@gu.ac.ir

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

Email: kh.bazi@gu.ac.ir

ARTICLE INFO

Article type:

Research Paper

Article History:

Received:

27 November 2024

Received in revised form:

28 February 2025

Accepted:

9 April 2025

Available online:

14 May 2025

Keywords:

Gorgan,
Historical Fabric,
Regeneration,
Rehabilitation and
Renovation,
Supportive Policies.

ABSTRACT

Inefficient urban fabrics not only reduce quality of life and increase vulnerability to natural disasters, but also necessitate reconstruction and regeneration policies for sustainable urban development and improved living conditions. Accordingly, the main objective of this study is to evaluate and analyze the economic and physical policies of regenerating deteriorated and historical fabrics in the city of Gorgan. In terms of purpose, this research is applied, and in terms of nature and method, it is descriptive-analytical. The statistical population consists of residents of the historical and deteriorated neighborhoods in central Gorgan, with a sample size of 374 people determined using Cochran's formula. For data analysis, SPSS software and Structural Equation Modeling (SEM) were employed. Findings revealed that government support policies—such as financial facilities, tax exemptions, and supportive infrastructure—had a direct role in increasing the willingness of residents and investors to participate in the regeneration of Gorgan's deteriorated fabrics. These policies, by reducing the economic risks of projects and enhancing investment security, strengthened participation incentives. In addition, property-based incentive policies, especially the scheme of exchanging deteriorated properties for new housing or land, had a significant impact on boosting residents' motivation to participate and enhancing social sustainability. Regeneration projects in Gorgan have led to improvements in indicators and functional performance. Although these improvements have not completely resolved existing problems, they represent a significant step toward improving quality of life and achieving sustainable regeneration of deteriorated urban fabrics.

Citation: Ghareh Qashi, F., Mirkatouli, J., & Bazi, K. (2025). Evaluation of Economic and Physical Policies for the Regeneration of Dilapidated and Historical Fabrics in Gorgan city. *Journal of Geography and Spatial Development*, 2 (1), 79-96.

<http://doi.org/10.22098/GSD.2025.17990.1092>



© The Author (s)

Publisher: University of Mohaghegh Ardabili

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

Extended Abstract

Introduction

Uncontrolled urban growth, socio-economic transformations, and rapid technological developments have led to the deterioration and functional decline of many historic urban fabrics that once served as key economic and social centers. This phenomenon not only reduces the quality of life for residents in these areas but also gradually undermines their historical and cultural value. In Iran, this issue holds particular significance. Deteriorated and historic urban fabrics in many cities across the country have progressively faced a range of challenges, including insufficient urban services, physical disorganization, economic decline, and the degradation of social environments. Historic cities such as Isfahan, Shiraz, and Gorgan, which possess rich architectural and cultural heritage, are now grappling with the problem of urban decay. Urban regeneration policies in Iran aim to preserve these historic areas, revive their cultural and economic values, and enhance the quality of life for local residents. Gorgan, with its deep historical and cultural roots, is among the cities seriously affected by the deterioration of its historic urban fabric. Currently, more than 681 hectares of old, deteriorated, and disorganized urban areas in Gorgan have been identified as being under serious threat from both natural and human-induced hazards. In light of population growth and the city's physical expansion over recent decades, the primary objective of this study is to evaluate and analyze the economic and physical policies for the regeneration of deteriorated and historic urban fabrics in the city of Gorgan.

Methodology

The present research is applied in terms of its objective and descriptive-analytical in terms of its nature and methodology. The required data were collected through both documentary-library studies and fieldwork methods, including observation and questionnaires. According to the most recent statistical data, the statistical population of this study includes 13,777 residents living in the historical neighborhoods of Gorgan. Based on

Cochran's formula, the sample size was determined to be 374 individuals. Skewness and kurtosis tests were used to examine the normality of the data. For data analysis, SPSS version 22 was employed. To test the research hypotheses, one-sample t-tests, Pearson correlation tests, and regression analysis were utilized.

Results and discussion

The results of the Pearson correlation test indicated a significant relationship between governmental support policies and the increased willingness of residents in deteriorated areas, as well as construction stakeholders (builders and developers), to participate in regeneration efforts. A significant correlation was also observed between incentive-based policies for reconstruction, rehabilitation, and renovation and the regeneration of deteriorated and inefficient urban fabrics. Furthermore, the results of the regression analysis confirmed the positive impact of incentive-based reconstruction and rehabilitation policies on the regeneration of deteriorated and historical urban areas in Gorgan. The one-sample t-test results regarding the assessment of regeneration indicators (physical and economic) from the perspective of residents living in the deteriorated fabric revealed that the indicators of "quantitative physical," "financial physical," "quantitative economic," "qualitative economic," and "financial economic" all scored below the hypothetical average, indicating an undesirable condition. Only the "qualitative physical" indicator was found to be at an acceptable and relatively favorable level.

In the analysis of the first research question—concerning the relationship between governmental support policies and the willingness of residents and developers to participate in the regeneration of deteriorated and historical neighborhoods in Gorgan—the results suggest that this willingness is rooted in the economic and cultural needs of these areas. Such policies, through the provision of financial facilities, tax exemptions, and infrastructure development, create the necessary incentives for participation in reconstruction and contribute to a sense of

security and public trust. In general, governmental support policies have the potential to revitalize the old urban fabric of Gorgan, mitigate urban decay, and increase investment and participation.

Regarding the second research question, the policy of exchanging deteriorated properties for newly built homes or land in Gorgan increases residents' motivation to participate in regeneration due to the promise of improved living conditions and enhanced economic value. This policy, by increasing investment security and urban welfare, helps preserve the cultural and historical identity of deteriorated areas and attracts greater resident participation. As for the third research question, incentive-based rehabilitation and renovation policies in Gorgan have led to increased participation from both residents and investors in the regeneration of deteriorated and historical urban areas. These policies foster regeneration by improving quality of life, increasing economic value, preserving cultural identity, and building public trust, thus creating the necessary motivation for active involvement in urban renewal efforts.

Conclusion

In general, the findings of this study suggest that the regeneration of deteriorated and historic urban fabrics in the city of Gorgan faces major challenges in physical, economic, and social dimensions. Despite the historical and cultural significance of these areas, their current condition—particularly in terms of infrastructure and services in the economic and physical domains—is inadequate, which hinders active resident participation in the regeneration process. To overcome these challenges, a comprehensive and integrated approach is essential to improve living conditions and enhance the quality of urban environments.

Incentive-based rehabilitation and renovation policies, with a focus on improving quality of life, preserving historical identity, and increasing economic value, can play a crucial role in the regeneration of these urban fabrics. These policies can not only boost the motivation of residents and investors to engage in regeneration projects

but also foster a sense of trust and social belonging, thereby enhancing safety and overall well-being in these areas. In this regard, the preservation of historical and cultural values is emphasized as a core pillar of urban regeneration, as these attributes not only help maintain urban identity but also have the potential to attract tourism and stimulate economic growth.

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.

ارزیابی سیاست‌های اقتصادی و کالبدی بازآفرینی بافت فرسوده و تاریخی شهر گرگان⁻فاطمه قره قاشی^۱، جعفر میرکتولی^۲، خدارحم بزی^۳۱- گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران. رایانامه: gharghashifateme@gmail.com۲- نویسنده مسئول، گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران. رایانامه: j.mirkatouli@gu.ac.ir۳- گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران. رایانامه: kh.bazi@gu.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۹/۰۷ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۱۲/۱۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۱/۲۰ تاریخ چاپ: ۱۴۰۴/۰۲/۲۴ واژگان کلیدی: بازآفرینی، بافت تاریخی، بافت فرسوده و ناکارآمد، بهسازی و نوسازی، سیاست‌های حمایتی، گرگان.	بافت‌های ناکارآمد باعث افت کیفیت زندگی و آسیب‌پذیری در برابر بلایای طبیعی می‌شوند؛ بنابراین بازسازی و اجرای سیاست‌های بازآفرینی برای توسعه پایدار شهری و بهبود شرایط ضروری است. از این رو هدف اصلی پژوهش حاضر، ارزیابی و تحلیل سیاست‌های اقتصادی و کالبدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی در شهر گرگان می‌باشد. این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش، به شکل مطالعات توصیفی-تحلیلی می‌باشد. جامعه آماری این پژوهش را ساکنین محلات بافت تاریخی و فرسوده مرکز شهر گرگان تشکیل می‌دهند که با توجه به فرمول کوکران حجم نمونه ۳۷۴ نفر می‌باشند. برای تحلیل داده‌ها، از نرم‌افزار SPSS و مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) بهره گرفته شده است. یافته‌ها نشان داد که سیاست‌های حمایتی دولت از جمله ارائه تسهیلات مالی، معافیت‌های مالیاتی و زیرساخت‌های حمایتی، نقش مستقیمی در افزایش تمایل ساکنان و سرمایه‌گذاران برای مشارکت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده گرگان داشته است. این سیاست‌ها با کاهش ریسک اقتصادی پروژه‌ها و افزایش امنیت سرمایه‌گذاری، انگیزه مشارکت را تقویت می‌کنند. همچنین سیاست‌های مبتنی بر مشوق‌های مالکیتی، به‌ویژه طرح معاوضه املاک فرسوده با زمین یا مسکن نوساز، به شکل معناداری بر ارتقای انگیزه مشارکت ساکنان و افزایش پایداری اجتماعی اثرگذار بوده است. پروژه‌های بازآفرینی در شهر گرگان موجب بهبود شاخص‌های عملکردی شده است. هرچند این بهبودها به‌طور کامل مشکلات موجود را رفع نکرده، اما گام مؤثری در ارتقای کیفیت زندگی و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده محسوب می‌شود.
استناد: قره قاشی، فاطمه؛ میرکتولی، جعفر و بزی، خدارحم. (۱۴۰۴). ارزیابی سیاست‌های اقتصادی و کالبدی بازآفرینی بافت فرسوده و تاریخی شهر گرگان. <i>مجله جغرافیا و توسعه فضایی</i>، ۲(۱)، ۹۶-۷۹. http://doi.org/10.22098/GSD.2025.17990.1092	ناشر: دانشگاه محقق اردبیلی © نویسندگان

- این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد خانم فاطمه قره قاشی به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در گروه جغرافیا دانشگاه گلستان می‌باشد.

مقدمه

بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی در قرن بیست‌ویکم به یکی از چالش‌های اصلی مدیریت شهری بدل شده است (ایرجی و همکاران، ۱۴۰۲: ۴۰۲). رشد شتابان شهرنشینی، تحولات اجتماعی - اقتصادی و فناوری، موجب فرسودگی بافت‌های قدیمی و کاهش نقش اقتصادی و اجتماعی آن‌ها شده و در نتیجه کیفیت زندگی و ارزش‌های تاریخی این نواحی تضعیف گردیده است (آریان‌کیا و شیرازی ایرانی، ۱۴۰۳: ۲۲). سیاست‌های بازآفرینی با هدف احیای کالبدی، حفظ هویت تاریخی و ایجاد زیرساخت‌های متناسب با زندگی امروز مطرح‌شده‌اند (جودکی و همکاران، ۱۴۰۲: ۲۴). در سطح جهانی، بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی توجه ویژه‌ای را به خود جلب کرده است (سروی و عبدالله‌زاده طرف، ۱۴۰۰: ۱۵۰). تجربه کشورهایی مانند فرانسه، انگلستان و آلمان نشان می‌دهد که با برنامه‌ریزی جامع و حمایت نهادی می‌توان این بافت‌ها را به مراکز پویا و اثرگذار اقتصادی و فرهنگی تبدیل کرد (نجفی و همکاران، ۱۴۰۱).

