



ORIGINAL RESEARCH PAPER

Exploring the key drivers of community-led regeneration for enhancing urban livability in distressed areas; Case study: Anjirab neighborhood in Gorgan *

Sareh Fakhari ¹, Morteza Talachian ^{2,**}¹ Ph.D. Candidate in Urban Planning. Department of Architecture and Urban Planning, Faculty of Engineering, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.² Assistant Professor, Department of Urban Planning, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFO

Article History:

Received	2024/01/16
Revised	2024/03/30
Accepted	2024/04/25
Available Online	2024/12/25

Keywords:

Driver Forces
Community-Led Regeneration
Distressed Area
Livability
Anjirab Neighborhood in Gorgan

Use your device to scan
and read the article online



Number of References

44



Number of Figures

9



Number of Tables

7

Extended ABSTRACT

BACKGROUND AND OBJECTIVES: Urban spaces have experienced significant transformations over time, resulting in both physical and functional deterioration. In recent years, governmental and municipal entities have implemented various strategies to revitalize and reconstruct these deteriorated urban areas. However, the substantial volume of deteriorated structures, coupled with the partial and prolonged execution of projects, underscores the inadequacy of these approaches. According to available statistics, approximately 1,350,000 hectares of deteriorated and informal settlements exist within the country's urban areas, accommodating around 20 million individuals. This situation presents a critical challenge due to two primary concerns: firstly, residents are susceptible to damages from natural hazards such as earthquakes and floods because of substandard construction quality; secondly, these residents are more vulnerable in terms of income, employment, and access to services compared to other urban dwellers. The lack of sufficient funding, inadequate collaboration among various institutions, structural and infrastructural instability, use of non-standard materials, absence of desirable construction qualities, and environmental degradation highlight the urgent need for policies focused on regeneration and resilience enhancement of these settlements. Anjirab, a neighborhood in the city of Gorgan, serves as an example of an informal settlement. Like similar neighborhoods, it is characterized by a heterogeneous population, unauthorized and non-standard constructions, employment in informal sectors, poverty, low income, high immigration rates, and a diverse demographic structure. As generations and the socio-cultural composition of this community evolve, so do the expectations and demands of these low-income groups. Since this neighborhood was built by immigrants without adhering to architectural and urban planning principles, the current study aims to identify the factors influencing its livability.

METHODS: This article aims to identify and categorize the drivers of community-led regeneration in Anjirab neighborhood to enhance its livability, utilizing a structured analytical approach. Theoretical data were obtained through bibliographic research, while empirical data were gathered via a Delphi technique survey. The statistical sample consists of 20 urban experts selected through purposive sampling. The development drivers encompass 44 driving forces across five dimensions: economic, social, physical, institutional-management, and environmental, analyzed through the Cross-impact analysis method in MICMAC.

FINDINGS: The system environment analysis reveals that 218 factors exhibit tertiary relationships, indicating significant interaction and mutual influence among key drivers. Further research findings suggest that the driving forces are dispersed in a complex, intermediate state concerning their influence and effectiveness, with clustering patterns showing a concentration of drivers in the independent sector. Of the 44 driving forces, nine have a substantial impact on the future state of community-led regeneration in the Anjirab neighborhood: organized local organizations, attraction of regeneration funds, the

* This article is derived from the first author's doctoral thesis entitled "A community-led approach toward livable urban regeneration in urban distressed area; Case study: Anjirab Neighborhood, Gorgan", supervised by the second and advised by Dr. Mostafa Behzadfar, at Islamic Azad University, North Tehran Branch.

** Corresponding Author:
Email: talachian@yahoo.fr
Phone: +98(21)77089647

Extended ABSTRACT

attitudes and knowledge of city managers, inclusion of community-led regeneration in urban plans, establishment of specific regulations for regeneration, alignment of plans with residents' needs and lifestyles, strengthening the role of neighborhood councilors, enhancement of the land's economic value, and allocation of government funds. Systemically, these forces aim to improve urban environmental quality, positioning them as the most effective and critical drivers.

CONCLUSION: This research aims to identify the drivers influencing the future state of community-led regeneration in Anjirab neighborhood of Gorgan, with the goal of improving its livability. The findings indicate that the general pattern of dispersion of the studied drivers, based on mutual effects analysis, reveals an unstable environmental system. These drivers display a complex and intermediate state in terms of effectiveness. Clustering analysis shows that the drivers are primarily concentrated in the independent forces sector. Among the 44 driving forces, nine have a key impact on the future of community-led regeneration in Anjirab, with a focus on enhancing livability. The results suggest that the growth and development of community-led regeneration in Anjirab require well-organized local organizations. These organizations can strengthen communication between residents and improve coordination of regeneration activities. Furthermore, attracting financial resources from both domestic and international sources is essential. These funds would facilitate the implementation and improvement of neighborhood regeneration plans and the creation of necessary infrastructure. The attitude and knowledge of city managers are crucial to the success of community-led regeneration. City managers must possess a deep understanding of community-led regeneration concepts and the skills necessary to implement related plans. Additionally, integrating community-led regeneration into urban planning is vital. Urban plans should not only address the needs and challenges of residents but also promote local community strength and solidarity. The establishment of specific laws to support community-led regeneration is also essential. These laws should provide the necessary motivation and support for regeneration activities while addressing local needs and challenges. Plans should be tailored to the needs and lifestyles of the residents, ensuring that design and implementation processes are aligned with their desires and requirements. Strengthening the role of neighborhood councilors can also significantly support community-led regeneration and improve livability. Councilors, who are local residents, can leverage their social credibility to effectively mobilize opinions, communicate with residents, and act as a liaison among all stakeholders.

HIGHLIGHTS:

- Identifying the key drivers affecting the state of community-led regeneration.
- Classification of development driving forces in 5 dimensions including economic, social, physical and institutional-managerial and environmental and processing them with structural interaction analysis method in MICMAC.
- Presenting suggestions for the realization of community-led regeneration in order to improve the livability of Anjirab neighborhood in city of Gorgan through the identified key drivers.

ACKNOWLEDGMENTS:

This research did not receive any specific grant from funding agencies in the public, commercial, or not-forprofit sectors.

CONFLICT OF INTEREST:

The authors declared no conflicts of interest.

COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Journal of Iranian Architecture & Urbanism (JIAU). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

**HOW TO CITE THIS ARTICLE**

Fakhari, S.; Talachian, M., (2024). Exploring the key drivers of community-led regeneration for enhancing urban livability in distressed areas; Case study: Anjirab neighborhood in Gorgan. *Journal of Iranian Architecture & Urbanism*, 15(2): 141-157.

 <https://doi.org/10.30475/isau.2024.434459.2124>

 https://www.isau.ir/article_220592.html



خوانش پیشران‌های موثر بر بازآفرینی اجتماع محور در بافت‌های ناکارآمد در جهت ارتقاء

زیست‌پذیری شهری؛ مطالعه موردی: محله انجیراب گرگان*

ساره فخاری^۱، مرتضی طلاچیان^{۲*}

۱. دانشجوی دکتری شهرسازی، گروه معماری و شهرسازی، دانشکده فنی و مهندسی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
۲. استادیار، گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

مشخصات مقاله

چکیده

فضاهای شهری به مرور دستخوش تغییرات شده و به لحاظ کالبدی و عملکردی دچار فرسودگی می‌شوند. در این راستا به منظور ارتقاء کیفیت فضاهای شهری رویکردهای متعددی ارائه شده، که برآیند سیر تکاملی آن‌ها بازآفرینی بوده‌است. بازآفرینی شهری دربرگیرنده برنامه‌هایی با اهداف کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی می‌باشد. این مقاله کوشیده است با روش تحلیل ساختاری، پیشران‌های موثر بر بازآفرینی اجتماع‌محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری آن را بازشناسی و خوشه‌بندی کند. داده‌های نظری با روش اسنادی و داده‌های تجربی با روش پیمایشی بر پایه تکنیک دلفی تهیه شده است. جامعه آماری ۲۰ نفر از خبرگان شهری بر اساس نمونه‌گیری هدفمند و پیشران‌های توسعه، با ۴۴ نیروی پیشران در ۵ بعد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، و نهادی-مدیریتی و زیست‌محیطی است که با روش تحلیل اثرات متقابل ساختاری در نرم‌افزار MICMAC پردازش شده است. یافته‌ها از نظر تحلیل کلی محیط سیستم نشان داد که ۲۱۸ رابطه عدد ۳ دارد و این به معنای آن است که روابط پیشران‌های کلیدی بسیار زیاد بوده و از تاثیرگذاری و تاثیرپذیری زیادی برخوردارند. همچنین نتایج دیگر پژوهش از تحلیل اثرات متقابل، بیانگر پراکندگی نیروهای پیشران در وضعیتی پیچیده و بینابین از اثرگذاری و اثرپذیری است؛ نظام خوشه‌بندی پیشران‌ها حاکی از تمرکز پیشران‌ها در بخش مستقل است. از مجموع ۴۴ نیروی پیش‌برنده توسعه، ۹ پیشران کلیدی شامل شکل‌های محلی سازمان‌یافته، جذب اعتبارات برای بازآفرینی، نگرش و دانش مدیران شهری، توجه به بازآفرینی اجتماع‌محور در طرح‌های شهری، وضع قوانین خاص بازآفرینی اجتماع‌محور، انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، تقویت جایگاه شورایاران محله، ارتقاء موقعیت و ارزش اقتصادی زمین و تخصیص بودجه دولت، پیش‌برنده‌های کلیدی و بایسته‌های بازآفرینی اجتماع‌محور در محله انجیراب است که باید از طریق شالوده اسناد فرادست و محتوای طرح‌های بازآفرینی فراهم آید.

تاریخ ارسال ۱۴۰۲/۱۰/۲۶
تاریخ بازنگری ۱۴۰۳/۰۱/۱۱
تاریخ پذیرش ۱۴۰۳/۰۲/۰۶
تاریخ انتشار آنلاین ۱۴۰۳/۱۰/۰۵

واژگان کلیدی

نیروهای پیشران
بازآفرینی اجتماع‌محور
بافت‌های ناکارآمد
زیست‌پذیری
محله انجیراب گرگان

نکات شاخص

- بازشناسی پیشران‌های کلیدی موثر بر وضعیت بازآفرینی اجتماع‌محور.
- دسته‌بندی نیروهای پیش‌برنده توسعه در ۵ بعد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، و نهادی-مدیریتی و زیست‌محیطی و پردازش آنها با روش تحلیل اثرات متقابل ساختاری در نرم‌افزار MICMAC.
- ارائه پیشنهادات در جهت تحقق بازآفرینی اجتماع‌محور در جهت ارتقاء زیست‌پذیری محله انجیراب گرگان در راستای پیشران‌های کلیدی شناسایی شده.

نحوه ارجاع به مقاله

فخاری، ساره و طلاچیان، مرتضی. (۱۴۰۳). خوانش پیشران‌های موثر بر بازآفرینی اجتماع محور در بافت‌های ناکارآمد در جهت ارتقاء زیست‌پذیری شهری؛ مطالعه موردی: محله انجیراب گرگان، نشریه علمی معماری و شهرسازی ایران، ۱۵(۲)، ۱۵۷-۱۴۱.

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده نخست با عنوان «تبیین الگوی بازآفرینی اجتماع‌محور در جهت ارتقاء زیست‌پذیری بافت‌های ناکارآمد شهری؛ نمونه موردی: کوی انجیراب گرگان» می‌باشد که به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره آقای دکتر مصطفی بهزادفر در دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شمال انجام گرفته است.

