



Mesuring the impact of urban regeneration measures in dilapidated urban areas on the quality of life of residents of target neighborhoods (Case study: Torbat Heydariyeh city)

Rahman Zandi¹ | Fatemeh Shahriar² | Mehdi Zanganeh³

1. Department of Physical Geography, Faculty of Geographical Sciences and Planning, Isfahan University, Isfahan-Iran. r.zandi@geo.ui.ac.ir

2. Department of Geography and urban planning, Faculty of Geography and Environmental Sciences, Hakim Sabzevari University, Sabzevar-Iran. f.shahriar2023@gmail.com

3. Department of Geography and urban planning, Faculty of Geography and Environmental Sciences, Hakim Sabzevari University, Sabzevar-Iran. m.zanganeh@hsu.ac.ir

Article Information

Research Paper

Vol: 62
No: 16
P: 103-118
Received: 2025-04-08
Revised: 2025-07-09
Accepted: 2025-07-09
Published: 2026-02-01

Keywords:

- Urban regeneration
- Dilapidated texture
- Torbat Heydariyeh
- Quality of life
- Target neighborhoods

Cite this Article:

Zandi, Rahman., Shahriar, Fatemeh., Zanganeh, Mehdi. (2026) Measuring the impact of urban regeneration measures in dilapidated urban areas on the quality of life of residents of target neighborhoods (Case study: Torbat Heydariyeh city). *Journal of Arid Regions Geographic Studies*. 16(62): 103-118.
 doi: 10.22034/jargs.2025.515663.1190

Publisher: Hakim Sabzevari University

The Author(s) retain the copyright and full publishing rights.



Abstract

Aim: This study aims to assess the impact of urban regeneration measures on the quality of life of residents of target neighborhoods in the city of Torbat Heydariyeh.

Material & Method: This research was based on a descriptive-analytical method, and field data were collected. Then the field data were analyzed using SPSS and ArcGIS software. To measure the data, statistical tests (T-test) and a correlation coefficient matrix in SPSS software are used. To examine the maps of the desired level and success of regeneration in the target neighborhoods, the environment (Arc Map) has been used.

Finding:: that among the indicators for recreating the worn-out texture of the target neighborhoods of city, the social index with (3.17) was identified as a successful indicator, the environmental index with (3.06) as a relatively successful indicator, the economic index with (2.45) as a relatively unsuccessful indicator, and the physical index with (2.38) as an unsuccessful indicator in recreating the target neighborhoods, respectively. By measuring these indicators, the quality of life of the residents of the target neighborhoods in this city also showed that Shahid Chamran neighborhood with (1.455) was identified as a desirable neighborhood, Shahid Hasheminejad neighborhood with (1.432) as a relatively desirable neighborhood, Molki neighborhood with (1.372) as a relatively undesirable neighborhood, and Ghasemabad neighborhood with (1.315) as an undesirable neighborhood in terms of the quality of life of residents in the neighborhood regeneration process.

Conclusion: Among the indicators (economic, physical, and environmental), the social index has had the most significant impact and desirability in recreating the target neighborhoods of city.

Innovation: In addition to measuring the quality of life of residents of target neighborhoods using field methods, maps of the success and desirability of urban regeneration have been identified separately in different neighborhoods based on the research-determined indicators.

Extended Abstract

1. Introduction

With the expansion of population and development of cities, the growth of urbanization has had profound effects on ancient and historical textures. A significant part of the population living in historical and worn-out areas of the city is made up of non-urban migrants who have changed the structure and texture of these areas. These worn-out textures are the same as those in the old neighborhoods of the cities. In a comprehensive definition, a dilapidated urban fabric refers to "urban areas that face social, economic, cultural, and physical problems. These areas often have valuable cultural and social fabric, along with historical architecture that has been damaged over time due to wear and tear and a lack of desirable facilities. It is necessary to pay attention to the cultural and identity values of these fabrics, as well as their problems." Therefore, the necessity of conducting research in four neighborhoods is the goal of recreating the city of Torbat Heydariyeh. Considering the increase in the population of the neighborhoods and the construction of new housing near the worn and historical textures of urban neighborhoods, this has not only destroyed a large part of other buildings with the city's historical texture, but this, in turn, has had a negative impact on the quality of life of the neighborhood residents, especially the old residents of the city. In line with the mission of urban regeneration, this research answers the following questions:

Which urban regeneration measures have had the greatest impact on improving the quality of life of residents of target neighborhoods?

_ What was the success rate of each of the four indicators (social, economic, physical, and environmental) in the process of regenerating target neighborhoods in Torbat Heydariyeh?

2. Materials and Methods

To analyze and collect questionnaire data, based on statistical and descriptive tests, the T-test and correlation matrix from software (SPSS) were used. In which the relationship between (social-economic-physical-environmental) indicators was measured. The statistical population of this study includes residents of 4 target neighborhoods (18630). In this study, a stratified probability sampling method was used. The samples were collected from the population residing in each neighborhood using simple random sampling. To calculate and determine the sample size in the studied city and its target neighborhoods, 376 households were selected using the Cochran formula. To obtain maps of the studied area and the 4 target recreated neighborhoods of Torbat Heydariyeh city and the degree of desirability and success of implementing neighborhood regeneration plans, Arc Map software was used.