در ایران نیز بافت‌های فرسوده و تاریخی با مشکلاتی چون کمبود خدمات شهری، نابسامانی کالبدی، فرسایش اقتصادی و آسیب‌های اجتماعی مواجه‌اند (سبحانی و همکاران، ۱۴۰۲: ۱۱۶). شهرهای تاریخی مانند اصفهان، شیراز و گرگان نمونه‌هایی از این وضعیت هستند (خاکسار و مهدوی، ۱۴۰۲: ۵۴). سیاست‌های بازآفرینی در کشور با هدف حفظ ارزش‌های تاریخی، احیای فرهنگی و اقتصادی و ارتقای کیفیت زندگی تدوین شده‌اند (زنگنه شهرکی و همکاران، ۱۴۰۳: ۱). با این حال، ضعف در برنامه‌ریزی هماهنگ و کمبود سیاست‌های مالی و سرمایه‌گذاری مانع اصلی موفقیت به شمار می‌رود (میرحسینی و همکاران، ۱۴۰۲: ۳۲۲). بنابراین، تحقق بازآفرینی پایدار نیازمند برنامه‌ریزی یکپارچه، هماهنگی نهادی و تدوین سیاست‌های مالی کارآمد است. شهر گرگان به عنوان مرکز استان گلستان نمونه‌ای بارز از چالش‌های ناشی از فرسودگی بافت‌های تاریخی است (بزی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۳۱). بافت تاریخی آن که از محلات قدیمی با هویت غنی تشکیل شده، در نتیجه رشد سریع شهرنشینی و تغییر الگوهای توسعه با فرسودگی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی گسترده مواجه است (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۹: ۴). بر اساس آمار، بیش از ۶۸۱ هکتار از محدوده شهری گرگان در زمره بافت‌های فرسوده و ناکارآمد قرار دارد (تازیکه‌لمسکی و جهانی، ۱۳۹۵: ۹۷). این مناطق با مشکلاتی همچون نفوذناپذیری، ریزدانی، کمبود خدمات و زیرساخت‌ها، ناپایداری در برابر زلزله، افت کیفیت زندگی و فرسایش سرمایه‌های اجتماعی و اقتصادی دست به گریبان‌اند. چنین شرایطی علاوه بر تهدید میراث تاریخی و هویتی شهر، مانعی جدی در مسیر توسعه پایدار به شمار می‌رود. از این رو، با توجه به ترکیب متنوع اجتماعی و الگوهای متفاوت سکونت، بازآفرینی در گرگان ضرورتی محلی و حیاتی برای حفظ و احیای قلب تاریخی شهر است (آریان‌کیا و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۲۹). هدف اصلی پژوهش، ارزیابی سیاست‌های اقتصادی و کالبدی بازآفرینی در بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر گرگان است. نوآوری آن در شناسایی چالش‌ها و ارائه راهکارهایی با تأکید بر سیاست‌های تشویقی بهسازی و نوسازی است که می‌تواند مشارکت ساکنان و سرمایه‌گذاران را افزایش داده و به حفظ هویت تاریخی و توسعه پایدار کمک کند. سؤالات پژوهش شامل: ۱- سیاست‌های حمایتی مالی دولت (تسهیلات و مشوق‌ها) چه تأثیری بر مشارکت سرمایه‌گذاران و ساکنان دارد؟ ۲- سیاست‌های مالکیتی مانند معاوضه املاک فرسوده با مسکن نوساز تا چه حد بر انگیزه مشارکت و پایداری اجتماعی محلات اثرگذار است؟ ۳- پروژه‌های بازآفرینی چه نقشی در بهبود شاخص‌های کالبدی (استحکام، دسترسی، نفوذپذیری) و عملکردی (خدمات و کاربری‌ها) ایفا کرده‌اند؟

در ارتباط با موضوع پژوهش در سال‌های اخیر در ایران و جهان پژوهش‌هایی در داخل و خارج از کشور انجام گرفته است؛ که به موارد زیر می‌توان اشاره کرد: شهریار (۱۴۰۰) در مطالعه‌ای در محله شریف‌آباد شیراز نشان داد که میان شاخص‌های بازآفرینی شهری و کیفیت زندگی شهروندان رابطه مثبت و معناداری وجود دارد. توکلان و همکاران (۱۴۰۱)

نیز دریافتند که برنامه‌های بازآفرینی پایدار در سکونتگاه‌های غیررسمی رشت تأثیر متفاوتی داشته‌اند؛ از موفقیت در محله سلیمان داراب تا ناکامی در نخودچر. مختاری و همکاران (۱۴۰۲) با رویکرد تطبیقی، مدلی برای بازآفرینی اقتصادی خلاق در بافت‌های تاریخی ایران ارائه کردند که بر حفظ میراث فرهنگی، برند سازی شهری، جذب سرمایه‌گذاری و استفاده از فناوری‌های نوین تأکید دارد. قاسمی و هرنیدی‌زاده (۱۴۰۲) نیز ظرفیت محله شهشهان اصفهان را در تبدیل‌شدن به محله‌ای خلاق در صنایع‌دستی و گردشگری بررسی کرده و طراحی شبکه گردشگری تجربه‌محور را به‌عنوان راهکاری برای معرفی ظرفیت‌ها پیشنهاد داده‌اند.

در سطح بین‌المللی نیز مطالعات متعددی به بررسی بازآفرینی شهری پرداخته‌اند. کورکماز و بالابان^۱ (۲۰۲۰) نشان دادند که پروژه بازآفرینی شمال آنکارا تنها به‌طور محدود به پایداری شهری کمک کرده و پایداری هنوز در ترکیه به‌عنوان هدف اصلی در این پروژه‌ها مطرح نیست. وانگ و همکاران^۲ (۲۰۲۱) در مرور ۱۶۰ مقاله مرتبط، چالش‌های تصمیم‌گیری مشارکتی را شناسایی کرده و مطالعات موجود را در سه حوزه سیاست‌ها و استراتژی‌ها، ذینفعان و ابزارها دسته‌بندی کردند.

عواد و یونگ^۳ (۲۰۲۲) در پژوهش خود درباره پروژه بازآفرینی دبی، محیط شهری را مهم‌ترین عامل دانسته و عواملی مانند فضاهای سبز، حمل‌ونقل عمومی، احیای میراث فرهنگی، حمایت از خانواده‌های کم‌درآمد و طراحی مبتنی بر بهره‌وری انرژی را به‌عنوان اولویت‌های اصلی معرفی کردند. همچنین، چنگ^۴ (۲۰۲۳) بر اهمیت حواس غیر بصری (صدا، بو، مزه و لمس) در طراحی سایت‌های میراثی تأکید کرد و معتقد است شناسایی و تقویت کلیدی‌ترین حس هر مکان می‌تواند به یادآوری و تجربه عمیق‌تر منجر شود.

سازوکار اثرگذاری سیاست‌های بازآفرینی در بافت‌های تاریخی و فرسوده گرگان را می‌توان در سه سطح خلاصه کرد: سیاست‌های حمایتی دولت مانند تسهیلات مالی، معافیت‌های مالیاتی و حمایت‌های زیرساختی با کاهش ریسک اقتصادی و افزایش امنیت سرمایه‌گذاری، مشارکت ساکنان و سرمایه‌گذاران را تقویت می‌کنند؛ مشوق‌های مالکیتی مانند معاوضه املاک فرسوده با زمین یا مسکن نوساز با بهبود شرایط سکونتی، افزایش ارزش اقتصادی و تقویت حس تعلق مکانی، پایداری اجتماعی و مشارکت را افزایش می‌دهند؛ و پروژه‌های بازآفرینی شهری با ارتقای شاخص‌های کالبدی و عملکردی، کیفیت زندگی و رضایت ساکنان را بهبود می‌بخشند. این سه مسیر به‌صورت هم‌افزا، فرآیند بازآفرینی پایدار را شکل می‌دهند.

مبانی نظری

شهرها از یک‌سو 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). فرسودگی 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). اگر چه این بافت‌ها در گذشته، به‌واسطه نیازهای زمانه، ساختارهایی منطقی و سلسله‌مراتبی داشته‌اند، اما در حال حاضر، از نظر ساختاری و عملکردی با کمبودهایی مواجه هستند و آن‌گونه که می‌باید پاسخگوی نیازهای ساکنین خود نیستند (معروف‌نژاد، ۱۴۰۰: ۳۲۳). از این رو، امروزه به دلیل وجود معضلات و مشکلات

1. Korkmaz & Balaban

2. Wang

3. Awad & Jung

4. Cheng

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). و با تکیه بر رویکردهای نوین، می‌تواند راهکاری مؤثر برای حل چالش‌های ساختاری و عملکردی بافت‌های فرسوده و تاریخی باشد.

واژه «بازآفرینی شهری» از اواخر دهه ۱۹۷۰ وارد ادبیات مرمت شهری شد و به معنای احیا و جان‌بخشی دوباره به فضاهای شهری است (دلفان‌نسب و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۸۰؛ رجبی و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۸). این مفهوم در ابتدا با نوسازی کالبدی پیوند داشت، اما به تدریج رویکردی جامع و یکپارچه یافت که به حل مسائل شهری و ارتقای پایداری اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی محلات می‌پردازد (شهریاری، ۱۴۰۰: ۳۳۶؛ زنگنه و همکاران، ۱۴۰۱: ۵). سیاست بازآفرینی با تأکید بر نگرش تعامل و مشارکت‌های راهبردی محلی، به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم با هدف ارتقای کیفیت زندگی است (احدنژادروشتی و همکاران، ۱۳۹۹: ۹۴۹). بازآفرینی شهری فرایندی چندمنظوره است که با مشارکت ساکنان و دیگر ذی‌نفعان به تغییر ماهیت مکان می‌پردازد (شمس و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۹۷). توروک نیز بر نقش همکاری جمعی و حضور فعال ساکنان و ذی‌نفوذان در تحقق اهداف بازآفرینی تأکید دارد (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۰۴؛ Turok, 2004). لازمه بازآفرینی پایدار، دستیابی به توافق عمومی و شکل‌گیری نهادهای محلی جدیدی است که برنامه‌های بازآفرینی را به صورت یکپارچه و از پایین به بالا هدایت کنند (کریمیان‌بستانی و همکاران، ۱۴۰۱: ۵۹۶). بنابراین، مشارکت همه‌جانبه ذی‌نفعان کلید اصلی موفقیت در بازآفرینی پایدار شهری است.

سیاست‌های بازآفرینی شهری را می‌توان در چهار دسته اصلی بررسی کرد: ۱- کالبدی: تمرکز بر ارتقای کیفیت محیط، تنوع در نوع و اندازه مسکن، احیای اراضی بایر، ایجاد فضاهای تجاری و تفریحی و ساماندهی کاربری‌های ناسازگار (شفیعی‌دستجردی و مرادیان بروجنی، ۱۳۹۴: ۱۴۲). ۲- محیطی: تأکید بر پایداری منابع و تحقق مسکن، شهر، حمل‌ونقل و اقتصاد پایدار در ابعاد مختلف سیستم شهری (خاکجسته، ۱۳۹۸: ۳۵). ۳- اجتماعی: افزایش مشارکت ساکنان، تثبیت جمعیت، ایجاد تجربیات جدید محلی و ارتقای مهارت‌های فردی و حرفه‌ای برای دستیابی به پایداری اجتماعی. ۴- اقتصادی: تقویت اقتصاد پایدار از طریق ایجاد فرصت‌های شغلی، ارتقای مهارت‌ها متناسب با نیاز بازار و رفع موانعی چون حمل‌ونقل یا مراقبت از کودکان (شفیعی‌دستجردی و مرادیان بروجنی، ۱۳۹۴: ۱۴۲).