** نویسنده مسئول

تلفن: ۰۰۹۸۲۱۷۷۰۸۹۶۴۷

پست الکترونیک: talatchian@yahoo.fr

مقدمه

امروزه بازآفرینی در راستای ارتقاء زیست‌پذیری بافت‌های ناکارآمد یکی از موضوعات مهم در حوزه مدیریت شهری است (Hui et al., 2018: 146). بنابراین با قرار گرفتن موضوع بافت فرسوده در صدر چالش‌های امروز برنامه‌ریزی شهری، حل مشکلات و مسائل این بافت‌ها بیش از هر زمانی ضروری است (Noring, 2018: 1). بازآفرینی شهری معمولاً با هدف بهبود کیفیت محیطی و ارزش زمین به طور همزمان، حل فرسودگی شهری، و افزایش فراگیری شهری برای افراد محروم انجام می‌شود (Adams & Hast-ings, 2001: 146). قبل و بعد از جنگ جهانی دوم، تخریب و بازسازی در مقیاس بزرگ، محیط شهری را بهبود بخشید، اما بار اقتصادی سنگین، بی‌عدالتی اجتماعی و ناپدید شدن بافت و سایر مشکلات را به همراه داشت. سپس، تحت تأثیر نئولیبرالیسم و دیگر گرایش‌های ایدئولوژیک، بازآفرینی شهری وارد مرحله بازآفرینی جامعه با رنگ تئوری رفاه ملی و مرحله بازسازی شهر قدیمی با هدایت توسعه املاک و مستغلات شد (Smith, 2004: 270). فعالیت بازآفرینی به طور موثری مشکلات شهری مانند کمبود مسکن و رکود اقتصادی را کاهش داده و در عین حال بهای دردناکی در منابع و محیط‌زیست پرداخته است (Zhou et al., 2022: 2). مفهوم بازآفرینی شهری به عنوان اقدام یکپارچه و جامع در پی گشودن راه‌حلی برای مشکلات شهری و دستیابی به بهبود دوام شرایط اقتصادی، کالبدی اجتماعی و محیطی محدوده هدف است (Pourahmad et al., 2010: 74). بنابراین برای اینکه بتوان نیازهای جامعه را برآورده سازد و مشکلات موجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد را در جهت دستیابی به پایداری را مرتفع نماید، نیازمند تحقیق و پژوهش علمی است تا براساس اولویت‌های بازآفرینی در این بافت‌ها، قوانینی پاسخگو و پشتیبان نوسازی، برنامه‌ریزی و به تصویب برسد (Akbari et al., 2019: 112).

در همین راستا نیز یکی از معضلات جدی که بسیاری از شهرهای ایران با آن روبه‌رو هستند، بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری است. در ایران گستردگی بافت‌های فرسوده شهری به همراه ناکارآمدی مکانیسم‌های مواجهه با این بافت‌ها، همواره آن را به عنوان یک مسئله اساسی برای برنامه‌ریزان و مدیران شهری در چند دهه اخیر مطرح کرده است (Khoshab & Daroudi, 2014: 2). از آنجایی که این مسئله در اکثر شهرهای کشور ما نیز عمومیت دارد، طی سالیان اخیر دولت و شهرداری‌ها راهکارهای مختلفی را در جهت احیاء و بازسازی بافت فرسوده شهری تجربه کرده‌اند؛ اما حجم عظیم بافت‌های فرسوده موجود و نیمه‌کارماندن و اجرای طولانی بسیاری از پروژه‌ها، نشان از ناکافی بودن این روش‌ها دارد (Momeni et al., 2010: 32). بر اساس آمار موجود، در شهرهای کشور حدود ۱۳۵۰ هزار

هکتار بافت فرسوده و سکونتگاه غیررسمی وجود دارد که حدود ۲۰ میلیون نفر از جمعیت کشور در این محدوده‌ها ساکن هستند. مسئله بافت فرسوده از دو جنبه برای کشور مسئله جدی تلقی می‌شود؛ یکی از این بابت که ساکنان این محدوده‌ها به دلیل کیفیت پائین ساخت‌وسازها در معرض آسیب‌های ناشی از مخاطرات طبیعی به‌ویژه زلزله و سیل هستند و دیگر این که ساکنان این محدوده‌ها از سطح برخورداری پایین‌تری در مقوله‌هایی نظیر درآمد، اشتغال، خدمات و غیره نسبت به سایر شهروندان و دیگر نقاط کشور بهره‌مند هستند. یکی از رویکردهای کلیدی در فرایند تدوین برنامه جامع بازآفرینی پایدار شهری، «بازآفرینی اجتماع‌محور» است (Ghannad & Sarrafi, 2019: 212).

فقدان بودجه، نبود تلاش جمعی نهادهای مختلف، ضعف کالبدی و ناپایداری ساختمان‌ها و زیرساخت‌ها، مصالح غیراستاندارد، عدم بهره‌مندی از کیفیات مطلوب در ساخت‌وسازها در کنار آسیب‌دیدگی زیست‌بوم‌ها و برهم خوردن تعادل خرد اقلیم‌ها و مخاطرات ناشی از بلایای طبیعی بر لزوم اتخاذ سیاست‌های مربوط به بازآفرینی و ارتقاء تاب‌آوری این سکونتگاه‌ها است (Ghorbani, 2023).

محلله انجیراب که طبق مصوبات اسناد فرادست به عنوان سکونتگاه غیررسمی در شهر گرگان، شناخته می‌شود. این محلله، همانند سایر محلات حاشیه‌نشین دارای ویژگی‌هایی نظیر جمعیتی ناهمگن، با ساخت و سازهای غیرمجاز و غیراستاندارد، اشتغال به مشاغل غیرعادی، فقر، درآمد پایین، ظرفیت مهاجرپذیری بالا، پذیرش اتباع به بافت جمعیتی است. از سوی دیگر طی سال‌های اخیر با تغییر ترکیب اجتماعی و فرهنگی این اجتماعات به دلیل تغییر نسل و سطح انتظارات و خواسته‌های این اقشار کم درآمد نیز دستخوش تغییرات اساسی شده است. با توجه به اینکه این محلات توسط مهاجرین روستایی بدون رعایت اصول معماری و شهرسازی و سازه ساخته شده که به تدریج تبدیل به محلات نامناسب و خطرناک خواهند شد، لذا مسئله اساسی پژوهش حاضر شناسایی پیشران‌های موثر بر وضعیت بازآفرینی محلله انجیراب گرگان در راستای ارتقاء زیست‌پذیری آن می‌باشد. در همسویی با چنین هدف و ضرورتی، این مقاله با کاربست روش تحلیل ساختاری، پیشران‌های موثر بر وضعیت بازآفرینی اجتماع‌محور محلله انجیراب گرگان را در جهت ارتقاء زیست‌پذیری آن مورد بررسی قرار داده است. این هدف با طرح و تبیین یک پرسش اصلی ردیابی و مطالعه علمی شده است؛ پیشران‌های کلیدی موثر بر وضعیت بازآفرینی اجتماع‌محور محلله انجیراب گرگان را در جهت ارتقاء زیست‌پذیری آن کدامند؟

پیشینه تحقیق

در آن نوع از بازآفرینی شهری که مولفه اجتماع،



خاص به محله «آمیکوژانگ» در بوسان کره جنوبی اختصاص داده‌اند. در بخشی از این پژوهش آمده: در حالی که مدت‌هاست از استراتژی‌های توسعه مجدد شهری برای بهسازی محیط‌های مسکونی استفاده می‌شود، اما این سیاست‌ها نتوانسته‌اند دارایی‌های نامشهود مانند هویت، منحصربه‌فرد بودن و حس تعلق اجتماعی را حفظ کنند. از این رو بسیاری از محققان، سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان، اظهار داشتند که بازآفرینی شهری روشی جایگزین برای تجدید حیات محلات فرسوده و عامل موفقیت این اجتماعات است. در ادامه نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که مشارکت ساکنان در پروژه بازآفرینی با افزایش رضایتمندی آنها از محله‌شان همراه است. اما یک مسأله مهم آن است که میزان این رضایتمندی بر اساس گروه‌های سنی و جنسی متفاوت است. لذا در ادامه پیشنهاد می‌دهد که به منظور تشویق همه گروه‌های مختلف جمعیتی در امر مشارکت، بایستی برنامه‌های مختلفی طراحی شود تا بتواند همه گروه‌های سنی و جنسی را با خود همراه کند. در همین راستا، یافته‌های بروث و کلارسون^۶ (۲۰۱۷)، که با بررسی سه دهه تجربه در شفیلد انگلستان، به «ارزیابی امکانات و محدودیت‌های اقدامات اجتماع‌محور در بازآفرینی شهری» پرداخته‌اند، تکامل گروهی از سازمان‌های اجتماع‌محور در ناحیه‌ای به نام مانور در شهر شفیلد را نشان می‌دهد که در پی استقرار پایگاهی برای بازآفرینی اجتماعی و اقتصادی هستند. این پژوهش همچنین شاخص‌های متنوعی را که در حوزه همکاری جمعی سازمان‌ها مهم تلقی می‌شوند، شناسایی می‌کند و نشان می‌دهد که این همکاری‌ها تا حد زیادی محدود به بازسازی سرمایه اجتماعی، عزت نفس و محیط‌زیست است.

از میان آخرین مطالعات انجام شده در ایران، اسمعیل‌پور و همکاران (۲۰۲۲) در پژوهشی به «تبیین عوامل اجتماعی مؤثر بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی اجتماع‌محور در بافت‌های ناکارآمد شهری در محله قلعه و کیل‌آباد شهر مشهد»، پرداخته‌اند. تحقیقات آنها نشان می‌دهد که احساس تعلق، اعتماد به اهالی، تعاملات اجتماعی، اعتماد به سازمان‌های دولتی، اعتماد به سازمان‌های مردم‌نهاد و انسجام و همبستگی به ترتیب بیشترین نقش را بر تمایل ساکنان به مشارکت در فرایند بازآفرینی اجتماع‌محور در این محله دارد. کشاورزی و همکاران (۲۰۲۲) هم در پژوهشی به تحلیل بازآفرینی فرهنگی اجتماعی در توسعه محله محله دی‌جز جنوبی شهر بناب پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که مولفه‌های اجتماعی و فرهنگی بیشترین تاثیر را در راستای ارتقای توسعه محله دی‌جز جنوبی داشته‌اند، به طوری که یک واحد تغییر در انحراف مولفه‌های اجتماعی و فرهنگی به ترتیب ۰/۴۰۹ و ۰/۵۷۸ واحد تغییر در توسعه محله دی‌جز جنوبی ایجاد خواهند کرد.