3. Results and Discussion

According to the survey of urban officials and experts, among the 4 indicators proposed in the target neighborhoods, social variables have had the most significant impact on the neighborhood regeneration process, followed by environmental and physical indicators. The economic index and its variables also showed the least impact of this indicator in the targeted neighborhoods. According to the results obtained from measuring the variables, it was determined that the social index with the most significant impact in the target neighborhoods indicates that the greater the participation of residents with urban officials, the more successful the regeneration process in the neighborhoods and, as a result, the more desirable the quality of life for residents will be. To ensure the level of correlation between the indicators, the correlation coefficient matrix was used. As a result, there was a correlation between all 4 indicators. In this sense, the higher the level of correlation between the indicators, the greater their relevance in the process of neighborhood regeneration plans. As a result, the implementation of the regeneration process in neighborhoods will be more successful. On the contrary, the lower the correlation between the indicators, the less their connection in the regeneration process, and as a result, the implementation of the regeneration process in neighborhoods will be less successful.

4. Conclusions

According to the results of the T-test, the social index has had the most significant impact and success in the process of recreating target neighborhoods, causing some neighborhoods to have a more favorable status than the (social, economic, physical, and environmental) indicators. Thus, the social index with (3.17) indicates the highest level of success, and the environmental index with (3.06) indicates the relatively

successful level of this index in recreating target neighborhoods. In contrast, the economic index with (2.45) indicates a relatively unsuccessful rate, and the physical index with an average of (2.38) indicates an unsuccessful and weak status of these two indicators in the regeneration of neighborhoods. Therefore, Shahid Chamran neighborhood with (1.455) is considered a desirable neighborhood, Shahid Hasheminejad neighborhood with (1.432) is considered a relatively desirable neighborhood, Molki neighborhood with (1.372) is considered a relatively undesirable neighborhood, Qasem Abad neighborhood with (1.315) is considered a relatively undesirable neighborhood. As a result, in order to successfully implement regeneration projects based on the quality of life of residents, considering the indicators and sub-indicators raised in (Qasem Abad and Mulki neighborhoods), it has been shown that cooperation between executive officials and public participation is very low. This has led to dissatisfaction among residents of these neighborhoods with the success and desirability of the regeneration and renovation process of neighborhoods with worn-out textures.

5. Acknowledgment & Funding

We would like to thank the residents of the targeted neighborhoods for recreating the dilapidated fabric of Torbat Heydariyeh for their cooperation in completing the questionnaires.

6. Conflict of Interest

The authors declare no conflict of interest.

سنجش اقدامات باز آفرینی شهری بافت فرسوده، بر کیفیت زندگی ساکنان محلات هدف (مطالعه موردی: شهر تربت حیدریه)

رحمان زندی^۱ ✉، فاطمه شهريار^۲، مهدی زنگنه^۳

۱- نویسنده مسئول، گروه جغرافیای طبیعی، دانشکده علوم جغرافیایی و برنامه‌ریزی، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران. r.zandi@geo.ui.ac.ir

۲- گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا و علوم محیطی، دانشگاه سبزوار، سبزوار، ایران. f.shahriar2023@gmail.com

۳- گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده جغرافیا و علوم محیطی، دانشگاه سبزوار، سبزوار، ایران. m.zanganeh@hsu.ac.ir

چکیده

هدف: هدف از این مطالعه، سنجش اقدامات باز آفرینی شهری بافت فرسوده، بر کیفیت زندگی ساکنان محلات هدف، در شهر تربت حیدریه است.

روش و داده: این پژوهش بر اساس روش توصیفی- تحلیلی و اطلاعات میدانی (مشاهده، مصاحبه، پرسشنامه) جمع‌آوری گردیده است. سپس اطلاعات میدانی از طریق نرم‌افزار (SPSS) و (ARC GIS) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته‌اند. برای سنجش اطلاعات پرسشنامه‌ای از آزمون‌های آماری (T-test) و ماتریس ضریب همبستگی در نرم‌افزار (SPSS) استفاده شده است. برای استخراج نقشه‌های میزان مطلوبیت و موفقیت باز آفرینی در محلات هدف شهر تربت حیدریه از محیط (Arc Map) استفاده گردیده است.

یافته‌ها: یافته‌ها و نتایج پژوهش نشان داد، از بین شاخص‌های باز آفرینی بافت فرسوده محلات هدف شهر تربت حیدریه، به ترتیب شاخص اجتماعی با (۳/۱۷) به عنوان شاخص موفق، شاخص زیست محیطی با (۳/۰۶) به عنوان شاخص نسبتاً موفق، شاخص اقتصادی با (۲/۴۵) به عنوان شاخص نسبتاً ناموفق و شاخص کالبدی با (۲/۳۸) به عنوان شاخص ناموفق در باز آفرینی محلات هدف مشخص شده‌اند. با سنجش این شاخص‌ها، میزان کیفیت زندگی ساکنان محلات هدف در این شهر نیز نشان داد، محله شهید چمران با (۱/۴۵۵) به عنوان محله مطلوب، محله شهید هاشمی‌نژاد با (۱/۴۳۲) به عنوان محله نسبتاً مطلوب، محله ملکی با (۱/۳۷۲) به عنوان محله نسبتاً نامطلوب و محله قاسم‌آباد با (۱/۳۱۵) به عنوان محله نامطلوب از نظر کیفیت زندگی ساکنان در فرایند باز آفرینی محلات شناسایی گردیده‌اند.