بازآفرینی شهری بر مجموعه‌ای از اصول و اولویت‌ها در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی استوار است که در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی به شرح زیر است:

جدول ۱. ابعاد بازآفرینی شهری

ابعاد	شاخص‌ها
اقتصادی	میزان دسترسی به خدمات مالی، پس‌انداز، سرمایه‌های خانوار، نقش قیمت زمین، مشارکت مالکین، تبدیل کاربری‌های فعال یا غیرفعال، جذب سرمایه‌گذاری برای رونق دادن به محله‌های سنتی، توجه به پتانسیل‌های بالای اشتغال
اجتماعی	میزان مهاجرت، استفاده از ظرفیت بهینه تمایل یا مشارکت، افزایش فرهنگ اجتماعی، تبدیل شدن فضاهای مخروبه به تجمع بزهکاران یا مجرمین، افزایش سطح طبقات اجتماعی، وجود برخی از آسیب‌های اجتماعی مانند اعتیاد و دزدی، وضعیت روشنایی در محله
مشارکت اجتماعی	مشارکت در بازسازی ملک خود، مشارکت با سازندگان بزرگ، وام و مشارکت دولت و همکاری شهرداری، همکاری همه همسایگان در بهسازی بافت محله، توسعه زیرساخت‌ها متناسب با ظرفیت‌های اقتصادی محله، مداخله شهروندان در روند توسعه محله

کالبدی	ساماندهی کاربری‌ها و توزیع مناسب فضا، دسترسی محله به سایر نقاط شهری، مقاومت و ایمنی در مقابل مخاطرات طبیعی و محیطی، حمل‌ونقل عمومی در بافت محله، ایجاد معابر به فضاهای پیاده و دوچرخ سواری، امنیت (وجود زمین‌های بایر، متروکه و مخروبه)
زیست‌محیطی	بوی بد در محل مسکونی، وجود موجودات موزی و حیوانات مانند موش، سوسک... پاکیزگی فضاهای عمومی، کیفیت هوا، وضعیت سروصدا، کمبود نور، عوارض طبیعی، مه گرفتگی و غیره
مدیریتی	استقرار سازمان‌ها و نهادهای، تمایل بالای سازمان‌ها و نهادهای در بهسازی بافت محله، پتانسیل ایجاد سازمان‌ها برای ایجاد مشوق‌های مشارکت مردمی، دخل و تصرف ناآگاهانه سازمان‌های نوسازی و مردم، مشخص نبودن حدود مرز اختیارات و مقررات سازمان‌ها و نهادهای
فرهنگی	توجه و حفظ ارزش‌های بومی و فرهنگی، توجه به بازسازی بناهای فرهنگی و حفاظت از آن، بازنده سازی بافت مسکونی و تأکید بر محورهای فرهنگی، اشراف داشتن بر واحدهای هم‌جوار و همسایه، همخوانی معماری بافت مسکونی با فرهنگ و سنت
دسترسی	دسترسی به مراکز اداری، مراکز خرید، خدمات آموزشی، مراکز درمانی و بیمارستانی، مراکز تفریحی و پارک‌ها، دسترسی به وسایل حمل‌ونقل عمومی، دسترسی و رضایت از راه‌ها و جاده‌های عبوری

منبع: (مفیدی و همکاران، ۱۳۹۳؛ دریاباری و همکاران، ۱۳۹۸؛ زارعی و صفایی‌پور، ۱۳۹۶؛ نصیری‌هنده‌خاله و سالاری‌نیا، ۱۳۹۶)

پژوهش‌ها نشان داده‌اند که سیاست‌های حمایتی دولت از طریق کاهش ریسک اقتصادی و تقویت اعتماد اجتماعی، مشارکت ساکنان و سرمایه‌گذاران را افزایش می‌دهد (شهریاری، ۱۴۰۰؛ توکلان و همکاران، ۱۴۰۱؛ Wang et al., 2021). همچنین، مشوق‌های مالکیتی با ارتقای حس تعلق و رضایت از محله به پایداری اجتماعی کمک می‌کنند (قاسمی و هرنیدی‌زاده، ۱۴۰۲؛ Awad & Young, 2022). از سوی دیگر، پروژه‌های بازآفرینی نقش مهمی در بهبود شاخص‌های کالبدی و عملکردی دارند (مختاری و همکاران، ۱۴۰۲؛ Korkmaz & Balaban, 2020). بر این اساس، مدل مفهومی پژوهش (شکل ۱) با تکیه بر شواهد تجربی و نظری به شرح ذیل می‌باشد.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر ماهیت و روش توصیفی - تحلیلی است. داده‌ها از طریق مطالعات اسنادی، مشاهده و پرسشنامه گردآوری شدند. پرسشنامه شامل ۴۹ گویه در طیف ۵ درجه‌ای لیکرت بود که ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی - فرهنگی، زیست‌محیطی، مدیریتی - نهادی و دسترسی را سنجید. روایی محتوایی پرسشنامه با نظر خبرگان و پایایی آن با آلفای کرونباخ (۰/۷۸) تأیید شد. جامعه آماری شامل ۱۳،۷۷۷ نفر از ساکنان بافت تاریخی و فرسوده گرگان بود که با فرمول کوکران حجم نمونه ۳۷۴ نفر تعیین گردید. نمونه‌گیری به صورت خوشه‌ای

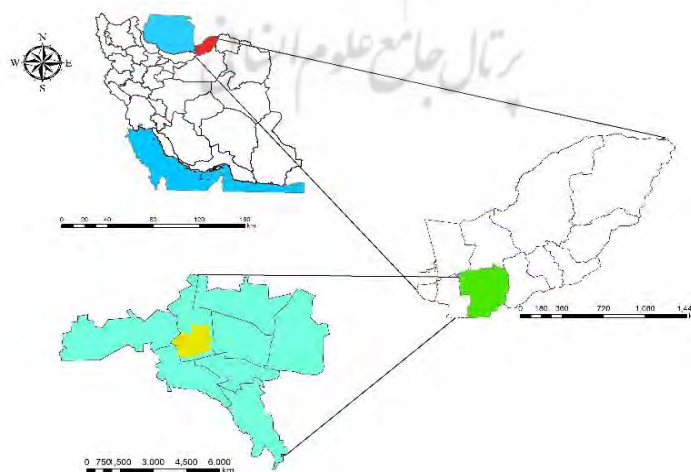
چند مرحله‌ای و سپس تصادفی ساده انجام شد. معیارهای ورود شامل سکونت حداقل پنج سال، سن بالای ۱۸ سال و تمایل به مشارکت بود. برای تحلیل داده‌ها، پس از تأیید نرمال بودن توزیع با آزمون چولگی و کشیدگی، از آزمون‌های پارامتریک استفاده شد. ابزارهای آماری شامل t تک نمونه‌ای (جهت مقایسه میانگین‌ها)، همبستگی پیرسون (جهت بررسی روابط متغیرها)، رگرسیون (جهت پیش‌بینی روابط) و مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) برای شناسایی متغیرهای کلیدی بازآفرینی بافت فرسوده در گرگان بودند. تحلیل‌ها با نرم‌افزار SPSS-22 انجام شد.

جدول ۲. شاخص‌ها و مؤلفه‌های پژوهش

رویکرد بازآفرینی	شاخص	منبع
اقتصادی	کمی اقتصادی، کیفی اقتصادی، مالی اقتصادی	امدادی و همکاران، ۱۴۰۲؛ حاتمی‌نژاد و بهادری، ۱۴۰۳؛ سرور و کریمی، ۱۴۰۲
کالبدی	کمی کالبدی، کیفی کالبدی، مالی کالبدی	فدایی، ۱۴۰۲؛ قلندریان و فقیه، ۱۴۰۳؛ امانپور و همکاران، ۱۳۹۷
اجتماعی-فرهنگی	تمایل به سکونت، مشارکت‌پذیری، اعتماد به مدیریت شهری، همبستگی اجتماعی، امنیت، حس تعلق به مکان	مهدوی و همکاران، ۱۴۰۳

محدوده مورد مطالعه

شهر گرگان با مساحت ۳۵۶۷ هکتار در مرکز استان گلستان در ۵۴ درجه و ۲۶ دقیقه طول شرقی و ۳۶ درجه و ۵۰ دقیقه عرض شمالی و در ارتفاع ۱۵۵ متری از سطح دریا قرار دارد و از شرق به علی‌آباد، شمال به آق‌قلا، غرب به کردکوی و جنوب به استان سمنان محدود می‌شود (آریان‌کیا، ۱۴۰۲). بافت تاریخی گرگان حاصل رشد ارگانیک در دوران اسلامی است که با الگوی ستاره‌ای پیرامون مسجد جامع و میدان مرکزی شکل گرفت. محلات مسکونی در امتداد شریان‌های اصلی توسعه یافتند و پیوندهای اجتماعی - قومی همراه با عناصر کالبدی چون حمام، حسینیه و تکیه، هویت و استقلال محلات را تقویت کردند (موحد، ۱۳۹۲: ۱۱۷). این محدوده شامل محلاتی مانند میخچه‌گران، نعلبندان، سرچشمه، سبز مشهد، درب نو و... است (سبزواری، ۱۴۰۲: ۸۵). در تقسیمات کنونی، گرگان شامل سه منطقه، شش ناحیه و یک ناحیه ویژه بافت تاریخی (زیرمجموعه منطقه دو) و ۱۰۹ محله است (آریان‌کیا، ۱۳۹۷: ۳۷). در شکل (۲) نقشه تقسیمات شهری گرگان ارائه شده است.



شکل ۲. نقشه موقعیت محدوده بافت تاریخی شهر گرگان در نظام تقسیمات سیاسی

یافته‌ها

از میان ۳۷۴ نفر نمونه، ۹۴/۵۲ درصد زنان و ۰۶/۴۷ درصد مردان بودند. بیشترین فراوانی مربوط به گروه سنی ۳۶ تا ۴۵ سال (۱۷/۳۷ درصد)، سطح تحصیلی لیسانس (۱۹/۴۵ درصد) و شاغلان آزاد (۳۴/۲۸ درصد) بود. همچنین، ۱۱/۶۷ درصد از پاسخگویان در خانه‌های ویلایی سکونت داشتند. در بررسی فرضیه اول، رابطه میان سیاست‌های حمایت مالی دولت (تسهیلات و مشوق‌ها) و میزان مشارکت ساکنان و سرمایه‌گذاران در بازآفرینی بافت فرسوده گرگان با استفاده از آزمون پیرسون سنجیده شد که نتایج آن در جدول (۳) آمده است.