مبنای رویکردهای مداخله را تشکیل می‌دهد، موضوع مشارکت مردمی، مهم‌ترین رکن اقدامات را شامل می‌شود. میسکوویس^۱ و همکاران (۲۰۲۲) در پژوهش «عوامل و سطوح مشارکت جامعه محلی در بازآفرینی‌های کوچک مقیاس در فضاهای محله منتخب در شهرهای لهستان»، به ارزیابی تأثیر فرایندهای مشارکتی در سه گروه معیار: مکانیسم‌های مشارکتی، تنوع و فعالیت شرکت‌کنندگان (کلیدی) و ظرفیت مشارکت پرداخته و دریافته‌اند که علاوه بر مکانیسم‌های مشارکتی، برخی عوامل زمینه‌ای مرتبط با شخصیت، هویت محله و ویژگی‌های فردی ساکنان هم مهم هستند. علاوه بر آن، کسب دانش جامع درباره ماهیت فضا و ساکنان آن و تحلیل دقیق وضعیت ذی‌نفعان قبل از شروع فرایند مشارکتی در موفقیت فرایند بازآفرینی بسیار مؤثرند. نتایج تحقیقات کورکماز و بالابان^۲ (۲۰۲۰)، در مقاله‌ی «پایداری بازآفرینی شهری در ترکیه: به ارزیابی عملکرد پروژه‌های بازآفرینی شهری شمال آنکارا» حاکی از آن است که سهم این پروژه در پایداری شهری حداقل بوده و بخش زیادی از عدم موفقیت پروژه به ناتوانی در جلب مشارکت اجتماعی ذی‌نفعان آن بازمی‌گردد؛ به اعتقاد نویسندگان این مقاله، «مشارکت ذی‌نفعان مختلف» و «اجماع اجتماعی» از ابزارهای کلیدی در موفقیت فرایند بازآفرینی هستند. لی^۳ و همکاران (۲۰۲۰) در پژوهش «کارگاه مشارکتی و مشارکت جامعه، رویکردی جدید در بازآفرینی شهر در شهرهای چین»، روابط علی میان چهار عامل انگیزشی «جامعه مدنی»، «منافع فردی»، «نفوذ اجتماعی» و «تأثیر منفی محدودیت‌ها» بر میزان مشارکت مردم در بازآفرینی شهری در شهر وهان چین را بررسی کردند و دریافته‌اند که این عوامل اثر چشمگیری بر قصد مشارکت مردم دارد. نتایج این تحقیق، بینش‌های ارزشمندی در تبیین عوامل درونی و بیرونی مؤثر بر قصد شهروندان در مشارکت در فعالیت برنامه‌ریزی شهری فراهم کرده است. ژونگ و لیونگ^۴ (۲۰۱۹)، هم در پژوهشی به «بررسی بازآفرینی اجتماع‌محور به عنوان تجدید پایدار جامعه میراث ساخته شده در شانگهای چین» پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد آنچه شانگهای در خصوص حفظ میراث زنده دنبال می‌کند با بینش آینده‌نگر در «مسیر درست» است و به جامعه جهانی برای حفاظت از میراث فرهنگی ناملموس ملحق شده است. برخی ممکن است ارتقای رویکرد مشارکتی در توسعه جامعه از طریق حفظ میراث زنده را گامی نزدیک‌تر به باز کردن فضای بیشتری برای دموکراسی بدانند. در حالی که امید به بهترین پیشرفت‌ها در شانگهای به طور کلی، یک چالش برای کیفیت زندگی مسکن باقی مانده است.

در تحقیق دیگری، جین^۵ و همکاران (۲۰۱۸)، به این موضوع پرداخته‌اند که آیا مشارکت ساکنان در پروژه‌های بازآفرینی موجب افزایش رضایتمندی آنها از محله‌شان می‌شود؟ و تمرکز خود را به طور

بخشیدن، احیا شدن، از نو رشد کردن بوده و همچنین در تعریف این عبارت گفته می‌شود که به معنای بازتولید طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده می‌باشد که در معرض نابودی قرار گرفته است (Lotfi, 2011: 79). معنای این واژه هنگامی که در ترکیب با صفت Urban به معنای شهری و «وابسته به شهر» کار می‌گیرد، همچون به یک سیستم واجد حیات و پیچیده که دربرگیرنده ارگانیزم‌هایی زنده، اکوسیستم‌ها، محیط انسان‌ساخت و جریان‌های اجتماعی است، روشن‌تر می‌شود. جدول ۱، تعاریفی از واژه بازآفرینی شهری ارائه می‌دهد که نظریه‌پردازان برای این ترکیب در منابع مرجع مطالعات شهری ارائه کرده‌اند و بررسی آنها می‌تواند در دستیابی به تصویری کامل‌تر از این مفهوم اثربخش باشد (Habibi & Khabeiri, 2018: 22).

مفهوم اجتماع، برای نخستین بار طی دهه‌های ۱۹۶۰ و اوایل ۱۹۷۰ در قالب رویکردهای اجتماع‌مدار در برنامه‌ریزی‌های توسعه شهر و مرمت شهری مطرح گردید (Pourahmad et al., 2017). اجتماع محلی^۷ یعنی گروهی از شهروندان که احساس سرنوشت مشترکی نسبت به یکدیگر دارند؛ اعم از اینکه این احساس به سبب کار و فعالیت مشترک یا زندگی در فضای همبسته باشد. همچنین، محله واحدی از فضای شهر است که اجتماع محلی در آن استقرار و تکوین یافته است. به سخن دیگر، اجتماع محلی که به سبب همبستگی در فضای سکونت جمعی ایجاد شده است، یک محله را شکل می‌دهد. در این دوره به علت تحولات دولت به سمت دولت رفاه؛ سیاست‌های بازآفرینی شهری با تاکید بر رفاه اجتماعی بوده است و مفهوم اجتماعی برای نخستین بار در طی این دهه در قالب رویکردهای اجتماعی هم دارد در برنامه‌ریزی‌های توسعه شهری و مرمت شهری مطرح گردید (Nezhad Ebrahimi & Nazh-daghi, 2018: 22). اما این سیاست در عمل در قالب دو جریان «توسعه‌ی مجدد» از طریق تملک و تجمیع محدوده‌های ناکارآمد، که به نوعی ادامه رویکرد بازسازی‌های اقتدارگرایانه و توأم با حذف فقرای شهری از برنامه‌های توسعه شهری و انتقال آنان به حومه‌هاست به اجرا رسید. گسترش فقر، بیکاری و بزهکاری در پی بحران اقتصادی دهه ۱۹۷۰ و اعمال

پژوهش پاکرو و ستارزاده (۲۰۲۲) که به «بررسی مؤلفه‌های مؤثر در چالش‌های نهادی مشارکت شهروندی در بازآفرینی» پرداخته‌اند، نشان می‌دهد که با تکیه بر مولفه‌های نهادی مشارکت شهروندی، تغییر نگاه مسئولان شهری به سمت ایجاد و تشکیل سازمان‌های مردم نهاد و نیز استفاده از ظرفیت‌ها و توانمندی‌های این سازمان‌ها، می‌تواند مشارکت شهروندان در طرح‌های بازآفرینی شهری را افزایش دهد. در همین راستا، قناد و صرافی (۲۰۱۹)، در مقاله‌ای با عنوان «برنامه‌ریزی راهبردی توسعه محله آخوند شهر قزوین با رویکرد بازآفرینی اجتماع‌محور» به تدوین برنامه و راهبردهایی بر اساس رویکرد بازآفرینی اجتماع‌محور به منظور مرتفع کردن مشکلات این محله پرداختند. در این پژوهش که با روش تحقیق توصیفی و تحلیلی انجام گرفته، مدل شش مرحله‌ای در برای فرایند بازآفرینی اجتماع‌محور محله آخوند ارائه شد و در نهایت راهبردها، سیاست‌ها و اقداماتی در همه ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، محیط‌زیستی و مدیریتی- نهادی به صورت جامع و یکپارچه برای بهبود وضعیت محله پیشنهاد شده است. راهبردهای برتر این تحقیق بر پایه اطلاع‌رسانی، آموزش، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی ساکنان و مدیران، مشارکت و بهره‌گیری از انواع سرمایه‌ها و دارایی‌های اجتماع محلی در زمینه بهسازی و نوسازی و احیای هویت تاریخی و مسکونی محله قرار گرفته است.

با بررسی پیشینه تحقیق پژوهش‌های انجام شده در گستره جهان و داخل کشور، می‌توان اذعان داشت که علیرغم آنکه پژوهش‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده، دیرینگی طولانی دارد و نمونه‌های سازمان‌یافته آن، عمدتاً طی چهار دهه اخیر طراحی شده، اما پژوهشی با استفاده از روش‌های آینده‌پژوهی از جمله روش تحلیل ساختاری یا اثرات متقاطع با استفاده از نرم‌افزار MICMAC در رابطه با بازآفرینی اجتماع‌محور در راستای ارتقاء زیست‌پذیری محله‌های ناکارآمد شهری انجام نگرفته است که این امر، نوآوری این پژوهش محسوب می‌شود.

مبانی نظری

واژه بازآفرینی یا Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیا کردن، جان دوباره

Table 1. Terminology of "Urban regeneration" by separating literal meaning, conceptual meaning, purpose principles and time of action

Concept	Literal meaning (Equivalent)	Conceptual meaning (Definition)	Purpose	Principles	Action time
Regeneration	- Recreation and modernization. - Generation extension and rebirth. - Renewing and updating.	-Creating a new urban space by preserving the main spatial features (physical and functional) of the old. -Presenting a different personality and identity.	-Recreating the space with the characteristics of the -ancient values of the space. - Improvement, renovation and reconstruction - Personality and finding an independent identity.	- Preserving the characteristics of urban values. - Creating new features that fit the needs of the day. - Recreating old values to respond to contemporary needs.	- Continuous. -Temporary and long-term.



زندگی می‌کنند و پاسخی در مقابل چالش‌های نوظهوری مانند جهانی شدن، تغییرات ساختاری و نابرابری فضایی ناشی از رشد گسترده شهرهاست. در دهه ۱۹۹۰ با طرح شدن مجدد رویکرد اجتماعات محلی، سیاست‌های بازآفرینی شهری در این دوره بر مبنای اجتماعات محلی تغییر یافت. در این دهه سیاست جدیدی تحت عنوان «چالش شهرها» به وجود آمد. به گونه‌ای که اقدامات نوسازی با گرایش صرف کالبدی مورد انتقاد دولت‌های محلی قرار گرفت (Kalantari & Pourahmad, 2005: 75).

بی‌شک مهم‌ترین تفاوت برنامه‌های بازآفرینی شهری از ابتدای دهه ۱۹۹۰ تاکنون نسبت به دهه گذشته، در میزان و نحوه درگیرکردن اجتماع محلی با این امر است. برای نمونه در انگلستان، با روی کار آمدن حزب کارگر در سال ۱۹۹۷، دولت تمام تلاش خود را معطوف به مسوولیت‌پذیری گروه‌ها محلی و بومی در امر مدیریت، برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری نموده است. «سیاست جدید برای گروه‌های اجتماعی» نام برنامه‌ای است که با توجه به محلات و واحدهای همسایگی دچار مشکلات عدیده شهری، مسوولیت ایجاد و اداره تشکیلاتی مدیریتی در مقیاس محله را به خود ساکنان محله واگذار می‌کند (Chatterton & Bradley, 2000: 10). این رویکرد به عنوان اصلی‌ترین رویکرد به منظور دستیابی به بازآفرینی پایدار در مناطق شهری بر پایه ارتقاء کیفیت زندگی استوار شده، نه بر مبنای سرمایه و سود اقتصادی. بر این اساس بهترین توصیف از این رویکرد عبارت است از یک تصویر بازآفرینی مکان بر پایه محوریت مردم. در واقع این رویکرد فرایندی است که قابلیت پایدار کردن توسعه‌های مکانی را با توجه ویژه به ارتقاء کیفیت زندگی دارد. در جایی که قطبی شدن و یا بخش‌بندی طرح‌های توسعه شهری به بروز تبعیضات اجتماعی و اقتصادی در شهرها منجر شده است (Deakin, 2009: 96). شکل ۱، خط سیر تاریخی علل پیدایش و شکل‌گیری بازآفرینی اجتماع محور را نشان می‌دهد.