نتیجه‌گیری: شاخص اجتماعی از بین شاخص‌های (اقتصادی- کالبدی- زیست محیطی) در باز آفرینی محلات هدف شهر تربت حیدریه بیشترین تأثیر و مطلوبیت را داشته است، در نتیجه این امر بر کیفیت زندگی ساکنان محلات تأثیر مطلوبی بر جای گذاشته است.

نوآوری، کاربرد نتایج: علاوه بر سنجش کیفیت زندگی ساکنان محلات هدف با استفاده از روش‌های میدانی، نقشه‌های میزان موفقیت و مطلوبیت باز آفرینی شهری بر اساس شاخص‌های تعیین شده پژوهش، به تفکیک در محلات مختلف شهر مشخص گردیده‌اند.

اطلاعات مقاله

مقاله پژوهشی

شماره: ۶۲

دوره: ۱۶

صفحه: ۱۱۱۸-۱۰۳

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۱/۱۹

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۴/۰۴/۱۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۴/۱۸

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۱۱/۱۲

کلیدواژه‌ها:

- باز آفرینی شهری
- بافت فرسوده
- تربت حیدریه
- کیفیت زندگی
- محلات هدف

نحوه ارجاع به این مقاله:

زندی، رحمان، شهريار، فاطمه، زنگنه، مهدی. (۱۴۰۴). سنجش اقدامات باز آفرینی شهری بافت فرسوده، بر کیفیت زندگی ساکنان محلات هدف (مورد مطالعه: شهر تربت حیدریه). *مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، ۱۶(۶۲): ۱۰۳-۱۱۸.
doi: 10.22034/jargs.2025.515663.1190

ناشر: دانشگاه حکیم سبزواری



نویسندگان حق نشر و حقوق انتشار کامل را حفظ می‌کنند.

۱- مقدمه

با گسترش جمعیت و توسعه شهرها، رشد شهرنشینی تأثیرات عمیقی بر بافت‌های کهن، به ویژه بافت‌های تاریخی بر جای گذاشته است. بخش قابل توجهی از جمعیت ساکن در نواحی قدیمی و تاریخی شهر را مهاجران غیر شهری تشکیل می‌دهند که به طور مستمر، ساختار و بافت این مناطق را دستخوش تغییرات و دگرگونی کرده‌اند (Shafaati et al., 2022). برخی از این بافت‌ها در طول زمان و به دلایل گوناگون، دچار ناکارآمدی شده‌اند. این بافت‌های فرسوده همان محلات قدیمی شهرها هستند (Ibrahim et al., 2020). محلاتی کهن که زمانی در قلب و هسته مرکزی شهرها قرار داشته‌اند و از غنای بومی، تاریخی و فرهنگی برخوردار بوده‌اند، امروزه با معضل بافت فرسوده و ناکارآمد شهری روبه‌رو شده‌اند (Kim, 2015). از این رو افزایش روزافزون جمعیت در بافت‌های فرسوده، احیا و نوسازی این نواحی را به یکی از چالش‌های اساسی در بسیاری از شهرها تبدیل کرده است. از سویی دیگر، بی‌توجهی به پتانسیل این بافت‌ها، بسیاری از طرح‌های توسعه شهری، از جمله بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را با شکست مواجه ساخته است (Ghaffari & Saberi, 2017). در نتیجه احیای بافت فرسوده شهری به یکی از مهم‌ترین چالش‌های مدیریتی و برنامه‌ریزی شهری و همچنین مسائل فضاهای شهری در ایران تبدیل شده است که منجر به عدم تعادل و بی‌نظمی در حیات شهری گردیده است. در واقع مسئله بافت فرسوده در بسیاری از شهرهای ایران، معلول رشد شهرنشینی نیست؛ بلکه ناشی از ناکارآمدی مدیریت شهری در ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان در این‌گونه بافت‌ها است (Shams al-Dini et al., 2023).