جدول ۳. همبستگی بین سیاست‌های حمایت مالی دولت و تمایل و مشارکت سرمایه‌گذاران و ساکنان

سیاست‌های حمایت مالی دولت	تمایل و مشارکت سرمایه‌گذاران و ساکنان
همبستگی پیرسون	۰/۴۱۵**
سطح معنی‌داری (Sig)	۰/۰۳۴
جمع کل	۳۷۴

**. Correlation is significant at the 0. 01 level (2-tailed)

نتایج آزمون پیرسون نشان داد که بین سیاست‌های حمایتی مالی دولت و تمایل به مشارکت ساکنان و سرمایه‌گذاران در بازآفرینی بافت فرسوده گرگان، ضریب همبستگی ۰/۴۱۵ در سطح معناداری ۰/۰۳۴ وجود دارد که بیانگر رابطه مثبت و مستقیم است. بدین معنا که تقویت سیاست‌های حمایتی، مشارکت ساکنان و فعالان ساخت‌وساز را افزایش می‌دهد و فرضیه رابطه معنادار میان حمایت‌های دولتی و مشارکت تأیید شد. باین‌حال، این رابطه به‌طور مستقیم عمل نمی‌کند و تحت تأثیر متغیرهای اقتصادی قرار دارد؛ حمایت‌های مالی دولت مانند تسهیلات بانکی و معافیت‌های مالیاتی با کاهش هزینه‌ها و افزایش امنیت سرمایه‌گذاری، سودآوری پروژه‌ها را افزایش می‌دهند و این بهبود اقتصادی انگیزه و تمایل مشارکت ساکنان و سرمایه‌گذاران را تقویت می‌کند. بنابراین، متغیرهای اقتصادی نقش واسطه‌ای در تبدیل سیاست‌های حمایتی به مشارکت عملی دارند که با چارچوب عقلانیت اقتصادی در تصمیم‌گیری‌های سرمایه‌گذاری همخوان است. در پاسخ به سؤال دوم، رابطه بین سیاست‌های مبتنی بر مشوق‌های مالکیتی (مانند معاوضه املاک فرسوده با واحدهای نوساز) و انگیزه مشارکت ساکنان و پایداری اجتماعی (حس تعلق، رضایت از محله، سرمایه اجتماعی و...) در محلات فرسوده گرگان با استفاده از آزمون همبستگی پیرسون بررسی شد. نتایج این تحلیل در جدول (۴) ارائه گردیده است.

جدول ۴. همبستگی بین سیاست‌های مبتنی بر مشوق‌های مالکیتی با انگیزه مشارکت ساکنان و پایداری اجتماعی

سیاست‌های مبتنی بر مشوق‌های مالکیتی	انگیزه مشارکت ساکنان و پایداری اجتماعی
همبستگی پیرسون	۰/۳۳۹**
سطح معنی‌داری (Sig)	۰/۰۰۰
جمع کل	۳۷۴

**. Correlation is significant at the 0. 01 level (2-tailed)

بر اساس آزمون همبستگی پیرسون، ضریب رابطه بین سیاست‌های مبتنی بر مشوق‌های مالکیتی و انگیزه مشارکت ساکنان و پایداری اجتماعی ۰/۳۳۹ محاسبه شد. این مقدار در سطح معناداری ۰/۰۰۰ و با اطمینان ۹۹ درصد نشان‌دهنده وجود رابطه‌ای مستقیم و معنادار بین دو متغیر است.

در پاسخ به سؤال سوم، برای بررسی رابطه بین پروژه‌های بازآفرینی و بهبود شاخص‌های کالبدی (استحکام بنا،

دسترسی، نفوذپذیری) و عملکردی (دسترسی به خدمات، کاربری‌های سازگار) از آزمون رگرسیون استفاده شد.

جدول ۵. ضریب همبستگی رگرسیون

مدل	ضریب همبستگی		t	معناداری (Sig.)
	غیراستاندارد	ضریب همبستگی استاندارد		
B	خطای معیار	بتا		
(ثابت)	۱۲/۱	۰/۶۲۵	۱۴/۰۶	۰/۰۰۰
بهبود شاخص‌های کالبدی و عملکردی بافت‌های فرسوده	۱/۰۷	۰/۰۲۴	۰/۴۵۴	۱۲/۱۵

نتایج تحلیل رگرسیون نشان داد ضریب همبستگی ۰/۴۵۴ و ضریب تعیین ۰/۳۵۴ است؛ بنابراین ۳۵/۴ درصد از تغییرات شاخص‌های کالبدی و عملکردی توسط پروژه‌های بازآفرینی تبیین می‌شود. با توجه به معناداری مدل (Sig.=0.000)، می‌توان نتیجه گرفت که پروژه‌های بازآفرینی تأثیر معنادار و مؤثری بر بهبود این شاخص‌ها در بافت‌های فرسوده و تاریخی گرگان دارند.

تحلیل شاخص‌های کالبدی و اقتصادی بازآفرینی در پژوهش حاضر از دیدگاه شهروندان

جهت بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی موردنظر در پژوهش حاضر از دیدگاه شهروندان ساکن بافت، از آزمون تی تک نمونه‌ای استفاده شده است. نتایج به‌دست‌آمده از این پژوهش در جدول (۶)، ارائه شده است.

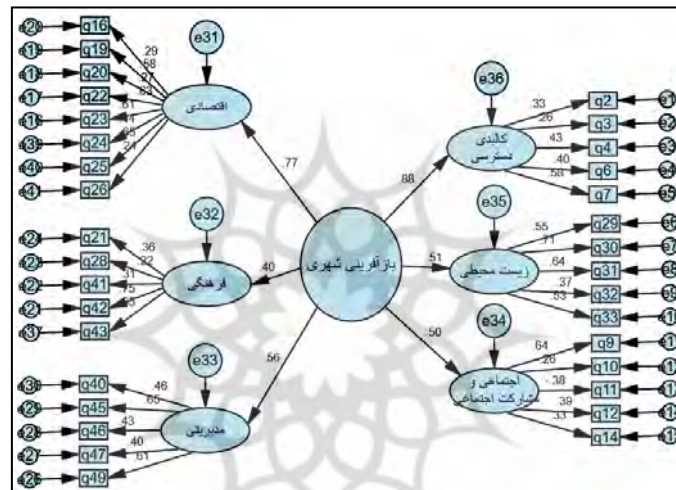
جدول ۶. آزمون تی تک نمونه‌ای جهت تحلیل شاخص‌های سیاست کالبدی و اقتصادی در بافت تاریخی گرگان

متغیر	شاخص	میانگین	انحراف استاندارد	اختلاف میانگین	T	df	سطح معناداری	وضعیت مؤلفه‌ها
شاخص‌های سیاست کالبدی	کمی کالبدی	۲/۹۵	۱/۱۸	-۰/۵	۸/۰۱	۳۷۳	۰/۰۰۰	نامطلوب
	کیفی کالبدی	۳/۳۱	۰/۹۳	۰/۳۱	۰/۴۵	۳۷۳	۰/۰۰۰	متوسط
	مالی کالبدی	۲/۹۲	۰/۹۷	-۰/۸	-۱/۶۳	۳۷۳	۰/۰۰۰	نامطلوب
شاخص‌های سیاست اقتصادی	کمی اقتصادی	۲/۴۹	۰/۹۹	-۰/۵۱	-۳/۸۲	۳۷۳	۰/۰۰۰	نامطلوب
	کیفی اقتصادی	۲/۸۳	۰/۹۰	-۰/۱۷	-۴/۱۴	۳۷۳	۰/۰۰۰	نامطلوب
	مالی اقتصادی	۲/۲۷	۰/۷۶	-۰/۷۳	-۲/۳۷	۳۷۳	۰/۰۰۰	نامطلوب

نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای نشان داد که شاخص‌های «کمی کالبدی» (۲/۹۵)، «مالی کالبدی» (۲/۹۲)، «کمی اقتصادی» (۲/۴۹)، «کیفی اقتصادی» (۲/۸۳) و «مالی اقتصادی» (۲/۲۷) همگی پایین‌تر از میانگین فرضی قرار دارند. این امر بیانگر آن است که از دید پاسخ‌گویان، بازآفرینی بافت تاریخی و فرسوده گرگان از نظر این شاخص‌ها در وضعیت نامطلوب است. تنها شاخص «کیفی کالبدی» با میانگین ۳/۳۱ در سطحی نسبتاً مطلوب ارزیابی شده است. اگرچه نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای اغلب شاخص‌ها را در وضعیت نامطلوب نشان داد، اما علل آن بیشتر به عوامل نهادی و مالی بازمی‌گردد تا ماهیت خود بافت. ضعف شاخص‌های کالبدی و مالی (نظیر نفوذناپذیری، ریزدانی و فرسودگی ابنیه) ناشی از کمبود بودجه‌های ملی و استانی، ناکارآمدی در جذب سرمایه‌گذاری خصوصی و پیچیدگی فرایندهای اداری است. در حوزه اقتصادی نیز کم‌رونی فعالیت‌ها و ضعف معیشت، علاوه بر شرایط کلان اقتصادی، نتیجه نبود برنامه‌ریزی برای کاربری‌های خلاق و گردشگری در بافت تاریخی است. تنها شاخص نسبتاً مطلوب، «کیفی کالبدی»، از ارزش‌های ذاتی معماری و تاریخی گرگان سرچشمه می‌گیرد؛ هرچند این مزیت نیز در معرض تهدید قرار دارد. در مجموع، چالش‌های مدیریتی و مالی اصلی‌ترین مانع بازآفرینی مؤثر بافت فرسوده و تاریخی گرگان محسوب می‌شوند.

ارزیابی مهم‌ترین بعد بازآفرینی بافت فرسوده شهر گرگان

در این پژوهش با استفاده از مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) و مدل عاملی مرتبه دوم، شش عامل مؤثر بر بازآفرینی شهری گرگان شامل کالبدی-دسترسی، اقتصادی، نهادی-مدیریتی، اجتماعی، زیست‌محیطی و فرهنگی بررسی شد. نتایج نشان داد عامل کالبدی-دسترسی (۰/۸۸) بیشترین اثر را دارد، پس‌از آن عوامل اقتصادی (۰/۷۷) و نهادی-مدیریتی (۰/۵۶) قرار گرفتند و عوامل زیست‌محیطی (۰/۵۱) و اجتماعی (۰/۵۰) اثر نسبتاً مشابهی داشتند. عامل فرهنگی (۰/۴۰) کمترین تأثیر را نشان داد که حاکی از غفلت پروژه‌های گذشته از ملاحظات فرهنگی نظیر حفظ ارزش‌های بومی، میراث تاریخی و مشارکت ساکنان است؛ این امر می‌تواند حس تعلق مکانی و مقاومت اجتماعی را کاهش دهد. بر همین اساس، پژوهش پیشنهاد می‌کند که تقویت هویت فرهنگی در بازآفرینی شهری ضروری است، چراکه تجربه‌های موفق جهانی نشان داده‌اند که رویکردهای فرهنگی نقش مهمی در اثربخشی و پایداری فرایند بازآفرینی دارند.



شکل ۳. مدل نهایی ابعاد بازآفرینی شهری

در جدول (شماره ۷) مقادیر غیراستاندارد، نسبت بحرانی و سطح تحت پوشش (مقدار P) نشان داده شده است؛ نتایج جدول حاکی از آن است که کلیه پارامترهای لامدا دارای تفاوت معناداری با مقدار صفر هستند. مقدار P در کلیه روابط فوق کمتر از ۰/۰۵ است که نشان می‌دهد کلیه روابط موجود در مدل مورد حمایت داده‌های تجربی قرار گرفته‌اند.