تعاریف مختلفی از معنای تخصصی رویکرد اجتماع محور وجود دارد. در این میان سه واژه اصلی یعنی «مشارکت»، «تعهد» و «تفویض اختیار» در توضیح این رویکرد استفاده می‌شود. اگرچه نظریه‌پردازان مختلف معتقدند که پایه اصلی این رویکرد انتقال دانش محلی از گروه‌های اجتماع محلی به تصمیم‌گیران شهری است، اما هر کدام اهداف مختلفی را در رابطه با تفویض قدرت و اختیار به این گروه‌های اجتماعی معرفی می‌کنند (Bailey, 2010: 50). در واقع بازآفرینی در نگرش جدید خود در طی این دهه مبتنی بر این موضوع گردید که مقامات محلی باید نقش فعال‌تری در این اقدامات ایفا کنند (Tiesdell & Allmendinger, 2001: 907). در شکل ۲، تبارشناسی باز آفرینی شهری اجتماع محور و تأثیر آن از مفهوم پایداری، ارائه شده است.

سیاست‌های بالا به پایین در برنامه‌های توسعه، تغییر نظام ارزش‌ها و توجه به ابعاد اجتماعی و جنبه‌های کیفی حیات مدنی را به مطالبه‌ای عمومی در پایان این دهه تبدیل کرد (Izadi, 2018: 27). در این دهه نگرش اقتصادی به بافت‌ها و محلات فرسوده و رو به زوال شهری در کانون توجه این سیاست شهری قرار دارد که از طریق توسعه‌های مجدد شهری صورت گرفته است. در واقع توسعه مجدد شهری کماکان نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی را مدنظر دارد، اما توجه به مکانیزم‌های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب‌های حقوقی - قانونی و نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری از ویژگی‌های این نگرش است (Ha-jipour, 2007: 18). اقدامات این دوره به دلیل ماهیت اقتصادی آن و همچنین محوریت بخش خصوصی، نمی‌توانست رویکرد جامع و یکپارچه‌ای را ارائه کند (Hodosney, 2015: 42).

در ابتدای دهه ۸۰ رویکرد جدیدی شکل می‌گیرد که از این پس در متون توسعه شهری با واژه بازآفرینی همراه می‌گردد. بازآفرینی شهری از اواخر دهه ۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰ در کشورهای پیشرفته از جمله هلند و آمریکا مطرح و در بهسازی محله‌های فرسوده و ارتقای کیفیت سکونت در آن‌ها مورد استفاده قرار گرفته است (Ariana et al., 2020: 120). این رویکرد به دنبال عدم موفقیت اجرای برنامه‌های صرفاً کالبدی - فضایی اتخاذ شد، چراکه دولت‌ها دریافتند که سرمایه‌گذاری در نوسازی شهری بدون روند هم‌زمان نوسازی اجتماعی - اقتصادی می‌تواند کاملاً خنثی گردد (Nourian & Ariana, 2012: 17).

اگر چه واژه بازآفرینی شهری از این دوره در ادبیات توسعه شهری متداول شده است، ولی معرف رویکردی نوین، یکپارچه و جامع از سیاست‌های توسعه و نوسازی شهری است (Zare, 2023: 54) که در دوره‌های پیش با ادبیات، مدل و مکانیزم متفاوتی مورد عمل بوده است (Pazzini et al., 2023: 1). بازآفرینی شهری سیاستی جامع، در برگیرنده برنامه‌های ارتقای کیفی بافت‌های شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است (Wolf-ram, 2016: 121). اگرچه برنامه بازآفرینی شهری دهه ۱۹۸۰، عمدتاً بر پایه توسعه زمین و مستغلات، در یک چارچوب فیزیکی و متمرکز در نواحی صنعتی رها شده و متروک بود، ولی به تدریج علاوه بر توسعه قلمرو فعالیت به ویژه در مراکز شهری به رویکردی جامع‌نگر مبدل گردید که علاوه بر توجه به ویژگی‌های فیزیکی محیط و ارتقاء آن، به تحول در ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی پایبند است (Barani et al., 2022: 27).

در واقع رویکرد بازآفرینی فقط به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین

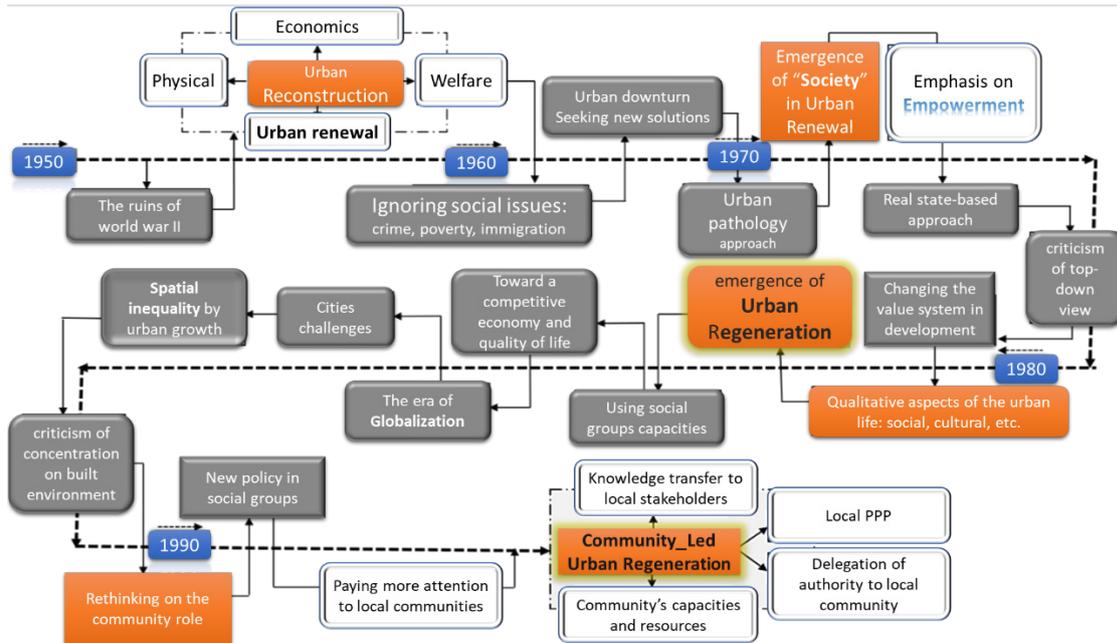


Fig. 1. The chronology of Community-Led Urban Regeneration emergence

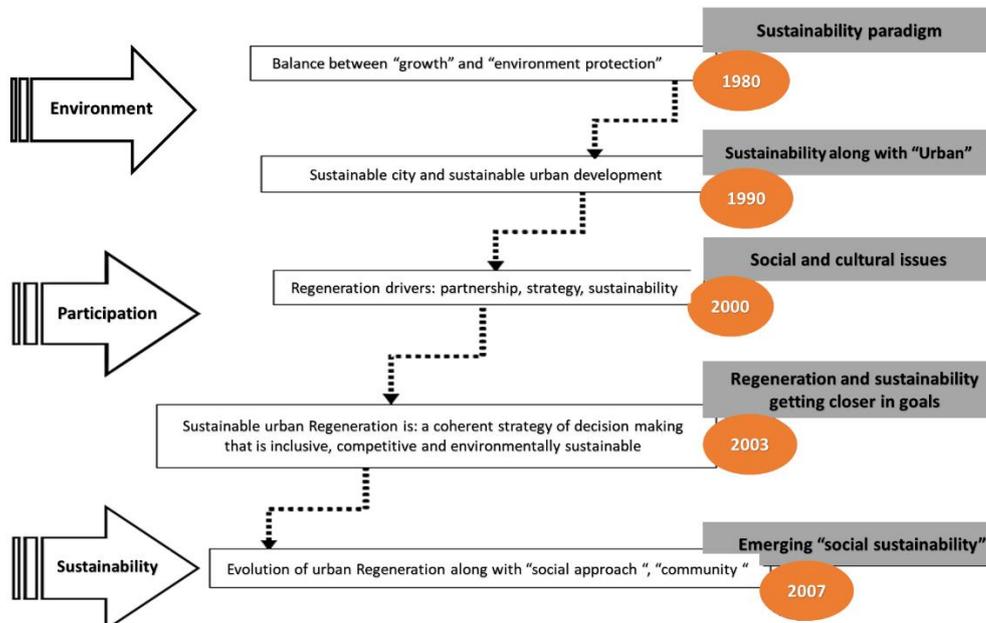


Fig. 2. The process of forming the concept of Community-Led Urban Regeneration

در نهایت با توجه به تعاریف ارائه شده در راستای تعاریف مفهومی بازآفرینی اجتماع محور می‌توان گفت: در پی شکل‌گیری مفهوم «پایداری اجتماعی»، تکامل بازآفرینی بر پایه دو مؤلفه رویکرد اجتماعی و اجتماعات محلی، در قالب بازآفرینی شهری اجتماع محور صورت پذیرفت. در واقع، رویکرد بازآفرینی اجتماع محور بر پایه مداخله و مشارکت اجتماع محلی، روشی است نوآورانه و جدید در مقابل روش‌های سنتی پیشین که منجر به شکست شده‌اند. این رویکرد که به دنبال بهره‌گیری از سرمایه‌ها و دانش ساکنان اجتماع محلی به منظور بهره‌مند شدن از راه‌حلی‌هایی از درون این اجتماعات است، علاوه بر پاسخگویی به مسائل و مشکلات آنها، برای تقویت موفقیت در طرح‌های بازآفرینی شهری و در نهایت تحقق توسعه پایدار کاربرد دارد؛ چراکه مشارکت اجتماع محلی در پروژه‌های بازآفرینی شهری، موجب افزایش توجه به

روش پژوهش

پژوهش حاضر، با رویکرد آینده‌پژوهی به شناسایی مهمترین پیشران‌های مؤثر بر وضعیت آینده بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری می‌پردازد. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی، از نظر روش ترکیبی از روش‌های اسنادی و پیمایشی و از نظر ماهیت بر اساس روش‌های جدید علم آینده‌پژوهی، تحلیلی و اکتشافی است که با به کارگیری ترکیبی از مدل‌های کمی و کیفی انجام

معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر گرگان با مساحت ۳۶۷۶ هکتار و جمعیت حدودی ۳۷۰۰۰۰ نفر دارای ۶۸۱/۵ هکتار بافت ناکارآمد شهری می‌باشد. از این مساحت که حدوداً ۲۰٪ مساحت این شهر را شامل می‌شود، ۲۷۵ هکتار بافت فرسوده، ۱۵۱/۵ هکتار بافت قدیم و ۲۵۵ هکتار سکونتگاه‌های غیررسمی را در برمی‌گیرد. این محله در ناحیه ۵ منطقه ۲ شهرداری در منتهی‌الیه غربی گرگان قرار دارد (شکل ۳).