در تعریفی جامع، بافت فرسوده شهری به «محدوده‌های شهری اطلاق می‌شود که با مسائل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی روبه‌رو هستند. این محدوده‌ها اغلب دارای بافتی ارزشمند و غنای فرهنگی و اجتماعی همراه با معماری تاریخی هستند که به دلیل فرسودگی و کمبود امکانات و خدمات مطلوب، در طول زمان آسیب‌های جدی دیده‌اند؛ بنابراین لازم است ضمن توجه به ارزش‌های فرهنگی و هویتی این بافت‌ها، به مشکلات آن‌ها نیز رسیدگی نمود» (Rasouli et al., 2023). در راستای احیای بافت فرسوده شهری، تحولاتی از دهه ۱۹۶۰ میلادی آغاز شد که در حوزه اقدامات شهری تحت عنوان «بازآفرینی شهری»، طیف وسیعی از طرح‌ها را در بر گرفت. این رویکرد منجر به ایجاد تغییرات و دگرگونی‌های فراوانی در بخش‌های مدیریتی، مرمت بافت فرسوده و حتی تغییر در ساختار اقتصادی و واگذاری اختیارات از دولت مرکزی به دولت‌های محلی گردید (Ghaffari & Saberi, 2017). در حقیقت بازآفرینی شهری ضرورتی است که با بهره‌گیری از ابزارها و روش‌های برنامه‌ریزی شهری در مواجهه با بافت ناکارآمد شهری مطرح شده است (Yaquobi & Shams, 2018). بنابراین زمانی اقدامات بازآفرینی شهری در بافت فرسوده به موفقیت دست می‌یابد که تمامی ابعاد زندگی شهری به طور همزمان مدنظر قرار گرفته شود و اقدامات عملی و برنامه‌ریزی شده با سیاست‌های مشخص به اجرا درآید (Strippoli, 2020).

در مباحث برنامه‌ریزی شهری که در راستای کیفیت زندگی ساکنان طرح شده است، شاخص‌هایی مطابق با اهمیت و اهداف این موضوع مطرح گردیده است. به طوری که این شاخص‌ها به عنوان یکی از عوامل اصلی سنجش توانایی مدیران و برنامه‌ریزان شهری، و نحوه نظارت آنان در امور اجرایی سطح شهرها در نظر گرفته شده‌اند، این شاخص‌ها با هدف ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان و ساکنان شهری در امر بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده شهری است. از این رو یکی از راه‌حل‌ها جهت ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان و تحقق نیازهای اجتماعی آنان به کارگیری رویکرد بازآفرینی شهری است (Yousefzadeh et al., 2019). بنابراین رویکرد بازآفرینی بافت فرسوده، به خلق فضاهای شهری با ویژگی‌های اصلی کالبدی و ساختاری منجر شده که این اقدامات فضاهای شهری جدیدی را به وجود می‌آورند. این فضاها شباهت‌هایی با فضاهای فرسوده شهری قدیم دارند. از طرفی تفاوت‌های معناداری از آن فضاها را به نمایش می‌گذارند (Wang and Faykidda, 2019). از این رو کیفیت سکونتگاه‌های انسانی در ابعاد مختلف مکانی و زمانی بر کیفیت زندگی شهروندان تأثیر گذاشته و شهرها که دارای نظامی پویا هستند تحت تأثیر روابط جغرافیایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی همواره در حال تغییر و تحولات هستند. به گونه‌ای که این تغییرات به خوبی در بافت‌های مختلف شهر از جمله محلات دارای بافت فرسوده به وضوح قابل مشاهده است (Mirabrahimi, 2021).

با توجه به مطالبی که در زمینه فرایند بازآفرینی شهری و احیای بافت فرسوده شهرها بیان گردید، به تحقیقاتی در سایر کشورهای جهان و کشور ایران در ارتباط با موضوع پژوهش پرداخته شده است:

نجفی و همکاران نقش بازآفرینی شهری را در زیست‌پذیری شهر محله جاوید زنجان مورد بررسی قرار داده و دریافتند، بازآفرینی شهری از نظر صوری و محتوایی به زیست‌پذیری محله جاوید کمک کرده است (Najafi et al., 2018). آقائی‌زاده و همکاران با