جدول ۷. رگرسیون وزنی مدل پیش فرض

متغیرها	تخمین	خطای	نسبت	P	گویه‌ها
	غیراستاندارد	معیار	بحرانی		
F4	<--- F7	۱/۷۶۰	۰/۶۹۹	۲/۵۱۷	۰/۰۱۲
F5	<--- F7	۱/۰۰۰			
F6	<--- F7	۱/۳۹۸	۰/۴۱۶	۳/۳۶۰	***
F3	<--- F7	۱/۰۰۰			
F2	<--- F7	۱/۰۰۰			
F1	<--- F7	۱/۰۷۹	۰/۴۹۹	۲/۱۶۳	۰/۰۳۱
q2	<--- F1	۱/۰۰۰			ایجاد معابر به فضاهای پیاده و دوچرخه‌سواری
q3	<--- F1	۰/۶۰۵	۰/۲۶۶	۲/۲۷۷	۰/۰۲۳
q4	<--- F1	۱/۱۸۶	۰/۴۴۲	۲/۶۸۴	۰/۰۰۷
					دسترسی محله به سایر نقاط شهری
					دسترسی به وسایل حمل‌ونقل عمومی

q6	<---	F1	۱/۰۸۱	۰/۴۱۲	۲/۶۲۶	۰/۰۰۹	دسترسی و کیفیت به مراکز خرید
q7	<---	F1	۱/۷۷۷	۰/۶۳۱	۲/۸۱۶	۰/۰۰۵	دسترسی به مراکز درمانی و بیمارستانی
q29	<---	F2	۱/۰۰۰				وضعیت سروصدا
q30	<---	F2	۱/۴۵۱	۰/۲۴۹	۵/۸۲۷	***	بوی بد در محل مسکونی
q31	<---	F2	۱/۲۹۷	۰/۲۵۲	۵/۱۳۷	***	وجود موجودات موذی
q32	<---	F2	۰/۷۸۶	۰/۲۵۳	۳/۱۰۶	۰/۰۰۲	پاکیزگی فضاهای عمومی
q33	<---	F2	۱/۰۸۳	۰/۲۶۳	۴/۱۲۱	***	کیفیت هوا
q9	<---	F3	۱/۰۰۰				مشارکت در بازسازی ملک خود
q10	<---	F3	-۰/۵۵۹	۰/۲۹۴	-۱/۹۰۱	۰/۰۵۷	توسعه زیرساخت‌ها متناسب با ظرفیت‌های اقتصادی محله
q11	<---	F3	-۰/۸۱۴	۰/۳۲۲	-۲/۵۲۷	۰/۰۱۱	وجود برخی از آسیب‌های اجتماعی مانند اعتیاد و دزدی، وضعیت روشنایی در محله
q12	<---	F3	۰/۶۹۳	۰/۲۵۰	۲/۷۷۲	۰/۰۰۶	مشارکت با سازندگان بزرگ و در اختیار گذاشتن زمین
q14	<---	F3	۰/۶۲۳	۰/۲۸۸	۲/۱۶۳	۰/۰۳۱	وام و مشارکت دولت و همکاری شهرداری
q23	<---	F4	۱/۰۰۰				نقش قیمت زمین
q22	<---	F4	۱/۰۰۹	۰/۱۶۹	۵/۹۷۷	***	مشارکت مالکین
q20	<---	F4	۰/۵۱۹	۰/۱۸۹	۲/۷۴۵	۰/۰۰۶	تبدیل کاربری‌های فعال یا غیرفعال
q19	<---	F4	۰/۸۵۷	۰/۱۶۴	۵/۲۳۰	***	جذب سرمایه‌گذاری برای رونق دادن به محله‌های سنتی
q16	<---	F4	۰/۵۵۵	۰/۱۹۲	۲/۸۹۰	۰/۰۰۴	توجه به پتانسیل‌های بالای اشتغال
q42	<---	F5	۱/۰۰۰				توجه و حفظ ارزش‌های بومی و فرهنگی
q41	<---	F5	۰/۴۷۱	۰/۱۴۳	۳/۲۸۸	۰/۰۰۱	توجه به بازسازی بناهای فرهنگی و حفاظت از آن
q28	<---	F5	۰/۳۵۳	۰/۱۵۲	۳/۳۲۱	۰/۰۲۰	بازنده سازی بافت مسکونی و تأکید بر محورهای فرهنگی
q21	<---	F5	۰/۵۹۴	۰/۱۹۱	۳/۱۰۱	۰/۰۰۲	همخوانی معماری بافت مسکونی با فرهنگ و سنت
q49	<---	F6	۱/۰۰۰				مشخص نبودن خدمت‌رسانان و مقررات سازمان‌ها و نهادها
q47	<---	F6	۰/۵۶۸	۰/۱۶۴	۳/۴۶۷	***	دخل و تصرف ناآگاهانه سازمان‌های نوسازی و مردم
q46	<---	F6	۰/۵۸۵	۰/۱۵۱	۳/۸۶۸	***	پتانسیل ایجاد سازمان‌ها برای ایجاد مشوق‌های مشارکت مردمی
q45	<---	F6	۰/۹۲۹	۰/۱۷۵	۵/۳۰۷	***	تمایل بالای سازمان‌ها و نهادها در بهسازی بافت محله
q40	<---	F6	۰/۷۴۶	۰/۲۰۹	۳/۵۷۶	***	استقرار سازمان‌ها و نهادها
q43	<---	F5	۰/۸۶۸	۰/۱۹۴	۴/۴۶۷	***	سطح آگاهی و تعلق ساکنان نسبت به ارزش‌های فرهنگی بومی
q24	<---	F4	۰/۷۵۰	۰/۱۷۶	۴/۲۵۱	***	میزان دسترسی به خدمات مالی
q25	<---	F4	۰/۹۵۷	۰/۱۷۰	۵/۶۳۶	***	پس‌انداز
q26	<---	F4	۰/۳۲۳	۰/۱۳۷	۲/۵۴۷	۰/۰۱۱	سرمایه‌های خانوار

نتایج تحلیل مدل‌های عاملی (جدول ۸) نشان داد که مدل مفهومی پژوهش برازش مطلوبی دارد و داده‌ها آن را به‌خوبی نمایندگی می‌کنند. تمامی زیرمقیاس‌ها شامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی-دسترسی، فرهنگی، زیست‌محیطی و نهادی-مدیریتی دارای برازش مناسب و ضرایب رگرسیونی معنادار هستند و بنابراین این ابعاد نقش اصلی را در بازآفرینی شهری گرگان ایفا می‌کنند.

جدول ۸. شاخص اصلی برازش مدل ساختاری

نوع شاخص	معیار برازش مدل	مقدار
	کای اسکوتر (CMIN)	۸۶۴/۶۶۹
شاخص‌های مطلق	سطح معناداری (P)	/۰۰۰
(برازندگی مدل)	نسبت کای اسکوتر به درجه آزادی (CMIN/DF)	۱/۷۶۱
	ریشه میانگین مجزورات خطای برآورد (RMSEA)	/۰۷۱
	شاخص نیکویی برازش (GFI)	/۷۳۸
شاخص نسبی	شاخص نیکویی برازش اصلاح‌شده (AGFI)	/۷۰۱

شاخص برآزش اصلاح‌شده (NFI)	/۴۰۱
شاخص توکر_ لوئیس (TLI)	/۵۶۱
شاخص برآزندگی فزاینده (IFI)	/۶۵۰
شاخص برآزندگی تطبیقی (CFI)	/۷۹۱
شاخص برآزش نسبی (RFI)	۰/۵۵۵
شاخص برآزش تطبیقی مقصد (PCFI)	/۶۵۲
شاخص برآزش هنجار شده مقصد (PNFI)	۰/۴۷۳

بحث

نتایج پژوهش نشان داد که سیاست‌های حمایتی دولت شامل تسهیلات مالی، معافیت‌های مالیاتی و ضمانت‌های قانونی، با تمایل ساکنان و بسازوبفروش‌ها برای مشارکت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده گرگان رابطه معناداری دارد و با افزایش اعتماد، انگیزه مشارکت و حس تعلق اجتماعی، به حفظ هویت فرهنگی و نوسازی بافت کمک می‌کند. همچنین، سیاست معاوضه بافت فرسوده با خانه یا زمین نوساز نیز انگیزه مشارکت ساکنان را از طریق بهبود شرایط سکونت، کاهش ریسک سرمایه‌گذاری و افزایش امنیت و ارزش اقتصادی املاک افزایش می‌دهد و زمینه ارتقای کیفیت بافت شهری، رفاه عمومی، جذب گردشگر و تقویت امکانات شهری را فراهم می‌کند. یافته‌های رگرسیون نیز تأثیر مثبت و معنادار سیاست‌های تشویقی بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده را تأیید می‌کند؛ ضریب بتای استاندارد شده (۰/۴۵۴) نشان‌دهنده سهم متوسط این سیاست‌ها در تبیین فرآیند بازآفرینی و نقش ابزارهای اقتصادی در کاهش ریسک سرمایه‌گذاری و افزایش انگیزه حضور بخش خصوصی و ساکنان است. با این حال، حدود ۵۵ درصد از واریانس بازآفرینی توسط سایر عوامل تبیین می‌شود که نشان می‌دهد بازآفرینی شهری پدیده‌ای چندبعدی است و موفقیت آن نیازمند تلفیق سیاست‌های اقتصادی با اقدامات کالبدی-دسترسی، اجتماعی و نهادی-مدیریتی است.

یافته‌های پژوهش از دیدگاه شهروندان نشان می‌دهد که بافت‌های فرسوده و تاریخی گرگان با چالش‌های جدی کالبدی و اقتصادی روبه‌رو هستند. میانگین پایین شاخص‌های کمی و مالی بیانگر ضعف زیرساخت‌ها و ناکافی بودن سیاست‌های بازآفرینی است که موجب کاهش مشارکت ساکنان و تداوم فرسودگی می‌شود. با این حال، شاخص کیفی کالبدی در سطحی نسبتاً مطلوب قرار دارد و این امر به ویژگی‌های مثبت و ارزشمند معماری و شهرسازی تاریخی این بافت‌ها اشاره دارد. با وجود این، نتایج نشان می‌دهد که شاخص‌های کمی کالبدی (تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، سطح اشغال) و مالی کالبدی (استحکام بنا، مقاومت در برابر زلزله، هزینه نوسازی) در وضعیت نامطلوبی قرار دارند. این تضاد بیانگر آن است که هرچند بافت تاریخی گرگان از نظر کیفیت‌های فضایی و زیبایی‌شناسی غنی است، اما به دلیل فرسودگی فیزیکی، نبود نگهداری و کمبود سرمایه‌گذاری در معرض تهدید قرار گرفته است. در نتیجه، امر کیفی (ارزش‌های معماری) مطلوب ارزیابی شده، درحالی که امر کمی (ایمنی و عملکرد) ضعیف است. این وضعیت ضرورت اتخاذ سیاست‌های بازآفرینی جامع را آشکار می‌سازد؛ سیاست‌هایی که به‌طور هم‌زمان حفظ ارزش‌های کیفی تاریخی و بهبود شاخص‌های کمی و مالی را دنبال کرده و زمینه‌ساز توسعه پایدار و احیای مؤثر بافت‌های تاریخی باشند. بررسی مطالعات سایر محققان نشان می‌دهد که شاخص‌های به‌کاررفته در این پژوهش با شاخص‌های استفاده‌شده در پژوهش‌های دیگر همسو و هماهنگ هستند. همچنین، مقایسه نتایج این پژوهش با یافته‌های تحقیقات مشابه بیانگر تطابق و همخوانی کامل است. از جمله نمونه‌های برجسته این نوع مطالعات، می‌توان به تحقیقات رضایی تالارپشتی و همکاران (۱۳۹۹)، بوچانی و همکاران (۱۴۰۰)، صفوری و همکاران (۱۴۰۱)، حسین‌زاده و همکاران (۱۴۰۲)، مهدوی و همکاران (۱۴۰۳) و

برزگر و رسولی (۱۴۰۳)، اشاره کرد.