محدوده محله انجیراب از شمال تا جاده‌ی منتهی به روستای لامننگ، از جنوب تا بزرگراه هیرکان، از غرب تا پل فته باغ و از شرق تا رودخانه انجیراب را در بر می‌گیرد؛ مساحت محدوده مورد نظر برابر ۸۵/۷ هکتار است (شکل ۴)؛ جمعیت و خانوارهای ساکن در آن بر اساس آخرین برداشت میدانی به ترتیب برابر ۴۷۰۴ نفر و ۱۰۵۶ خانوار می‌باشد. تراکم جمعیتی محله برابر ۵۴/۸ نفر در هکتار است و بافت جمعیتی آن را اقوام مهاجر از سایر استان‌ها و روستاهای اطراف تشکیل می‌دهد. طبق بررسی‌ها بُعد خانوار ساکن در محله محروم انجیراب گرگان ۴/۵ نفر بود که این عده

گرفته است. در تهیه پیشران‌های مورد مطالعه از روش مطالعات اسنادی و داده‌های تجربی روش پیمایشی بر اساس روش دلفی استفاده شده است. برای انتخاب تیم دلفی چون هدف تعمیم نتایج نیست، از روش نمونه‌گیری هدفمند یا قضاوتی استفاده شده است. معیارهای انتخاب خبرگان، تسلط نظری، تجربه عملی، تمایل و توانایی مشارکت در پژوهش و دسترسی است. نکته قابل توجه در تعیین تعداد خبرگان، کسب اطمینان از جامعیت دیدگاه‌های مختلف در پژوهش می‌باشد. تعداد خبرگان شرکت‌کننده در تحلیل ساختاری مقالات بررسی شده معمولاً بین ۱۴ الی ۲۰ نفر انتخاب شده است (Akbari et al., 2020: 289). با توجه به معیارهای فوق، در نهایت تعداد ۲۰ نفر از خبرگان و متخصصان دانشگاه‌ها و مراکز پژوهشی، برای شرکت و همکاری در فرآیند پژوهش انتخاب شده است. در پردازش اطلاعات از روش تحلیل اثرات متقابل ساختاری در نرم‌افزار MICMAC استفاده شده است. با استفاده از روش دلفی تعداد ۴۴ پیشران اولیه در قالب ۵ بعد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، و نهادی-مدیریتی و زیست‌محیطی شناسایی شده است که در جدول ۲ نشان داده شده است.

Table 2. Primary drivers influencing the state of community-led regeneration of Anjirab in the city of Gorgan

Dimensions	Drivers
Economic	Var01. Attracting funds for regeneration Var02. Enhancing the economic position and value of land Var03. Reducing interest rates on residents' loans Var04. Creating capacity to increase residents' income Var05. Exchange rate stability
Social	Var06. Attracting private investment Var07. Gaining residents' trust Var08. Creating collective/public spaces Var09. Aligning plans with residents' needs and lifestyles Var10. Ensuring residential security Var11. Presence of a sense of place attachment Var12. Raising awareness of citizens' rights Var13. Engaging stakeholders in urban decision-making Var14. Enhancing social capital Var15. Attracting cultural industries Var16. Organized local associations Var17. Strengthening neighborhood identity and cultural characteristics
Physical	Var18. Enhancement of urban appearance and landscape Var19. Distribution of urban land use Var20. Development of communication infrastructures Var21. Expansion of streets and improvement of the transportation system Var22. Application of rapid construction technologies Var23. Improvement of infrastructure facilities Var24. Mixed-use urban development Var25. Access to urban services and facilities
Institutional-management	Var26. Observance of urban principles and regulations Var27. Creating a foundation for private sector involvement Var28. Attitudes and knowledge of urban managers Var29. Emphasis on community-based regeneration in urban plans Var30. Strengthening the role of neighborhood councils Var31. Research and studies Var32. Strengthening and expanding urban resilience Var33. Allocation of government budget Var34. Issuance of ownership deeds Var35. Balanced coordination between the judiciary and the municipality Var36. Public awareness of property acquisition laws and mechanisms Var37. Enactment of specific laws for community-based regeneration Var38. Citizens' right to intervene in construction activities
Environmental	Var39. Development of green and sustainable technologies Var40. Use of renewable energy sources Var41. Waste management and effective recycling Var42. Environmental sustainability Var43. Urban sewage system Var44. Reform of environmental laws and regulations

دارای تاثیر ضعیف نسبت به هم و ۳۶۸ رابطه با عدد ۲ دارای روابط اثرگذاری نسبتاً قوی است. بعلاوه، ۲۱۸ رابطه عدد ۳ دارد و این به معنای آن است که روابط پیشران‌های کلیدی بسیار زیاد بوده و از تاثیرگذاری و تاثیرپذیری زیادی برخوردارند.

ماتریس این پژوهش بر اساس پیشران‌های آماری با ۲ بار چرخش از مطلوبیت و بهینه‌شدگی ۱۰۰ درصد برخوردار است که حاکی از روایی بالای پرسشنامه و پاسخ‌های آن دارد (جدول ۴).

ارزیابی پیشران‌های تاثیرگذار بر بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری

الگوی توزیع پیشران‌های تاثیرگذار بر وضعیت آینده بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری بر روی صفحه پراکندگی حاکی از میزان پایداری یا ناپایداری سیستم است. در روش تحلیل اثرات متقابل ساختاری با نرم‌افزار MIC-MAC در مجموع دو مدل عمومی پراکندگی وجود دارد که به سیستم‌های پایدار و ناپایدار معروف است. در مدل سیستم پایدار پراکندگی متغیرها به صورت L است؛ در این مدل برخی متغیرها دارای اثرگذاری بالا و برخی دارای اثرپذیری بالا است. اما در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده‌تر است؛ در این سیستم نیروهای توسعه پیرامون محور قطری صفحه پراکنده است و در بیشتر مواقع حالت بینابین از اثرگذاری و اثرپذیری دارد که شناسایی پیشران‌های کلیدی را دشوار می‌سازد (شکل ۵ و ۶).

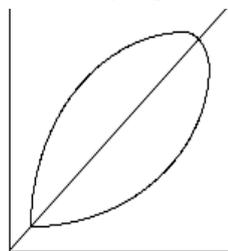


Fig. 5. Unstable system

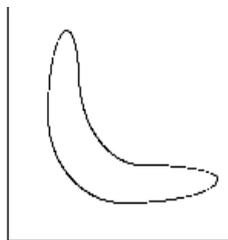


Fig. 6. Stable system

در ۱۰۱۳ خانه سکونت دارند و از دسترسی مناسب به خدمات در حوزه‌های مختلف محروم هستند.

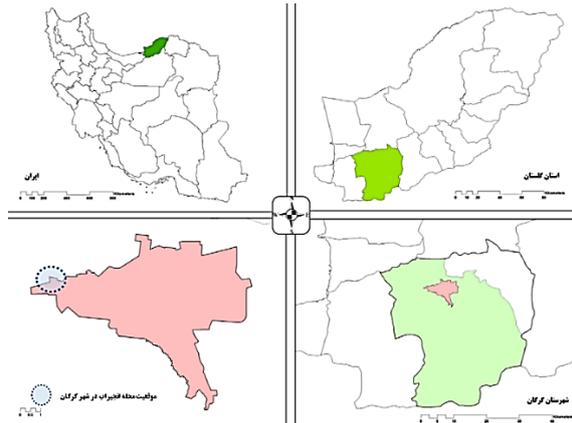


Fig. 3. Map of political divisions and location of Anjirab neighborhood in Gorgan city

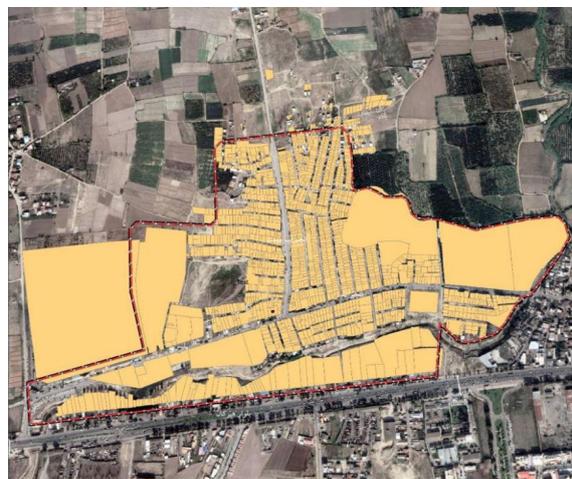


Fig. 4. The area of Anjirab neighborhood in Gorgan (Anjirab neighborhood assessment report, 2019)

یافته‌های پژوهش

تحلیل کلی محیط سیستم: جدول ۳، برآیند اثرات متقابل ۴۴ عامل یا پیشران تاثیرگذار بر وضعیت آینده بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری را بر اساس تشکیل ماتریس ۴۴×۴۴ نشان می‌دهد. نتایج این جدول بیانگر تعداد تکرار ۲ بار و درجه پراکندگی ۹۰/۳۸ درصد است که نشان می‌دهد پیشران‌های انتخاب شده تاثیر زیادی بر هم داشته است. از مجموع ۱۹۳۶ رابطه قابل ارزیابی در ماتریس، ۱۰۰۲ رابطه عدد صفر است؛ این مقدار بدان معناست که عوامل پیشران بر همدیگر تاثیر نداشته و یا از همدیگر متأثر نشده است. ۳۶۸ رابطه با مقدار یک

Table 3. Primary analysis of matrix data and mutual effects of drivers

Indicator	Dimension of matrix	Number of Repetition	The number Zero	The number of One	The number of Two	The number of Three	Total	Degree of fullness
Amount	44	2	1002	348	368	218	1936	91/45

Table 4. The degree of desirability and optimization of the matrix

Receptivity	Influence	Rotation
98 %	98 %	1
100 %	100 %	2

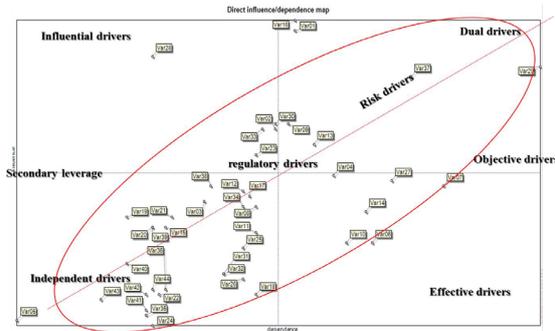


Fig. 7. Dispersion of drivers influencing the future state of the community-led regeneration of Anjirab neighborhood

شکل ۷، الگوی پراکندگی پیشران‌های تاثیرگذار بر وضعیت آینده محیط‌زیست شهری در محله انجیراب را نشان می‌دهد. این الگوی پراکندگی به طور کلی بیانگر وضعیت یک سیستم ناپایدار است. پیشران‌های مورد مطالعه به جزء چند پیشران که دارای اثرگذاری بالا در سیستم است، عموماً با وضعیت تقریباً مشابهی در اطراف محور قطری استقرار یافته‌اند.