هدف ارزیابی زیست‌پذیری بافت فرسوده شهری در منطقه ۱ قزوین دریافتند، ناحیه ۳ از نظر ابعاد (اجتماعی، کالبدی- فضایی و زیست محیطی)، ناحیه ۱ از نظر ابعاد (اقتصادی، خدمات و زیرساخت شهری) در وضعیت نسبتاً مطلوب، و ناحیه ۲ در مجموع از نظر ابعاد مطرح شده در وضعیت نسبتاً نامطلوبی قرار دارند (Aghaizadeh et al., 2018). یوسف‌زاده و همکاران با سنجش کیفیت زندگی با تأکید بر بازآفرینی شهری از دیدگاه مسئولین شهری در منطقه ۱۵ شهرداری تهران به این نتیجه رسیده‌اند، بیشترین تأثیرات بر کیفیت زندگی ساکنان ابتدا در بُعد اقتصادی (مؤلفه کارآفرینی)، دوم بُعد کالبدی (مؤلفه شبکه دسترسی و اتصالات شهری)، سوم بُعد مدیریتی (مؤلفه اعتمادسازی) است. در نتیجه سطح کیفیت زندگی در این منطقه مطلوب بوده و شهروندان از شیوه مدیریت شهرداری رضایت داشته‌اند (Yousefzadeh et al., 2019). پاکرو و تقفی اصل با بررسی تأثیر مداخله‌های تجربی در بهبود بافت‌های تاریخی شهری ایران و جهان، مطالعه تطبیقی شهر تاریخی بیرجند در ایران و پنسیکولا در اسپانیا به این نتیجه رسیده‌اند، بافت تاریخی شهر بیرجند در تطابق با شهر تاریخی پنسیکولا در اسپانیا از نظر دسترسی شهروندان به کاربری‌های شهری وضعیت مطلوب‌تری دارد (Pakrou & Saghfi et al., 2017). حکمت‌نیا و همکاران با تحلیل و ارزیابی زیست‌پذیری بافت فرسوده شهری در شاهین دژ دریافتند، بافت فرسوده شاهین دژ با مشکلات زیادی در ابعاد مختلف شهری مواجه بوده، افزایش زیست‌پذیری نیازمند برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است (Hekmatnia et al., 2019). بخشی و همکاران با تحلیل فضایی عوامل مؤثر بر احیای بافت فرسوده شهر قائمشهر (با رویکرد ارزیابی سیاست‌های حمایتی دولت) دریافتند، با بررسی سیستم محیطی و شاخص متناسب با بافت‌های فرسوده شهری این شاخص‌ها اعم از ریزدانی بافت شهر بوده که دارای فرسودگی است، در نتیجه شاخص‌های حمایتی برای جلوگیری از فرسوده نشدن بافت شهر پیشنهاد می‌گردد (Bakhshi et al., 2021). پورمهدی امیری با بررسی تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت فرسود شهری، در کیفیت زندگی از نظر مشارکت شهروندی به این نتیجه رسیده‌اند، وضعیت موجود برای ساکنان محلات بافت فرسوده به هیچ وجه مناسب نبوده است. بیشتر ساکنان به نداشتن انواع خدمات شهری (فضای سبز، زمین ورزشی، نقصان در امکانات مناسب، کمبود زیرساخت‌های اولیه) اشاره داشته‌اند (Pourmehdi Amiri., 2021). زنگنه و همکاران با بررسی توزیع فضایی خدمات عمومی و سنجش رضایتمندی ساکنان از کیفیت زندگی و دسترسی به خدمات شهر تربت حیدریه به این نتیجه رسیده‌اند، با توجه به اینکه دسترسی به خدمات عمومی نقش مهمی در کیفیت زندگی ساکنان و میزان رضایتمندی آنان از محل سکونت در محلات مختلف شهر داشته؛ بنابراین برنامه‌ریزی در محلات مختلف شهری از نظر کیفی به ویژه در محلات فقیرنشین و دارای بافت فرسوده از اهمیت خاصی برخوردار است (Zanganeh et al., 2024). یتسکیال و همکاران، با هدف پاسخ‌های محلی به پروژه‌های توسعه مجدد شهری در بی اغلو استانبول به این نتیجه رسیده‌اند، با تحلیل پروژه‌های توسعه مجدد شهری در بی اغلو و شیوه پاسخگویی بازیگران محلی و سازمان‌های اجتماعی در به چالش کشیدن برنامه‌ریزی دولت در این پروژه‌ها اهمیت خاص داشته است (Yetiskal et al., 2016). یو و همکاران با هدف مدیریت ریسک اجتماعی در تخریب مسکن پروژه‌های توسعه شهری در چین، خطرات اجتماعی و مرتبط با تخریب مسکن را در پروژه‌های توسعه شهری بررسی نموده‌اند. در نتیجه طرح‌های تأمین اجتماعی و مدیریت مالی کارآمد و پایبندی به قوانین با مشارکت عمومی برای کاهش این خطرات پیشنهاد شده است (Yu et al., 2019). آپوپو و مانولی، با هدف بازآفرینی یکپارچه شهری دریافتند، تنها راه‌حل جهت احیای بازآفرینی شهری در چندین کشور اروپایی، یکپارچه‌سازی و احیای مجدد شهرها است (Alpopi & Manole, 2018). موسیاریو و روپریرا، با هدف تقویت توسعه ناهموار مالی شدن پروژه‌های بازآفرینی شهری در برزیل دریافتند، برنامه‌ریزی شهری با نام عملیات شهری به دنبال تسهیل همکاری بین بازیگران بخش دولتی و بخش خصوصی در تولید فضاهای شهری جدید است (Musiaro & Roperira, 2019). فریتی و گراسو، در پژوهشی به طراحی استراتژی‌های موفق بازآفرینی پرداخته و به این نتیجه رسیده‌اند، با بررسی چارچوب مناسب و الگویی که قادر به پشتیبانی از برنامه‌ریزی تصمیم‌گیران شهری و تحولات مرتبط با فرایند بازآفرینی شهری باشد می‌توان اقدام به بازآفرینی شهری نمود (Ferrety & Grosso, 2019). یو و همکاران، با بهینه‌سازی مدیریت ذی‌نفعان پروژه‌های توسعه مجدد شهری در چین دریافتند، به کارگیری مدل‌ها و متعادل کردن منافع ذی‌نفعان در پروژه‌های توسعه شهری، می‌توان تضادهای ذی‌نفعان را کاهش داد و منافع پروژه‌های توسعه مجدد شهری را به حداکثر رساند (Yu et al., 2017). یاناکو، بازآفرینی شهری را به عنوان یک فرایند در برنامه‌ریزی پروژه‌های بازآفرینی املاک در یونان دانسته و به این نتیجه رسیده‌اند، هر یک از ذی‌نفعان به عنوان گروه علاقمند در فرایند بازآفرینی نسبت به سایر گروه‌ها متمایز عمل کرده‌اند. بنابراین برنامه‌های بازآفرینی نسبت به پروژه‌های جهت اشتراک‌گذاری هزینه و مزایای آن‌ها بیشترین تأثیر را در یونان گذاشته است (Yiannakou., 2020). برونز و همکاران، با هدف توسعه شهر و کیفیت زندگی شهری، بازآفرینی و پروژه‌های توسعه مجدد شهر را در کپنهاگ دانمارک و هامبورگ آلمان بررسی نموده و به این نتیجه