نتیجه گیری

به طور کلی، نتایج پژوهش نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت‌های تاریخی و فرسوده گرگان با چالش‌های جدی در ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی مواجه است. با وجود ارزش‌های تاریخی این بافت‌ها، کمبود زیرساخت‌ها و خدمات شهری، به‌ویژه در حوزه‌های اقتصادی و کالبدی، مانع مشارکت فعال ساکنان در فرآیند بازآفرینی شده است. برای غلبه بر این مشکلات، اتخاذ رویکردی جامع و یکپارچه با هدف بهبود کیفیت زندگی و افزایش جذابیت محیط شهری ضروری است. سیاست‌های تشویقی نوسازی و بهسازی با تأکید بر حفظ هویت تاریخی، ارتقای کیفیت زندگی و افزایش ارزش اقتصادی می‌تواند در تقویت انگیزه ساکنان و سرمایه‌گذاران و ایجاد اعتماد و تعلق اجتماعی نقش مؤثری داشته باشد. نتایج مدل معادلات ساختاری نیز نشان داد که موفقیت برنامه‌های بازآفرینی شهری مستلزم توجه هم‌زمان به ابعاد کالبدی، اقتصادی و نهادی است. با این حال، نتایج بیانگر آن است که بعد فرهنگی در سیاست‌ها و برنامه‌های گذشته نادیده گرفته شده و لازم است در آینده به‌عنوان یکی از ارکان اصلی پایداری اجتماعی و هویتی مورد توجه ویژه قرار گیرد. در همین راستا، پیشنهادها پژوهش با تأکید بر حفظ و احیای هویت تاریخی و فرهنگی گرگان، می‌تواند تهدید فرسودگی را به فرصتی برای توسعه پایدار و احیای ارزش‌های منحصر به فرد فرهنگی این شهر تبدیل کند. یافته‌های پژوهش نشان داد که سیاست‌های حمایتی دولت مانند ارائه تسهیلات مالی، معافیت‌های مالیاتی و ایجاد زیرساخت‌های حمایتی نقش مهمی در افزایش تمایل ساکنان و سرمایه‌گذاران برای مشارکت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده گرگان داشته‌اند؛ زیرا با کاهش ریسک اقتصادی و افزایش امنیت سرمایه‌گذاری، انگیزه مشارکت را تقویت می‌کنند. همچنین، سیاست‌های مشوق مالکیتی به‌ویژه طرح معاوضه املاک فرسوده با زمین یا مسکن نوساز، موجب افزایش پایداری اجتماعی، حس تعلق مکانی و اعتماد اجتماعی ساکنان شده است. در بعد کالبدی و عملکردی نیز پروژه‌های بازآفرینی باعث بهبود استحکام بناها، نفوذپذیری، دسترسی، کاربری‌های سازگار و خدمات شهری گردیده‌اند؛ هرچند این اقدامات هنوز همه مشکلات را برطرف نکرده‌اند. در مجموع، نتایج پژوهش هم‌راستا با ادبیات نظری بازآفرینی شهری بوده و بر اهمیت رویکردهای مشارکتی و سیاست‌های حمایتی تأکید دارد. برای موفقیت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی گرگان، لازم است علاوه بر بهبود زیرساخت‌ها، هویت فرهنگی و اجتماعی بافت‌ها نیز حفظ شود تا توسعه پایدار تحقق یابد. با وجود دستاوردهای پژوهش، این مطالعه با محدودیت‌هایی مانند دسترسی محدود به داده‌های کافی و کمبود زمان مواجه بود که ممکن است بر دقت و تعمیم‌پذیری نتایج اثر گذاشته باشد. رفع این کاستی‌ها در تحقیقات آینده می‌تواند به بهبود کیفیت پژوهش‌ها در این حوزه کمک کند. با این حال، نتایج این تحقیق برای نهادهایی مانند شهرداری‌ها، سازمان میراث فرهنگی، سازمان برنامه‌بودجه و وزارت راه و شهرسازی قابل استفاده است و می‌تواند در زمینه‌هایی چون برنامه‌ریزی شهری، مدیریت منابع، و حفظ و احیای بافت‌های تاریخی کاربرد داشته باشد. بر پایه یافته‌های پژوهش، برای ارتقای بازآفرینی اقتصادی و کالبدی بافت تاریخی گرگان، مجموعه‌ای از اقدامات پیشنهادی ارائه می‌شود: در محله درب‌نو، توسعه مسیرهای گردشگری، بهسازی معابر با مصالح بومی و تبدیل بناهای تاریخی به مراکز فرهنگی و هنری مدنظر است. در محله نعلبندان، احیای کاربری تاریخی بناها به گالری و مراکز آموزشی و ایجاد اقامتگاه‌های سستی برای گردشگران پیشنهاد می‌شود. در محله پاسرو، مرمت خانه‌های تاریخی با حفظ هویت معماری و بهبود دسترسی درون محله‌ای از طریق مسیرهای پیاده مورد تأکید است. در محله سبزه مشهد، توسعه فضاهای سبز محلی و نورپردازی شهری برای ارتقای کیفیت محیط و زیبایی شبانه اهمیت دارد. در محله میدان عباسعلی، تقویت فضاهای تجاری و صنایع دستی،

مرمت بناهای مذهبی و آموزش ساکنان در زمینه حفاظت از بافت توصیه می‌شود. همچنین در محله سرچشمه، مرمت حمام‌ها و خانه‌های تاریخی برای کاربری فرهنگی، بهبود شبکه دسترسی و ایجاد موزه‌های محلی موردتوجه قرار دارد. این اقدامات در مجموع با هدف حفظ هویت تاریخی، بهبود کیفیت زندگی ساکنان و تقویت گردشگری شهری در بافت تاریخی گرگان ارائه شده‌اند.

حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش

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

تضاد منافع

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

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به‌ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

منابع

- آریان‌کیا، مصطفی. (۱۴۰۲). ارزیابی توزیع فضایی- مکانی و بررسی وضعیت طراحی مبلمان شهری در سطح شهر گرگان با استفاده از GIS. *جغرافیا و روابط انسانی*، ۵(۴)، ۳۰۴-۲۸۱. <https://doi.org/10.1001.1.26453851.1402.5.4.14.9.281-304>
- آریان‌کیا، مصطفی. (۱۳۹۷). سنجش مؤلفه‌های اثرگذار بر حس امنیت و حضور زنان در فضاهای شهری (مطالعه موردی: پارک شهر گرگان). *چشم‌انداز زاگرس*، ۱۰(۳۷)، ۴۸-۲۹.
- احدئزادروشتی، محسن؛ حیدری، محمدتقی و محرمی، سعید. (۱۳۹۹). بازآفرینی اجتماعی بافت تاریخی با رویکرد گردشگری شهری؛ مورد پژوهی: بافت تاریخی شهر زنجان. *جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۰(۳)، ۹۶۰-۹۴۷. **Dor:** 20.1001.1.22286462.1399.10.39.26.3
- ایرجی، حسین؛ پوراحمد، احمد و منفرد، بهاره. (۱۴۰۲). بازآفرینی بافت فرسوده شهر آباد به کمترین مداخله و حفظ استخوان‌بندی. *جغرافیا و روابط انسانی*، ۶(۳)، ۴۲۶-۴۰۲. **doi:** 10.22034/gahr.2023.397092.1874
- بزی، خدارحم؛ معماری، ابراهیم و صیادسالار، یاسین. (۱۳۹۹). اولویت‌سنجی محله‌های شهری از منظر بافت کالبدی مسکن جهت بازآفرینی شهری (مطالعه پژوهی: شهر گرگان). *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۷(۲۳)، ۱۵۰-۱۳۱. **doi:** 10.22080/usfs.2020.15981.1746
- پوریامهر، رضا. (۱۴۰۰). تحلیل و ارزیابی بافت فرسوده و ناکارآمدی شهری به‌منظور بازآفرینی شهری؛ مطالعه موردی: شهرستان خرم‌آباد با استفاده از مدل SWOT. *جغرافیا و روابط انسانی*، ۳(۴)، ۵۸۴-۵۷۰. **doi:** 10.22034/gahr.2021.286448.1559
- تازیکه‌لمسکی، ایمان و جهانی، رضا. (۱۳۹۵). اصول طراحی فضاهای انعطاف‌پذیر شهری با رویکرد مدیریت بحران؛ نمونه موردی مطالعه: بافت فرسوده شهر گرگان. *دانش‌پیشگیری و مدیریت بحران*، ۶(۲)، ۹۷-۱۰۷.
- توکلان، علی؛ پویان، صالح و کارگر، بهمن. (۱۴۰۱). ارزیابی اثربخشی برنامه‌های بازآفرینی شهر پایدار بر ارتقای کیفیت زندگی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی مورد مطالعه: شهر رشت. *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۷(۲)، ۳۹۰-۳۷۷. **Dor:** 20.1001.1.25385968.1401.17.2.18.0
- جودکی، حمیدرضا؛ نوری کرمانی، علی و کشاورز، ناهید. (۱۴۰۲). ارائه مدلی برای تبیین عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت قدیم