خوشه‌بندی پیشران‌های تاثیرگذار بر وضعیت بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان

- پیشران‌های تأثیرگذار: این دسته از پیشران‌ها بیانگر کلیدی‌ترین پیشران‌های دارای اهمیت راهبردی

Table 5. The level of direct and indirect effects of drivers on each other

Rank	Driver	Direct Influence	Driver	Direct Susceptibility	Driver	Indirect Influence	Driver	Indirect Susceptibility
1	Var16	437	Var29	494	Var16	422	Var29	484
2	Var01	425	Var07	408	Var29	388	Var07	408
3	Var28	397	Var37	379	Var01	370	Var14	382
4	Var29	385	Var27	362	Var28	369	Var37	377
5	Var37	373	Var06	345	Var37	368	Var10	355
6	Var09	322	Var14	339	Var30	363	Var13	343
7	Var30	322	Var10	322	Var13	324	Var27	334
8	Var02	316	Var04	310	Var09	319	Var06	331
9	Var33	316	Var13	293	Var02	296	Var16	316
10	Var13	299	Var01	276	Var38	292	Var04	315
11	Var23	287	Var16	276	Var33	288	Var30	311
12	Var04	264	Var09	270	Var04	284	Var08	291
13	Var27	258	Var02	258	Var07	282	Var09	285
14	Var07	253	Var30	258	Var12	271	Var11	282
15	Var38	253	Var33	247	Var14	271	Var17	271
16	Var12	247	Var08	241	Var17	263	Var12	268
17	Var17	241	Var11	241	Var23	256	Var02	261
18	Var03	235	Var18	241	Var08	252	Var01	243
19	Var08	230	Var23	241	Var03	252	Var38	227
20	Var34	230	Var17	235	Var34	243	Var34	222
21	Var14	224	Var12	230	Var11	242	Var26	215
22	Var19	218	Var25	230	Var15	237	Var25	209
23	Var21	218	Var26	230	Var27	237	Var18	207
24	Var15	207	Var34	230	Var10	229	Var03	206
25	Var20	207	Var31	212	Var19	207	Var31	204
26	Var39	207	Var32	212	Var21	204	Var33	199
27	Var11	201	Var38	201	Var06	195	Var23	196
28	Var06	189	Var03	195	Var25	179	Var32	195
29	Var10	189	Var21	166	Var20	178	Var15	192
30	Var25	184	Var15	161	Var31	168	Var36	175
31	Var40	166	Var36	161	Var39	167	Var28	171
32	Var31	155	Var22	155	Var18	146	Var35	158
33	Var32	155	Var20	149	Var36	137	Var21	155
34	Var26	149	Var24	149	Var32	136	Var24	154
35	Var36	138	Var28	149	Var40	134	Var20	140
36	Var44	138	Var39	149	Var26	133	Var22	137
37	Var18	132	Var44	149	Var22	132	Var19	130
38	Var22	132	Var35	143	Var44	115	Var44	120
39	Var42	132	Var41	143	Var42	114	Var39	115
40	Var43	126	Var42	143	Var05	113	Var41	103
41	Var41	115	Var19	126	Var35	109	Var42	100
42	Var35	109	Var40	126	Var43	100	Var40	82
43	Var05	103	Var43	103	Var41	97	Var43	76
44	Var24	97	Var05	28	Var24	96	Var05	31

اجتماع‌محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری، جزو پیشران‌های دوگانه است که هم اثرگذار و هم اثرپذیر است که طبق جدول ۶ شامل جذب اعتبارات برای بازآفرینی، انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، جذب مشارکت ذینفعان در تصمیمات شهری، شکل‌های محلی سازمان‌یافته، توجه به بازآفرینی اجتماع‌محور در طرح‌های شهری و نهایتاً وضع قوانین خاص بازآفرینی اجتماع‌محور است. هرگونه تغییر و تحول این پیشران‌ها می‌تواند پایداری سیستم را تحت‌الشعاع قرار دهد. این نیروها خود به دودسته پیشران‌های ریسک و پیشران‌های هدف به شرح زیر تقسیم می‌شود:

- پیشران‌های ریسک: پیشران‌های ریسک ظرفیت بسیار بالایی برای تبدیل شدن به بازیگران کلیدی در سیستم دارد. زیرا به علت ماهیت ناپایدار،

در کیفیت بازآفرینی اجتماع‌محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری است. این پیشران‌ها شامل ارتقاء موقعیت و ارزش اقتصادی زمین، بهبود تاسیسات زیرساختی، نگرش و دانش مدیران شهری، تقویت جایگاه شوراییاران محله، تخصیص بودجه دولت است (جدول ۶). پیشران‌های فوق بیشترین تاثیرگذاری و کمترین تاثیرپذیری دارند و به عنوان بحرانی‌ترین پیشران‌ها، وضعیت کلان و تغییرات سیستم به عملکرد آن وابسته است. پیشران‌های تاثیرگذار ورودی سیستم محسوب می‌شود و توسط سیستم قابل کنترل نیست؛ زیرا خارج از سیستم قرار دارد و به صورت پیشران‌های باثبات عمل می‌کند.

- پیشران‌های دوگانه: این پیشران‌ها هم‌زمان به‌صورت تأثیرپذیر و تأثیرگذار عمل می‌کند. در مجموع ۶ پیشران تاثیرگذار بر وضعیت آینده بازآفرینی

Table 6. Clustering of drivers influencing the future state of community-led regeneration of Anjirab neighborhood in Gorgan

Type of Driver	Drivers
Influential	<ul style="list-style-type: none"> Enhancement of land position and economic value Improvement of infrastructure facilities Attitudes and knowledge of urban managers Strengthening the role of neighborhood councils Allocation of government budget
Dual	<ul style="list-style-type: none"> Attracting funds for regeneration Aligning plans with residents' needs and lifestyles Engaging stakeholders in urban decision-making Organized local associations Emphasis on community-based regeneration in urban plans Enactment of specific laws for community-based regeneration
Regulatory	-
Susceptible	<ul style="list-style-type: none"> Creating capacity to increase residents' income Attracting private investment Ensuring residential security Enhancing social capital Creating a foundation for private sector involvement
Independent	<ul style="list-style-type: none"> Reducing interest rates on residents' loans Exchange rate stability Creating collective/public spaces Presence of a sense of place attachment Raising awareness of citizens' rights Attracting cultural industries Strengthening neighborhood identity and cultural characteristics Enhancement of urban appearance and landscape Distribution of urban land use Development of communication infrastructures Expansion of streets and improvement of the transportation system Application of rapid construction technologies Mixed-use urban development Access to urban services and facilities Observance of urban principles and regulations Research and studies Strengthening and expanding urban resilience Issuance of ownership deeds Balanced coordination between the judiciary and the municipality Public awareness of property acquisition laws and mechanisms Citizens' right to intervene in construction activities Development of green and sustainable technologies Use of renewable energy sources Waste management and effective recycling Environmental sustainability Urban sewage system Reform of environmental laws and regulations
Goal	-
Risk	<ul style="list-style-type: none"> Enactment of specific laws for community-based regeneration



معیار، به کار روند. پیشرانی در این ناحیه قرار نگرفته است.

- **پیشران‌های تنظیم‌کننده:** این پیشران‌ها در نزدیکی مرکز ثقل نمودار قرار دارند. آن‌ها می‌توانند به‌صورت پی‌درپی به‌عنوان «اهرمی ثانویه»، «اهداف ضعیف» و «پیشران‌های ریسک ثانویه» عمل نمایند. پیشرانی در این ناحیه قرار نگرفته است.

شکل‌های ۸ و ۹ نمایش گرافیکی پیشران‌های بازآفرینی را نشان می‌دهد. در این شکل‌ها تأثیرات مستقیم و غیر مستقیم پیشران‌ها بر سایر پیشران‌های سیستم مشخص شده است. چگونگی تأثیرگذاری پیشران‌ها به‌صورت ضعیف‌ترین تأثیر، تأثیرات ضعیف، تأثیرات میانه، تأثیرات قوی و قوی‌ترین تأثیرات است.

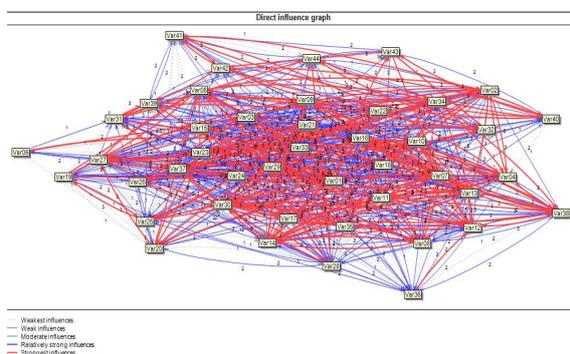


Fig. 8. Direct relationships between variables (From very weak to very strong)

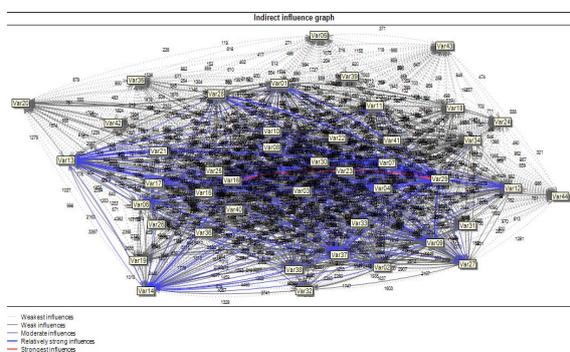


Fig. 9. Indirect relationships between variables (From very weak to very strong)

پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار بر بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری

از میان ۴۴ نیروی پیشران، ۹ پیشران در تأثیرگذاری بر وضعیت آینده بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری اثر کلیدی بیشتری دارند؛ که شامل پیشران‌های تشکل‌های محلی سازمان یافته، جذب اعتبارات برای بازآفرینی، نگرش و دانش مدیران شهری، توجه به بازآفرینی اجتماع محور در طرح‌های شهری، وضع قوانین خاص بازآفرینی اجتماع محور، انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، تقویت جایگاه شورایاران محله، ارتقا موقعیت و ارزش اقتصادی زمین

پتانسیل تبدیل شدن به نقطه انفعال سیستم را دارد. پیشران وضع قوانین خاص بازآفرینی اجتماع محور در این ناحیه قرار گرفته است.

- **پیشران‌های هدف:** هیچ پیشرانی در این ناحیه قرار نگرفته است. این پیشران بیش از آنکه تأثیرگذار باشد، تأثیرپذیر است و می‌توان آن را با ضریب قطعیت قابل قبول، به‌عنوان نتیجه تکامل سیستم شناسایی و معرفی کرد. با دستکاری این پیشران می‌توان به تغییرات و تکامل سیستم در جهت مورد نظر دست یافت. بنابراین، بیش از آنکه نتیجه‌ای از پیش تعیین شده را به‌تأمین بگذارد، نمایانگر اهداف ممکن در سیستم است.

- **پیشران‌های تأثیرپذیر:** پیشران‌های این ناحیه تأثیرگذاری پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا در سیستم دارند که به تکامل پیشران‌های تأثیرگذار، کمک می‌کنند. پیشران‌های تأثیرپذیر بسیار حساس و خروجی سیستم به شمار می‌روند. پیشران‌های ایجاد ظرفیت جهت افزایش درآمد ساکنین، جذب سرمایه‌گذاری خصوصی، تضمین امنیت سکونت، ارتقای سرمایه اجتماعی، بسترسازی جهت ورود بخش خصوصی در این ناحیه قرار گرفته است.