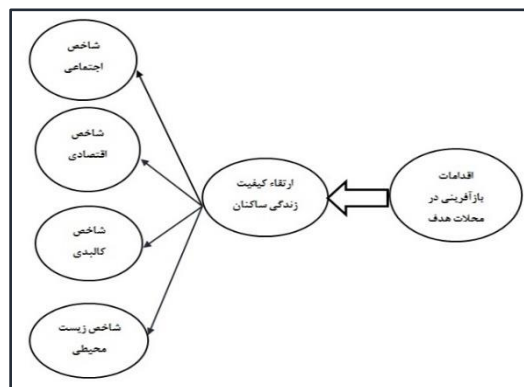
رسیده‌اند، گرچه هر دو شهر در دهه ۱۹۹۰ شروع به توسعه مجدد مکان‌های مشابه کرده‌اند؛ اما دولت کپنهاک به هامبورگ نسبتاً فقیر بوده و بنابراین اگر هر دو شهر از شرکت‌های دولتی برای سرمایه‌گذاری درآمدها و توسعه شهری استفاده کند، استراتژی‌های متفاوتی برای افزایش رقابت توسعه شهری دارند (Bruns et al., 2022). با توجه به مطالعات انجام شده و نتایج آن‌ها در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده و کیفیت زندگی ساکنان شهری در ایران و سایر نقاط جهان می‌توان به این نتیجه رسید، نقش بازیگران محلی و شهروندان و مشارکت آنان در امور عمرانی و اجرایی طرح‌های بازآفرینی با مدیران و برنامه‌ریزان شهری در امر توسعه شهری بسیار کم رنگ یا نامشخص بوده است.

شهر تربت حیدریه با وجود قدمت طولانی، به عنوان شهری تاریخی با کالبد قدیمی از گذشته تاکنون حائز اهمیت بوده است. به طوری که با گذر زمان این شهر تغییر و تحولات زیادی در بافت تاریخی خود تجربه نموده است. این تغییرات علاوه بر بافت شهر، تأثیرات زیادی بر کیفیت زندگی شهروندان و ساکنان محلات قدیمی این شهر بر جای گذاشته است. در این شهر افزایش جمعیت شهر ناشی از مهاجرت‌های روستایی و برون شهری، ملحق شدن محلات اطراف به دلیل رشد جمعیت به این شهر، افزایش قیمت زمین و مسکن یا اجاره‌بهای مسکن در شهر، عدم استفاده از مصالح با دوام در ساخت بناها و واحدهای مسکونی، فاقد سند بودن برخی از مسکن یا زمین‌های خالی از سکنه به عنوان مشکلاتی هستند که محلات دارای بافت فرسوده و تاریخی این شهر را با خطر نابودی مواجه ساخته‌اند. محلاتی نظیر (رباط بالا، رباط پایین، بهشت عسگری، قاسم‌آباد، ملکی، کوی امام، حیدرآباد، نو بهار) که دارای بافتی تاریخی و قدیمی هستند. از این رو در راستای اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری در برخی از محلات قدیمی شهر که به عنوان محلات هدف چند سالی است در این شهر شناسایی و اجرا شده، در گذر زمان همراه با فرایند بازآفرینی برخی از محلات تغییر نام داده‌اند. محلاتی نظیر (رباط بالا (شهید چمران)، رباط پایین (شهید هاشمی‌نژاد)، حیدرآباد (قاسم‌آباد) و محله ملکی) که به عنوان محلات هدف بازآفرینی در شهر تربت حیدریه هستند. از طرفی با بررسی محلات این شهر مشخص گردید، تنها ۳۸ درصد از این محلات دارای سند مالکیت رسمی هستند. از نظر کیفیت در بافت‌های فرسوده نیز مشخص شد حدود ۶۶ درصد از این بناها و مسکن مرمتی و تخریبی هستند، ۳۲ درصد از بافت این محلات نیز از مصالح بی‌دوام همچون خشت و گل ساخته شده‌اند. علاوه بر مشکلات مطرح شده، از عمده‌ترین مشکلات محلات بافت فرسوده می‌توان به (استفاده از مصالح بی‌دوام و نامرغوب در ساخت بناها، کمبود کاربری‌های خدماتی، ساخت و سازهای غیرمجاز و شبانه مسکن، نامناسب بودن آسفالت کوچه و خیابان‌ها، عدم ورود تاکسی‌های شهری به دلیل کم عرض بودن خیابان‌ها در محلات) اشاره نمود. بنابراین ضرورت انجام این پژوهش در ۴ محله هدف بازآفرینی شهر تربت حیدریه این است، با توجه به افزایش جمعیت محلات و ساخت و سازهای مسکن و واحدهای مسکونی جدید در جوار بافت‌های فرسوده و تاریخی محلات شهری، نه تنها سبب تخریب بخش زیادی از سایر بناها با بافت تاریخی شهر شده، بلکه این امر به نوبه خود بر کیفیت زندگی ساکنان محلات به خصوص ساکنان قدیمی شهر تأثیرات منفی بر جای گذاشته است. این پژوهش در راستای رسالت بازآفرینی شهری به بررسی اقدامات بازآفرینی شهری انجام شده در بافت فرسوده به سؤالات ذیل پاسخ می‌دهد.