- شهری مطالعه موردی: شهر دزفول. آمایش محیط، ۶۰، ۴۵-۲۳. [Dor:10.1001.1.2676783.1402.16.60.2.6](https://doi.org/10.1001.1.2676783.1402.16.60.2.6)
- خاک جسته، سعیده. (۱۳۹۸). بررسی و تحلیل ابعاد بازآفرینی بافت فرسوده شهری مورد مطالعه: محله لشکرآباد شهر اهواز. پایان نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی جعفر میرکتولی، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه گلستان.
- خاکسار، علی و مهدوی، الهه. (۱۴۰۲). بازآفرینی بافت‌های تاریخی، با رویکرد افزایش زیست‌پذیری شهری. هنر و تمدن شرق، ۱۱(۴۲)، ۵۴-۶۳. [doi: 10.22034/jaco.2023.405597.1328](https://doi.org/10.22034/jaco.2023.405597.1328)
- دریاباری، سیدجمال‌الدین؛ سلیمی‌یکتا، پروین و سید علیپور، سیدخلیل. (۱۳۹۸). بررسی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با تأکید بر رویکرد بازآفرینی. نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۱۱(۲)، ۱۶۱-۱۴۹. [Dor: 10.1001.1.66972251.1398.11.2.9.6](https://doi.org/10.1001.1.66972251.1398.11.2.9.6)
- دلفان‌نسب، مهسا؛ شمعی، علی و فصیحی، حبیب‌الله. (۱۳۹۹). توسعه گردشگری در محله تجریش با رویکرد بازآفرینی شهری، جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۰(۳)، ۸۹۴-۸۷۷. [Dor: 10.1001.1.22286462.1399.10.39.22.9](https://doi.org/10.1001.1.22286462.1399.10.39.22.9)
- رجبی، آریتا؛ پورآقاسی، مریم؛ ودایع‌خیری، رقیه و رضوانی، علی‌اصغر. (۱۴۰۱). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بهبود کیفیت فضاهای شهری؛ منطقه ۱۲ شهر تهران. جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، ۱۴(۵۲)، ۸۳-۱۰۶.
- زارعی، جواد و صفایی‌پور، مسعود. (۱۳۹۶). برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی، نمونه موردی: محله جولان شهر همدان. آمایش جغرافیای فضا، ۷(۲۳)، ۱۵۰-۱۳۵.
- زنگانه، احمد؛ شریف جاهد، شهرزاد؛ سلیمانی‌مهرنجانی، محمد و کمانرودی‌کجوری، موسی. (۱۴۰۱). یکپارچگی فضایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مطالعه موردی: شهر تهران. آمایش جغرافیایی فضا، ۱۲(۲)، ۱۶-۱. [doi: 10.30488/gps.2020.223657.3210](https://doi.org/10.30488/gps.2020.223657.3210)
- زنگنه شهرکی، سعید؛ ملکیان بهابادی، مجتبی و سادات بدیهی، بهامین. (۱۴۰۳). تجربه جریان بازآفرینی فرهنگ مبنا در محله سنگ سیاه، الگویی برای احیاء بافت‌های تاریخی. مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۹(۳). [doi: 10.71633/jshsp.2024.1032448](https://doi.org/10.71633/jshsp.2024.1032448)
- زنگنه، مهدی؛ ابویسانی، کوثر و برزویی، مهدی. (۱۴۰۳). سنجش سرمایه اجتماعی ساکنان در جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری؛ مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر جغتای. جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۱۱(۱)، ۹۳-۱۰۹. [doi: 10.22067/jgusd.2023.75554.1175](https://doi.org/10.22067/jgusd.2023.75554.1175)
- زنگی‌آبادی، علی؛ رضایی تالارپشتی، فاطمه و نسترن، مهین. (۱۳۹۹). تحلیل عوامل مؤثر در باززنده‌سازی بافت تاریخی با رویکرد توسعه پایدار گردشگری مورد پژوهشی: شهر گرگان. جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، ۱۸(۱)، ۲۲-۱. [doi: 10.22067/geography.v18i1.71423](https://doi.org/10.22067/geography.v18i1.71423)
- زیاری، کرامت‌الله و همقدم، نوشا. (۱۴۰۰). واکاوی سطح پایداری در تئوری توسعه و برنامه‌ریزی محلات؛ مورد مطالعه: محلات منطقه سه شهر گرگان. جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۵(۷۶)، ۱۵۸-۱۴۱. [doi: 10.22034/gp.2021.41057.2669](https://doi.org/10.22034/gp.2021.41057.2669)
- سبحانی، نوبخت؛ حکمت‌نیا، حسن؛ فخار تازه یزدی، فرشته و سلمان‌زاده، سینا. (۱۴۰۲). ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری مطالعه موردی: شهر میاندوآب. پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۵(۳)، ۱۳۸-۱۱۵. [doi: 10.22059/jhgr.2022.332976.1008401](https://doi.org/10.22059/jhgr.2022.332976.1008401)
- سبزواری، مبینا سادات. (۱۴۰۲). بررسی و تحلیل عوامل مؤثر در زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری، مورد مطالعه: شهر گرگان. پایان نامه مقطع کارشناسی ارشد به راهنمایی جعفر میرکتولی، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه گلستان.
- سروی، سمیرا و عبدالله‌زاده‌طرف، اکبر. (۱۴۰۰). بازآفرینی ساختار فضایی محلات سنتی با رویکرد احیای استخوان‌بندی آن‌ها مطالعه موردی: محله حکم‌آباد تبریز. جغرافیا و برنامه‌ریزی، ۲۵(۷۷)، ۱۷۰-۱۴۹. [doi: 10.22034/gp.2021.40443.2640](https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640)
- شفیعی‌دستجردی، مسعود و مرادیان‌بروجنی، پیمان. (۱۳۹۴). مدل‌سازی روش مکان‌گزینی در بازآفرینی محلات فرسوده شهری (مورد مطالعه: محدوده زینبیه اصفهان). اقتصاد و مدیریت شهری، ۳(۱۲)، ۱۵۴-۱۳۷.
- شمس، مجید؛ سهندی، علی و سلیمانی، علیرضا. (۱۴۰۱). مدیریت و برنامه‌ریزی توسعه پایدار بافت‌های شهری؛ مطالعه موردی: شهر خرم‌دره. جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۲(۲)، ۵۱۶-۴۹۵.

- شهریاری، محمدرضا. (۱۴۰۰). سنجش شاخص‌های بازآفرینی شهری و تأثیر آن بر کیفیت زندگی شهروندان در محله شریف‌آباد. *جغرافیا و روابط انسانی*، ۴(۲)، ۳۵۶-۳۳۶. [Dor: 10.22286462.1399.10.39.22.9](https://doi.org/10.22286462.1399.10.39.22.9)
- شیرازی‌ایرانی، شقایق و آریان‌کیا، مصطفی. (۱۴۰۳). تحلیل فضایی وضعیت زیست‌پذیری مناطق سه‌گانه شهر گرگان بر اساس شاخص کالبدی-فضایی. *توسعه پایدار شهری*، ۵(۱۵)، ۴۰-۲۱. [doi: 10.22034/usd.2024.2012647.1138](https://doi.org/10.22034/usd.2024.2012647.1138)
- عبدالله‌زاده‌طرف، اکبر و سروی، سمیرا. (۱۴۰۰). بازآفرینی ساختار فضایی محلات سنتی با رویکرد احیای استخوان‌بندی آن‌ها؛ مطالعه موردی: محله حکم‌آباد تبریز. *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۵(۷۷)، ۱۷۰-۱۴۹. [doi: 10.22034/gp.2021.40443.2640](https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640)
- قاسمی، الهام و هرندی‌زاده، سعیده. (۱۴۰۲). بازآفرینی فرهنگ‌مبنا در بافت تاریخی با هدف ایجاد شبکه محورهای خلاق گردشگری مورد مطالعه: محله شهشهان اصفهان. *فضا و مکان در شهر*، ۷(۳)، ۲۶-۵. [doi: 10.22034/jspr.2024.2036153.1071](https://doi.org/10.22034/jspr.2024.2036153.1071)
- کریمیان‌بستانی، مریم؛ مختاری، عزیزاله و حافظ‌رضازاده، معصومه. (۱۴۰۱). تحلیل فضایی رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله‌محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مناطق شهری؛ مطالعه موردی: مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان. *جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۱۲(۳)، ۶۰۳-۵۹۰. [doi:10.22034/jgeog.2022.334201.3616](https://doi.org/10.22034/jgeog.2022.334201.3616)
- مختاری، الهه؛ میرغلامی، مرتضی و نژادابراهیمی، احد. (۱۴۰۲). بررسی تطبیقی فعالیت‌های اقتصادی در بازآفرینی خلاق مراکز محله در بافت تاریخی. *مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای*، ۴(۳)، ۱۲۲-۱۰۲. [Dor: 10.22034/jgeog.2022.334201.3616](https://doi.org/10.22034/jgeog.2022.334201.3616)
- معروف‌نژاد، عباس. (۱۴۰۰). تحلیل و رتبه‌بندی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از منظر شاخص‌های اجتماعی با استفاده از تکنیک MABAK؛ مطالعه موردی: محلات عامری، خزعلیه و حصیرآباد در منطقه ۷ کلان‌شهر اهواز. *جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۲۵(۷۸)، ۳۴۳-۳۲۳. [doi: 10.22034/gp.2021.44455.2778](https://doi.org/10.22034/gp.2021.44455.2778)
- مفیدی، مهرانوش؛ ایزدی، محمدسعید و بحرینی، سیدحسین. (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). *مطالعات شهری*، ۹(۹)، ۳۰-۱۷.
- موحد، علی. (۱۳۹۲). بازسازی بافت تاریخی جهت هویت بخشی به فضای شهری. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، واحد علوم تحقیقات، واحد سیرجان.
- میرحسینی، حسن؛ حیدرآبادی، ابوالقاسم و فرزانه، سیف‌الله. (۱۴۰۲). بررسی نقش سرمایه اجتماعی بر مشارکت شهروندان در بازسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهرهای گرگان و گنبد). *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۴(۵۵)، ۳۳۶-۳۱۹. [doi: 10.30495/jupm.2022.25094.4039](https://doi.org/10.30495/jupm.2022.25094.4039)
- میرکتولی، جعفر؛ آریان‌کیا، مصطفی و باددست، بنفشه. (۱۳۹۵). سنجش وضعیت پایداری شاخص‌های کالبدی مسکن در راستای ارتقای توسعه سکونتگاه‌های شهری؛ مطالعه موردی: شهر گرگان. *مطالعات نواحی شهری*، ۳(۴)، ۱۴۶-۱۲۵.
- نجفی، اسماعیل؛ بیرانوندزاده، مریم و شاهینی‌فر، مصطفی. (۱۴۰۱). الگوی سیاست‌گذاری یکپارچه شهری و نقش آن در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد مورد پژوهی: شهر خرم‌آباد. *جغرافیایی سرزمین*، ۶(۲)، ۴۱۰-۳۹۷. [Dor: 10.25381490.1401.6.12.3.2](https://doi.org/10.25381490.1401.6.12.3.2)
- نصیری‌هنده‌خاله، اسماعیل و سالاری‌نیا، مرضیه. (۱۳۹۶). تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران. *جغرافیایی سرزمین*، ۱۴(۵۵)، ۱۴۸-۱۳۵.
- یزدانی، سعید؛ تقی‌نژاد، کاظم؛ شیخ‌الاسلامی، علیرضا و ملک‌حسینی، عباس. (۱۳۹۹). رویکرد آینده پژوهانه به بازآفرینی خلاق بافت تاریخی شهر گرگان. *جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۰(۳)، ۲۱۷-۲۰۱. [Dor: 10.22286462.1399.10.39.42.9](https://doi.org/10.22286462.1399.10.39.42.9)

References

- Alseragy, A., Elnokaly, A., & Abul-Ela, M. (2018), *Heritage-led Urban Regeneration as a Catalyst for Sustainable Urban Development*. First edition. University of catania.chapter 4.642p.
- Awad, J., & Jung, C. (2022). Extracting the Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration in Dubai with AHP (Analytic Hierarchy Process). *Sustainable cities and society*, 76, 103496. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.103496>