- **پیشران‌های مستقل:** پیشران‌های کاهش سود وام پرداختی به ساکنین، ثبات نرخ ارز، ایجاد فضاهای جمعی، وجود حس تعلق مکانی، ارتقاء آگاهی حقوق شهروندی، جذب صنایع فرهنگی، تقویت هویت و ویژگی‌های فرهنگی محله، ارتقاء سیما و منظر شهری، توزیع کاربری اراضی شهری، توسعه زیرساخت‌های ارتباطی، گسترش معابر و بهبود نظام حمل و نقل، کاربرد تکنولوژی‌های ساخت سریع، اختلاط کاربری‌های شهری، دسترسی به خدمات و تسهیلات شهری، رعایت اصول و ضوابط شهری، پژوهش و تحقیقات، تقویت و بسط تاب‌آوری شهری، صدور سند مالکیت، تعادل منسجم دستگاه قضایی و شهرداری، اطلاع‌رسانی قوانین و سازوکارهای تملک، حق مداخله شهروندان در ساخت و سازها، توسعه فناوری‌های سبز و پایدار، استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر، مدیریت پسماندها و بازیافت موثر، پایداری زیست‌محیطی، سیستم فاضلاب شهری، اصلاح قوانین و مقررات محیط‌زیستی پیشران‌های مستقل و مستثنی سیستم است. این نیروهای پیشران از سایر پیشران‌های سیستم تأثیر چندانی نمی‌پذیرد و بر آنها نیز تأثیر کمی دارد و یا بی‌تأثیر است. آنها ارتباط کمی با سیستم دارد، زیرا نه باعث توقف پیشران اصلی و نه باعث تکامل و پیشرفت یک پیشران در سیستم می‌شود.

- **پیشران‌های اهرمی ثانویه:** این پیشران‌ها باوجود این‌که کاملاً مستقل هستند، بیش از آنکه تأثیرپذیر باشند، تأثیرگذارند. آن‌ها در قسمت جنوب غربی نمودار و بالای خط قطری قرار دارند و می‌توانند به‌عنوان نقاطی جهت سنجش و به‌عنوان

نیازمند تشکلهای محلی سازمان یافته است. این تشکلهای می‌توانند ارتباطات میان ساکنین را تقویت کرده و هماهنگی بیشتری در میان فعالیت‌های بازآفرینی اجتماع محور فراهم کنند. همچنین، جذب اعتبارات مالی از منابع داخلی و خارجی نیز می‌تواند کمک کننده باشد. با استفاده از این منابع مالی، می‌توان طرح‌های بازآفرینی محله را اجرا و بهبود داده و زیرساخت‌های مورد نیاز را ایجاد کرد. در این بین اهمیت نگرش و دانش مدیران شهری در موفقیت بازآفرینی اجتماع محور بسیار بزرگ است. آنها باید آگاهی کافی درباره مفاهیم بازآفرینی اجتماع محور داشته باشند و توانایی‌های لازم برای پیاده‌سازی طرح‌های مرتبط را داشته باشند. ضرورت توجه به بازآفرینی اجتماع محور در طرح‌های شهری نیز بسیار اهمیت دارد. طرح‌های شهری باید به گونه‌ای باشند که از یک سو نیازها و مشکلات ساکنین را حل کنند و از سوی دیگر، بتوانند جامعه محلی را تقویت و همبستگی را ارتقاء دهند. به علاوه، وضع قوانین خاصی برای بازآفرینی اجتماع محور در نظر گرفته شود. قوانین باید به گونه‌ای باشند که انگیزه و حمایت لازم برای فعالیت‌های بازآفرینی را فراهم کنند و از طرف دیگر، به نیازها و مشکلات محلی پاسخ دهند. همچنین، طرح‌ها باید با توجه به نیازها و سبک زندگی ساکنین طراحی شوند. این بدین معنی است که در فرآیند طراحی و پیاده‌سازی، ارتباط با ساکنین برای شناسایی نیازها و خواسته‌های آنها ضروری است تا رضایت‌بخش‌ترین و مفیدترین نتیجه را برای آنها به ارمغان آورد. تقویت جایگاه شورایاران محله نیز می‌تواند به بازآفرینی اجتماع محور این محله در راستای ارتقاء زیست‌پذیری آن کمک شایانی کند. شورایاران که از جنس اهالی محل باشند به کمک اعتبار اجتماعی خود در بسیج افکار و برقراری ارتباط با ساکنین نقش موثری را می‌توانند ایفا کنند و در عین حال پل ارتباطی میان ساکنین و مسئولان و برنامه‌ریزان باشند.

نتایج این پژوهش با یافته‌های پژوهش اسمعیل پور و همکاران (۲۰۲۲)، در رابطه با احساس تعلق، اعتماد به اهالی، تعاملات اجتماعی، اعتماد به

و تخصیص بودجه دولت هستند. این نیروها از نظر عملکرد سیستمی نقش تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری اندک را در محیط سیستم با هدف ارتقاء کیفیت محیط زیست شهری ایفاء می‌کند و در نتیجه مؤثرترین و کلیدی‌ترین پیشران‌ها محسوب می‌شود (جدول ۷).

بحث و نتیجه‌گیری

این پژوهش با هدف شناسایی پیشران‌های تأثیرگذار بر وضعیت آینده بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری انجام شده است. یافته‌های این پژوهش نشان داد که الگوی کلی پراکندگی پیشران‌های مورد مطالعه از نظر تحلیل اثرات متقابل، در مجموع بیانگر وضعیت یک سیستم محیطی ناپایدار است که در آن پیشران‌های مورد مطالعه از نظر اثرگذاری و اثرپذیری، حالت پیچیده و بینابین دارد. وضعیت خوشه‌بندی گویای تمرکز خوشه‌ای در ناحیه پیشران‌های مستقل است. از میان ۴۴ نیروی پیشران، ۹ پیشران در تأثیرگذاری بر وضعیت آینده بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری اثر کلیدی دارد. تشکلهای محلی سازمان یافته، جذب اعتبارات برای بازآفرینی، نگرش و دانش مدیران شهری، توجه به بازآفرینی اجتماع محور در طرح‌های شهری، وضع قوانین خاص بازآفرینی اجتماع محور، انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، تقویت جایگاه شورایاران محله، ارتقاء موقعیت و ارزش اقتصادی زمین و تخصیص بودجه دولت جزو پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار بر آینده بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری هستند. این نیروها از نظر عملکرد سیستمی نقش تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری اندک را در محیط سیستم با هدف ارتقاء کیفیت بازآفرینی اجتماع محور محله انجیراب گرگان در جهت ارتقاء زیست‌پذیری آن ایفاء می‌کند و در نتیجه مؤثرترین و کلیدی‌ترین پیشران‌ها محسوب می‌شود.

با توجه به نتایج به دست آمده رشد و توسعه بازآفرینی اجتماع محور در محله انجیراب گرگان

Table 7. Key drivers affecting the state of community-led regeneration of Anjirab neighborhood in Gorgan

Rank	Drivers	Drivers (Direct and Indirect)			
		Direct Influence	Direct Susceptibility	Indirect Influence	Indirect Susceptibility
1	Organized local associations	437	276	422	316
2	Attracting funds for regeneration	425	276	370	243
3	Attitudes and knowledge of urban managers	397	149	369	171
4	Emphasis on community-based regeneration in urban plans	385	494	388	484
5	Enactment of specific laws for community-based regeneration	373	379	377	368
6	Aligning plans with residents' needs and lifestyles	322	270	285	319
7	Strengthening the role of neighborhood councils	322	258	263	311
8	Enhancement of land position and economic value	316	258	296	261
9	Allocation of government budget	316	247	288	199



این راستا، سیاست تعریف بسته‌های تشویقی برای ساکنان و ارائه تسهیلات به آنها می‌تواند در جهت تقویت نقش سرمایه‌های کالبدی فردی ساکنان در تحقق طرح‌های بازآفرینی بسیار مؤثر واقع شود.

اقدام ۶: نهادسازی و تشکیل گروه‌های اجتماعی: اهمیت به ساختار قدرت در محله و استفاده از افراد معتمد در سطح محله در جهت افزایش اعتمادسازی در میان ساکنان به عنوان پیشرو در فعالیت‌های بازآفرینی محله انجیراب عمل نماید.

اقدام ۷: رفع موانع حقوقی و تسریع رسمیت‌بخشی به مالکیت ساکنان بر املاک مسکونی و ارتقاء وضعیت اقتصادی آنان در راستای بهبود سرمایه مالی محله از طریق ظرفیت‌سازی و ایجاد فرصت‌های آموزش برای ساکنان محل.

اقدام ۸: افزایش نقش تسهیل‌گری دولت؛ دولت باید نقش تسهیل‌گر خود را در فرآیند بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری افزایش داده و از دخالت مستقیم در کلیه شئون کالبدی و اجتماعی پرهیز کند.

اقدام ۹: کاهش سود وام پرداختی؛ برای جلب سرمایه‌گذاران و رونق اقتصادی، نیاز است که شرایط پرداخت وام‌ها دراز مدت باشد تا منجر به دوام سکونت ساکنین شود. همچنین برای سرمایه‌گذاران بخش خصوصی نیز مناسب و قابل قبول باشد.

پی‌نوشت

1. Miskowicz
2. Cansu Korkmaz and Osman Balaban
3. Li
4. Zhong X, Leung
5. Jin
6. Bruce & Clarson
7. Local Community

تشکر و قدردانی

مقاله حامی مالی و معنوی نداشته است.

تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که در انجام این پژوهش هیچ‌گونه تعارض منافی برای ایشان وجود نداشته است.

تأییدیه‌های اخلاقی

نویسندگان متعهد می‌شوند که کلیه اصول اخلاقی انتشار اثر علمی را براساس اصول اخلاقی COPE رعایت کرده‌اند و در صورت احراز هر یک از موارد تخطی از اصول اخلاقی، حتی پس از انتشار مقاله، حق حذف مقاله و پیگیری مورد را به مجله می‌دهند.

منابع مالی / حمایت‌ها

موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

مشارکت و مسئولیت نویسندگان

نویسندگان اعلام می‌دارند به‌طور مستقیم در مراحل انجام پژوهش و نگارش مقاله مشارکت فعال داشته و به‌طور برابر مسئولیت تمام محتویات و مطالب گفته‌شده در مقاله را می‌پذیرند.

سازمان‌های دولتی، اعتماد به سازمان‌های مردم‌نهاد و انسجام و همبستگی و با یافته‌های پژوهش نژاد ابراهیمی و نژاداغی (۲۰۱۸)، در رابطه با اتخاذ رویکرد مشارکت به‌عنوان پارادایم برنامه‌ریزی و آموزش به اجتماع به عنوان ابزاری اجرایی برای جلب مشارکت ساکنان، همسو می‌باشد. همچنین نتایج این پژوهش با نتایج پژوهش فناده و صرافی (۲۰۱۹)، در رابطه راهبردهای برتر بر پایه اطلاع‌رسانی، آموزش، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی ساکنان و مدیران، مشارکت و بهره‌گیری از انواع سرمایه‌ها و دارایی‌های اجتماع محلی در زمینه بهسازی و نوسازی و احیای هویت تاریخی و مسکونی محله، نیز هم‌راستا است. در نهایت به عنوان جمع‌بندی و با توجه به شناسایی پیشران‌های کلیدی و تاثیرگذار بر وضعیت آینده بازآفرینی اجتماع محور و یافته‌های به دست آمده از این پژوهش، پیشنهادات ذیل در جهت تحقق بازآفرینی اجتماع محور در جهت ارتقاء زیست‌پذیری محله انجیراب گرگان ارائه می‌گردد که عبارتند از:

اقدام ۱: توجه بیشتر به نقش کانون‌های محلی و فرهنگی محله در جهت افزایش اعتمادسازی و جلب مشارکت ساکنان در فرآیند بازآفرینی.