۱- کدام اقدامات بازآفرینی شهری در ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان محلات هدف تأثیرگذاری بیشتری داشته‌اند؟

۲- میزان موفقیت هر یک از شاخص‌های چهارگانه (اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی) در فرایند بازآفرینی محلات هدف شهر تربت حیدریه چقدر بوده است؟

با توجه بر پیشینه نظری و سؤالات مطرح شده با موضوع پژوهشی، مدل مفهومی پژوهش به شرح ذیل ارائه گردیده است.

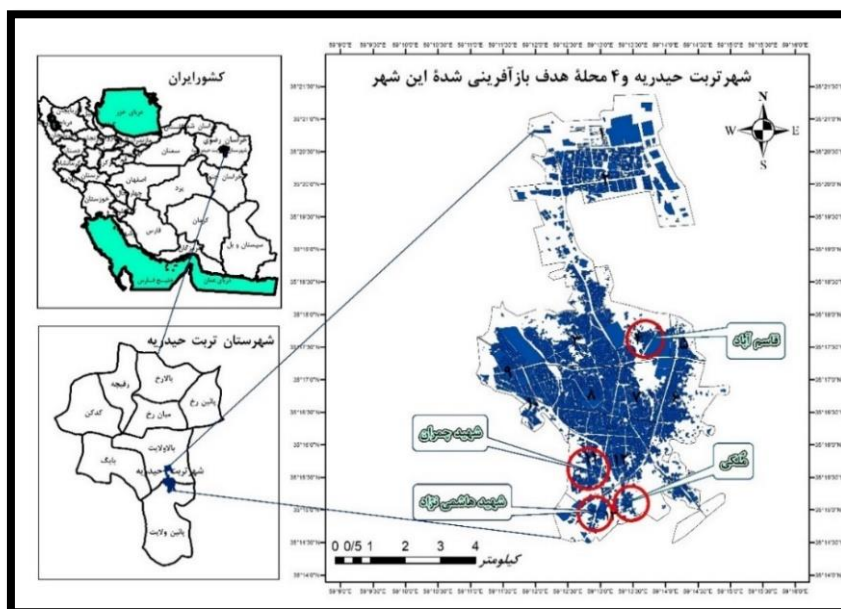


شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

۲- مواد و روش

۲-۱- منطقه مورد مطالعه

شهر تربت حیدریه مرکز شهرستان تربت حیدریه است که از نظر موقعیت جغرافیایی در مدار ۵۹ درجه و ۱۲ دقیقه طول شرقی و ۳۴ درجه و ۱۷ دقیقه عرض شمالی و از نظر ارتباطی از سمت شمال با شهرستان مشهد، از سمت جنوب با شهرستان مه ولات، از سمت شرق با شهرستان زاوه و از سمت غرب با شهرستان کوهسرخ همسایه است. جمعیت این شهر دارای جمعیت ۱۴۰۰۱۹ هزار نفر است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). حدود ۳۰ هزار نفر از این جمعیت در بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی زندگی می‌کنند. مساحت سکونتگاه‌های غیر رسمی حدود ۱۹۵/۵ هکتار و مساحت بافت فرسوده در این شهر حدود ۱۴۲ هکتار برآورد شده است. در مجموع کل بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیر رسمی حدود ۳۳۷/۵ هکتار هستند. از این رو طرح جامع توانمندسازی سکونتگاه‌های غیر رسمی در این شهر در سال ۱۳۹۱ توسط مهندسين فجر توسعه تهیه و به تصویب کارگروه استان رسید. بر اساس این طرح ۹ محله با بافت فرسوده شامل (ملکی - رباط بالا - رباط پایین - بهشت عسگری - قاسم آباد - کوی امام - حیدرآباد - نوبهار) شناسایی شده‌اند که ۴ محله (شهید چمران (رباط بالا) - شهید هاشمی نژاد (رباط پایین) - حیدرآباد (قاسم آباد) - ملکی) به عنوان محلات هدف بازآفرینی شهری مشخص گردیده‌اند. (شکل ۲) موقعیت ۴ محله هدف بازآفرینی شده در شهر تربت حیدریه و موقعیت این شهر را در استان خراسان رضوی و کشور ایران نشان می‌دهد.