- Cheng, S.M. (2023). *Rust and Smoke: a Memoryscape for Industrial Heritage: a Dissertation Submitted in Partial*. Fulfilment of the Requirements for the Degree of Master of Landscape Architecture at Lincoln University (Doctoral dissertation, lincoln university).
- Korkmaz, C., & Balaban, O. (2020). Sustainability of Urban Regeneration in Turkey: Assessing the Performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95, 102081. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
- Sarvi, S., & Abdollahzadeh-Taraf, A. (2021). Regenerating the spatial structure of traditional neighborhoods with an approach to revitalizing their framework: A case study of the Hokmabad neighborhood in Tabriz. *Journal of Geography and Planning*, 25(77), 170-149. <https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640>
- Wang, H., Zhao, Y., Gao, X., & Gao, B. (2021). Collaborative Decision-making for Urban Regeneration: a literature review and Bibliometric Analysis. *Land Use Policy*, 107, 105479. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105479>
- Abdollahzadeh-Taraf, A., & Sarvi, S. (2021). Spatial structure regeneration of traditional neighborhoods with an approach to revitalizing their skeleton: Case study of Hokmabad neighborhood, Tabriz. *Geography and Planning Journal*, 25(77), 149-170. doi: [10.22034/gp.2021.40443.2640](https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640) [In Persian].
- Ahadnezhadrooshti, M., Heidari, M. T., & Moharami, S. (2020). Social regeneration of the historical texture with an urban tourism approach: Case study of Zanjan city. *Geography Quarterly (Regional Planning)*, 10(3), 947-960. Dor: 20.1001.1.22286462.1399.10.39.26.3 [In Persian].
- Ariankia, M. (2018). Assessing the influential components of sense of security and women's presence in urban spaces (Case study: Gorgan City Park). *Zagros Outlook*, 10(37), 29-48. [In Persian].
- Ariankia, M. (2023). Evaluation of the spatial distribution and design status of urban furniture in Gorgan city using GIS. *Geography and Human Relations*, 5(4), 281-304. <https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640> [In Persian].
- Bazi, K., Moamari, E., & Sayadsalar, Y. (2020). Prioritization of urban neighborhoods in terms of housing physical structure for urban regeneration: Case study of Gorgan city. *Urban Structure and Function Studies Quarterly*, 7(23), 131-150. doi: [10.22080/usfs.2020.15981.1746](https://doi.org/10.22080/usfs.2020.15981.1746) [In Persian].
- Daryabari, S. J., Salimi-Yekta, P., & Seyed Alipour, S. Kh. (2019). Study of improvement and renovation of worn-out textures in District 12 of Tehran city with emphasis on the regeneration approach. *New Perspectives in Human Geography Quarterly*, 11(2), 149-161. Dor: 20.1001.1.66972251.1398.11.2.9.6 [In Persian].
- Delfannasab, M., Shamaei, A., & Fasihi, H. (2020). Urban regeneration approach to tourism development in Tajrish neighborhood. *Geography (Regional Planning)*, 10(3), 877-894. Dor: [10.22034/gp.2021.40443.2640](https://doi.org/10.22034/gp.2021.40443.2640) [In Persian].
- Ghasemi, E., & Harandizadeh, S. (2023). Culture-based regeneration in historical textures to create a network of creative tourism axes: Case study of Shahshahan neighborhood, Isfahan. *Research in Urban Space and Place Studies*, 7(3), 5-26. doi: [10.22034/jspr.2024.2036153.1071](https://doi.org/10.22034/jspr.2024.2036153.1071) [In Persian].
- Iraji, H., Pourahmad, A., & Monfared, B. (2023). Regeneration of the worn-out texture of Abadeh city with minimal intervention and preservation of the urban skeleton. *Geography and Human Relations Quarterly*, 6(3), 402-426. doi: [10.22034/gahr.2023.397092.1874](https://doi.org/10.22034/gahr.2023.397092.1874) [In Persian].
- Joudaki, H., Nouri Kermani, A., & Keshavarz, N. (2023). A model for explaining the factors influencing the regeneration of old urban textures: Case study of Dezful city. *Environmental Planning Quarterly*, 60, 23-45. Dor: [10.22034/jgeoq.2022.334201.3616](https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.334201.3616) [In Persian].
- Karimian-Bastani, M., Mokhtari, A., & Hafez-Rezazadeh, M. (2022). Spatial analysis of neighborhood-based economic and social approaches in the regeneration of worn-out urban textures: Case study of Districts 4 and 5 in Zahedan. *Geography and Regional Planning Quarterly*, 12(3), 590-603. doi: [10.22034/jgeoq.2022.334201.3616](https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.334201.3616) [In Persian].
- Khakjasteh, S. (2019). *Analysis of urban worn-out texture regeneration dimensions: Case study of Lashkarabad neighborhood in Ahvaz city* (Master's thesis, Golestan University). Faculty of Humanities and Social Sciences. [In Persian].

- Khaksar, A., & Mahdavi, E. (2023). Regeneration of historical urban fabrics with an approach to enhancing urban livability. *Journal of Eastern Art and Civilization*, 11(42), 54–63. doi: 10.22034/jaco.2023.405597.1328 [In Persian].
- Marouf-Nejad, A. (2021). Analysis and ranking of worn-out and inefficient urban textures based on social indicators using MABAC technique: Case study of Ameri, Khezaliyeh, and Hasirabad neighborhoods in District 7 of Ahvaz metropolis. *Geography and Planning Journal*, 25(78), 323–343. doi: 10.22034/gp.2021.44455.2778 [In Persian].
- Mirhosseini, H., Heydarabadi, A., & Farzaneh, S. (2023). Investigating the role of social capital in citizens' participation in the reconstruction of worn-out urban textures: Case study of Gorgan and Gonbad cities. *Urban Research and Planning Quarterly*, 14(55), 319–336. doi: 10.30495/jupm.2022.25094.4039 [In Persian].
- Mirkatouli, J., Arianikia, M., & Baddast, B. (2016). Assessment of the sustainability status of housing physical indicators to improve urban settlements development: Case study of Gorgan city. *Urban Areas Studies Journal*, 3(4), 125–146. [In Persian].
- Mofidi, M., Izadi, M. S., & Bahraini, S. H. (2014). Approaches and policies of urban renewal: From reconstruction to sustainable urban regeneration. *Urban Studies Quarterly*, (9), 17–30. [In Persian].
- Mokhtari, E., Mirgholami, M., & Nejad-Ebrahimi, A. (2023). Comparative study of economic activities in creative regeneration of neighborhood centers in historical textures. *Sustainable Urban and Regional Development Studies*, 4(3), 102–122. Dor: 20.1001.1.27830764.1402.4.3.7.6 [In Persian].
- Movahed, A. (2013). *Reconstruction of historical textures for enhancing urban identity* (Master's thesis, Islamic Azad University, Sirjan Branch). [In Persian].
- Najafi, E., Beyranvandzadeh, M., & Shahinifar, M. (2022). The integrated urban policy-making model and its role in regenerating inefficient textures: Case study of Khorramabad city. *Geographical Engineering of the Land Quarterly*, 6(2), 397–410. Dor: 20.1001.1.25381490.1401.6.12.3.2 [In Persian].
- Nasiri-Hendekhaleh, E., & Salarinia, M. (2017). Analysis of factors influencing the regeneration of worn-out urban textures: Case study of Neighborhood 20 in District 17, Tehran. *Land Geography Quarterly*, 14(55), 135–148. [In Persian].
- Pouriyamehr, R. (2021). Analysis and evaluation of worn-out and inefficient urban textures for urban regeneration: Case study of Khorramabad County using the SWOT model. *Geography and Human Relations*, 3(4), 570–584. doi: 10.22034/gahr.2021.286448.1559 [In Persian].
- Rajabi, A., Pouraghasi, M., Vadaei-Kheyri, R., & Rezvani, A. A. (2022). The role of development catalyst projects in improving the quality of urban spaces: District 12 of Tehran. *Zagros Outlook Journal of Urban Geography and Planning*, 14(52), 83–106. [In Persian].
- Sabzevari, M. S. (2023). *Analysis of factors affecting the livability of worn-out urban textures: Case study of Gorgan city* (Master's thesis, Golestan University). Faculty of Humanities and Social Sciences. [In Persian].
- Sarvi, S., & Abdollahzadeh-Taraf, A. (2021). Spatial structure regeneration of traditional neighborhoods through the revitalization of their skeleton: Case study of Hokmabad neighborhood, Tabriz. *Geography and Planning Journal*, 25(77), 149–170. doi: 10.22034/gp.2021.40443.2640 [In Persian].
- Shafi'i-Dastjerdi, M., & Moradian-Boroujeni, P. (2015). Modeling location selection methods in regeneration of worn-out urban neighborhoods: Case study of Zeinabiyeh area, Isfahan. *Urban Economics and Management Quarterly*, 3(12), 137–154. [In Persian].
- Shahriari, M. R. (2021). Assessing urban regeneration indicators and their impact on citizens' quality of life in Sharif Abad neighborhood. *Geography and Human Relations Quarterly*, 4(2), 336–356. Dor: 20.1001.1.22286462.1399.10.39.22.9 [In Persian].
- Shams, M., Sahandi, A., & Soleimani, A. (2022). Sustainable development management and planning of urban textures: Case study of Khorramdarreh city. *Geography and Regional Planning Quarterly*, 12(2), 495–516. [In Persian].

- Shirazi-Irani, Sh., & Ariankia, M. (2024). Spatial analysis of livability status in the three districts of Gorgan city based on physical-spatial indicators. *Urban Sustainable Development Journal*, 5(15), 21–40. doi: 10.22034/usd.2024.2012647.1138 [In Persian].
- Sobhani Nobakht, H., Hekmatnia, H., Fakhaz Tazeh Yazdi, F., & Salmanzadeh, S. (2023). Evaluation of worn-out urban textures with an urban regeneration approach: Case study of Miandoab city. *Human Geography Research Quarterly*, 55(3), 115–138. doi: 10.22059/jhgr.2022.332976.1008401 [In Persian].
- Tavakkolan, A., Pouyan, S., & Kargar, B. (2022). Evaluating the effectiveness of sustainable urban regeneration programs on improving the quality of life in informal settlements: Case study of Rasht city. *Human Settlements Planning Studies Quarterly*, 17(2), 377–390. Dor:20.1001.1.25385968.1401.17.2.18.0 [In Persian].
- Tazikhelmski, I., & Jahani, R. (2016). Principles of designing flexible urban spaces with a crisis management approach: Case study of Gorgan's worn-out fabric. *Disaster Prevention and Management Knowledge Quarterly*, 6(2), 97–107. [In Persian].
- Yazdani, S., Taghinejad, K., Sheikholeslami, A., & Malek Hosseini, A. (2020). A futures studies approach to creative regeneration of historical textures in Gorgan city. *Geography (Regional Planning)*, 10(3), 201–217. Dor: 20.1001.1.22286462.1399.10.39.42.9 [In Persian].
- Zanganeh Shahraki, S., Malekian Bahabadi, M., & Sadat Badiheyi, B. (2024). The experience of culture-based regeneration in Sang-e-Siah neighborhood: A model for historical texture revitalization. *Human Settlements Planning Studies Quarterly*, 19(3). doi: 10.71633/jshsp.2024.1032448 [In Persian].
- Zanganeh, A., Sharif-Jahed, Sh., Soleimani-Mehranjani, M., & Kamanroudi-Kojouri, M. (2022). Spatial integration in the regeneration of worn-out textures: Case study of Tehran. *Geographical Spatial Planning Quarterly*, 12(2), 1–16. doi: 10.30488/gps.2020.223657.3210 [In Persian].
- Zanganeh, M., Abouyesani, K., & Borzouei, M. (2024). Assessing the social capital of residents to realize the urban regeneration approach (Case Study: Neighborhood of Joghatai City). *Geography and Urban Space Development*, 11(1), 93-109. doi: 10.22067/jgusd.2023.75554.1175. [In Persian].
- Zangiabadi, A., Rezaei Talarpashti, F., & Nastaran, M. (2020). Analysis of factors influencing the revitalization of historical textures with a sustainable tourism development approach: Case study of Gorgan. *Journal of Geography and Regional Development*, 18(1), 1–22. doi: 10.22067/geography.v18i1.71423 [In Persian].
- Zarei, J., & Safaeipour, M. (2017). Neighborhood-based planning and sustainable regeneration of worn-out urban textures with emphasis on social capital: Case study of Jolan neighborhood, Hamedan. *Spatial Geography Comfort Quarterly*, 7(23), 135–150. [In Persian].
- Ziari, K., & Hamghadam, N. (2021). Analysis of sustainability levels in neighborhood development and planning theory: Case study of neighborhoods in District 3 of Gorgan city. *Scientific Journal of Geography and Planning*, 25(76), 141–158. doi: 10.22034/gp.2021.41057.2669 [In Persian].