اقدام ۲: جذب اعتبارات بیشتر از طریق افزایش سهم محلات حاشیه نشین نظیر محله انجیراب در بودجه دستگاه‌های بخش عمومی و جذب سرمایه‌گذاری‌های خصوصی از طریق ایجاد شرایط مناسب برای سرمایه‌گذاری، می‌توان به جذب سرمایه‌گذاری‌های خصوصی کمک کرد. با توجه به موقعیت مکانی انجیراب در مجاورت عناصر طبیعی، شناسایی اراضی مستعد توسعه با کاربری‌های گردشگری و تسهیل در تغییر کاربری آنها می‌تواند عامل جذب سرمایه‌گذاران بخش خصوص باشد.

اقدام ۳: در جهت تحقق حکمروایی خوب لازم است نگرش مدیران شهری از کالبد و اقدامات روبنایی به سمت اجتماع و دارایی مبنایی تغییر جهت دهد تا اعتبارات به‌طور مؤثر مصرف شود. در سال‌های اخیر اقدامات شهرداری معطوف به آسفالت معابر، پیاده‌روسازی، و احداث جوی و کانال دفع آب‌های سطحی بوده که اگرچه لازم اما در ایجاد و تقویت پیوندهای اجتماعی بی‌تأثیر بوده است.

اقدام ۴: وضع قوانین خاص بازآفرینی؛ برای بازآفرینی محله انجیراب، نیاز است که مقررات خاص و مناسبی در نظر گرفته شود. این مقررات می‌تواند در بخش مسکن شامل حذف پارکینگ از زیربنای قبل احداث و کاهش حدنصاب متراژ قطعه و واحد مسکونی باشد تا مسکن مقاوم و مقرون به صرفه با شرایط آسان‌تری تولید شود. همچنین شروط اخذ پایانکار برای بهره‌مندی از تاسیسات شهری (آب، برق و گاز) با برنامه‌ریزی اصولی برچیده شود.

اقدام ۵: اساس تهیه طرح‌های بازآفرینی بایستی منطبق با نیازها و سبک زندگی ساکنان باشد؛ در

References

- Adams, D.; Hastings, E.M. (2001). Urban regeneration in Hong Kong: Transition from development corporation to renewal authority. *Land Use Policy*, 18, 245-258.
- Ahadnejad Rushti, M., Meshkini, A., Heidari, M.T., Rasuli, M. (2022). Regeneration Analysis of Urban Decay Textures with Emphasis on the Role and Function of Local Stakeholders with a Foresight Approach (Case Study: Zanjan City): *Journal of Research and Urban Planning*. 13 (48): 51-68. [in Persian]
- Akbari, M., Tahirpour, F., Boştan Ahmadi, V., & Fuladi, A. (2019). Structural-interpretive modeling of factors affecting the development of religious tourism in Iran with a future research approach. *Tourism and Development*, 9(4), 285-296. [in Persian]
- Anjirab neighborhood assessment report. (2019). A research plan to evaluate and monitor the implementation of the national program for prevention, control and reduction of social harms in the less privileged (marginalized) neighborhoods, Golestan Governorate. [in Persian]
- Ariana, A., Kazemian, G., & Mohammadi, M. (2020). Conflict management model of urban regeneration stakeholders in Iran (Case study: Hemmat-abad neighborhood of Isfahan. *Motaleate Shahri*, 9(35), 117-132. [in Persian]
- Askarian, R., Khorrambakht, A., Ebrahim Afifi, M. (2022). Preparing a Model for Integrated Planning and Management of Historical Textures in Order to Regeneration (Case study: Tabriz Metropolis.); 12 (47): 219-236. [in Persian]
- Barani, M., Abdollahzade T., Akbar, Faramarzi Asli, M. (2022). Measuring the factors affecting sustainable urban regeneration in the worn-out fabric of Urmia city (case study of the central fabric of the city). *Sustainability, Development and Environment*, 3(2), 25-46. (in Persian)
- Bruce, A., Clarson, D., (2017). Assessing the potential and limits of community-based initiatives in urban regeneration: three decades of experience on Sheffield's Manor estate, *Regional Studies, Regional Science*, 4:1,80-93.
- Chahardowli. M. Sajadzadeh. H. Aram. F. Movavi. A. (2020). Survey of Sustainable Regeneration of Historic and Cultural Cores of Cities. *Energies*. 13. Publisher: MDPI.11.50-72.
- Chatterton, P., & Bradley, D. (2000). Bringing Britain Together: The limitations of area-based regeneration policies in addressing deprivation. *Local Economy*, 15(2), 98-111
- Daroudi, M.h, Khoshab, A. (2014), Evaluation and analysis of indicators for determining the scope of worn-out urban structures in Iran, the 6th National Conference on Urban Planning and Management with an emphasis on the components of the Islamic city, 21st and 22nd of November 2014, Mashhad. [in Persian]
- Deakin, M. (2009). A community-based approach to sustainable urban regeneration. *Journal of Urban Technology*, 16, 91-112.
- Esmailpoor, N., Piroozmehr, D., Akbari, R., & Esmailpoor, F. (2022). Explaining the social factors affecting residents' participation in community-based regeneration in dysfunctional urban contexts (Study case: ghalah Vakil Abad neighborhood, Mashhad). *Spatial Planning*, 12 (3), 1-4. [in Persian]
- Ghannad, F., Sarrafi, M. (2019). The Strategic Planning of Akhund Neighborhood in Qazvin City with Community-led Urban Regeneration Approach. *Journal of Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 7(2), 211-238. [in Persian]
- Ghorbani, R., Asghari Zamani, A., Tahooni, M. (2023). An analysis of the factors affecting the instability of urban neighborhoods for sustainable regeneration (Case study: Northern neighborhoods of the historical-cultural context of Tabriz). *Journal of Research and Urban Planning*, Vol 14, No 54, PP:15- 36. [in Persian]
- Habibi, M & Khabeiri, S. (2018). Urban regeneration policy: views and necessities. *Haft Shahr*, 4(62), 22-27. [in Persian]
- Hajipour, Kh. (2007). An introduction to the evolution and development of urban restoration approaches during the period after World War I to the beginning of the third millennium, *Andisheh Iranshahr Magazine*, (4), 43-46. [in Persian]
- Hanachi, P & Fadaei Nezhad, S. (2011). A Conceptual Framework for Integrated Conservation and Regeneration in Historic Urban Areas: *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 3(46), 15-26. [in Persian]
- Hodosney, H. (2015), Urban regeneration management with an emphasis on local governance patterns, research sample: Tehran city, urban planning doctoral thesis, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran. [in Persian]
- Hui, E.C.; Liang, C.; Yip, T.L. (2018). Impact of semi-obnoxious facilities and urban renewal strategy on subdivided units. *Appl. Geogr.*, 91, 144-155
- Izadi, M.s. (2018). Special editor's speech; Urban regeneration approach: towards a new urban agenda. *Haft Shahr*, 4(62), 8-15. [in Persian]
- Jin, E., Lee, W., and Kim, D., 2018, Does Resident Participation in An Urban Regeneration Project Improve Neighborhood Satisfaction: A Case Study of "Amichojang" in Busan, South Korea, *Sustainability*, Vol. 10, PP.1-13
- Kalantari, Kh. H, & Poorahmad, A. (2005). Techniques and Experiences of Planning the Restoration of the Historical Context of Cities. Tehran: University Jihad Publishing Organization, 3(7), 105-116. [in Persian]
- Keshavarzi, P., Beyk Babaei, B., Hosseinzadeh Delir, K. (2022). Analysis of the Relationship between Cultural and Social Regeneration and Neighborhood Development (Case study: Southern Dizaj Neighborhood of Bonab City): *Journal of Research and Urban Planning*. 13 (48): 153-168. [in Persian]



25. Korkmaz, C. and Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95, 63- 87.
26. Liu, Y., Shen, L., Ren, Y., & Zhou, T (2023). Regeneration towards suitability: A decision-making framework for determining urban regeneration mode and strategies, *Habitat International*, Vol., 102870.
27. Lotfi, S. (2011). Culture-led Regeneration: A Reflection upon Cultural Fundamentals and the Act of Regeneration, *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 3(45), 49-62. [in Persian]
28. Miśkowiec, M. and Masierek, E. (2022). Factors and levels of community participation using the example of small-scale regeneration interventions in selected neighbourhood spaces in Polish cities. *Urban Research & Practice*, 1-25
29. Momeni, M., Beik Mohammadi, H., Mehdizadeh, Z. (2010). An analysis of plans for revitalization and renovation of worn-out tissues, a case study of Joibare neighborhood of Isfahan. *Journal of Urban and Regional Studies and Research (Discontinued)*, 2(7), 31-52. [in Persian]
30. Nejad Ebrahimi, A & najdaghi, N. (2018). Defining the Conceptual Framework of Community-Led Urban Regeneration Based on Training in the Historic Zones. *Urban Planning Knowledge*, 2 (3), 21-34. [in Persian]
31. Noring, L. (2019), Public Asset Corporation: A new vehicle for urban regeneration and infrastructure finance. *Cities*, 88:125-135
32. Nourian, F & Ariana, A. (2012). Analyzing Judicial Support for Public Participation in Urban Regeneration, Case Study of Imam Ali Square (Ateegh) in Isfahan, *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 17(2), 15-28. [in Persian]
33. pakro N, Sattarzadeh D. (2022). Investigating the Effective Components of Institutional Challenges of Citizen Participation in Sustainable Urban Regeneration Case Study: Tabriz City. *jgs*; 22 (65) :79-101. [in Persian]
34. Pazzini, M., Corticelli, R., Lantieri, C., Mazzoli, C. (2023). Multi-Criteria Analysis and Decision-Making Approach for the Urban Regeneration: The Application to the Rimini Canal Port (Italy). *Sustainability*, 15, 772.
35. Pourahmad, A., Habibi, Ki Keshavarz, Mahnaz. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts. *Iranian Islamic City Studies*, 1(1), 73-92. [in Persian]
36. Pourahmad, A., Keshavarz, M., Ali Akbari, E., & Hadavi, F. (2017). Sustainable regeneration of urban inefficiency tissues under study (Zone 10 of Tehran). *Environmental Research*, 10(37), 194-167. [in Persian]
37. Roberts, P. & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: a Handbook*. London: SAGE Publications.
38. Roberts, P. (2000). "The evolution, definition and purpose of urban regeneration". In P. Roberts and H. Sykes (eds.), *Urban Regeneration A Handbook*, London: Sage Publications, pp. 9-36.
39. Smith, I. *Urban Regeneration in Europe*; Couch, C., Fraser, C., Percy, S., Eds.; Blackwell Publishing: Oxford, UK, 2004; Volume 21, pp. 270-271.
40. Williams, G. D. (2023). Enabling the practices in an urban regeneration system of provision, *Regional Studies, Regional Science*, 10(2), 167-183.
41. Wolfram, M. 2016. Conceptualizing urban transformative capacity: A framework for research and policy. *Cities* 51: 121-130.
42. Zare, A, Shams al-Dini, A, & Meshaksar, P. (2023). Investigating the performance of integrated urban management in the regeneration of worn-out urban tissues (case study: Fakhrabad neighborhood - Shiraz metropolis). *Urban future research quarterly*. 3(1), 40-70. [in Persian]
43. Zhong X, & Leung HH. (2019). Exploring Participatory Microregeneration as Sustainable Renewal of Built Heritage Community: Two Case Studies in Shanghai. *Sustainability*. 2019; 11(6):1617.
44. Zhou, Yulin, Lulu Wei, Feng Lan, Xiang Li, and Jing Bian. 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" *Land* 11, no. 8: 1258. <https://doi.org/10.3390/land11081258>



دو فصلنامه علمی
معماری و شهرسازی ایران