شکل ۲. موقعیت محلات هدف بازآفرینی شهری در شهر تربت حیدریه (شهرداری تربت حیدریه، ۱۴۰۱)

۲-۲- روش پژوهش

• گردآوری و تجزیه و تحلیل داده‌های پژوهشی در نرم‌افزار SPSS

برای تجزیه، تحلیل و جمع‌آوری اطلاعات پرسشنامه‌ای، بر اساس آزمون‌های آماری و توصیفی، از آزمون T تست و ماتریس همبستگی از نرم‌افزار (SPSS) استفاده شده است که در آن رابطه بین شاخص‌های (اجتماعی - اقتصادی - کالبدی - زیست محیطی) مورد بررسی و سنجش قرار گرفته‌اند. جامعه آماری این پژوهش شامل ساکنان چهار محله هدف در شهر تربت حیدریه بوده که تعداد (۱۸۶۳۰) نفر است. در این پژوهش از روش نمونه‌گیری احتمالی طبقه‌بندی شده استفاده گردیده است. سپس نمونه‌ها متناسب با جمعیت ساکن در هر یک از محلات، از طریق نمونه‌گیری تصادفی ساده در محلات مورد مطالعه توزیع و جمع‌آوری گردیده‌اند. برای محاسبه و تعیین حجم نمونه در شهر مورد مطالعه و محلات هدف آن با استفاده از فرمول کوکران تعداد (۳۷۶) خانوار انتخاب گردیده است. برای سنجش اقدامات بازآفرینی در محلات هدف، با توجه بر شاخص‌های (اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی)، تعداد کل (۱۷) گویه معرفی گردیده‌اند که تعداد گویه‌ها به صورت مجزا برای هر یک از شاخص‌های مطرح شده به این ترتیب است:

شاخص اقتصادی (۴ گویه)، شاخص اجتماعی (۵ گویه)، شاخص کالبدی (۴ گویه) و شاخص زیست‌محیطی (۴ گویه) و با توجه بر زیر شاخص‌های آن در ۴ محله هدف شهر تربت حیدریه توزیع گردیده‌اند. در ادامه (جدول ۱) مساحت و تعداد جمعیت ۴ محله هدف بازآفرینی را در شهر تربت حیدریه نشان می‌دهد.

جدول ۱. محلات هدف بازآفرینی شهر تربت حیدریه، مساحت و تعداد جمعیت محلات

ردیف	نام محلات	مساحت	جمعیت
۱	شهید چمران (رباط بالا)	۸۱/۷ هکتار	۵۲۰۰ نفر
۲	شهید هاشمی نژاد (رباط پایین)	۸۱/۷ هکتار	۲۰۰۰ نفر
۳	قاسم آباد (حیدر آباد)	۹/۶ هکتار	۹۳۰ نفر
۴	ملکی	۲۳/۵ هکتار	۱۰۵۰ نفر
۵	مجموع	۱۹۶/۶	۱۸۶۳۰

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵

• تجزیه، تحلیل و سنجش داده‌های پژوهشی در نرم‌افزار GIS

برای به دست آوردن نقشه‌های مربوط به محدوده مورد مطالعه و ۴ محله هدف بازآفرینی شده شهر تربت حیدریه و نشان دادن میزان مطلوبیت و موفقیت اجرای طرح‌های بازآفرینی در این محلات، از نرم‌افزار (Arc Map) استفاده شده است. در ادامه نقشه‌های مربوط به سنجش میزان مطلوبیت و کیفیت زندگی ساکنان و همچنین نقشه‌های میزان موفقیت اجرای طرح بازآفرینی در هر یک از محلات هدف شهر مورد مطالعه در نرم‌افزار (Arc Map) با رنگ‌بندی مختلف نشان داده شده است.

۳- یافته‌ها

۳-۱- سنجش کیفیت زندگی ساکنان محلات هدف، در شاخص‌های اجتماعی- اقتصادی- کالبدی-

زیست‌محیطی

نتایج متغیرهای کیفی آزمون‌های آماری و استنباطی با توجه بر اطلاعات پرسشنامه برگرفته از نظرات ساکنان محلات از شاخص‌های (اجتماعی- اقتصادی- محیطی، کالبدی- زیست محیطی) در محلات (شهید چمران- شهید هاشمی نژاد- ملکی- قاسم آباد) از فرایند بازآفرینی در این محلات در جدول ۲ مورد سنجش قرار گرفته است. متغیرهای کیفی بر اساس طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت از عدد (۱ تا ۵) دسته‌بندی شده‌اند. طبق بررسی مسئولان و کارشناسان شهری، بین ۴ شاخص مطرح شده، متغیرهای اجتماعی بیشترین تأثیرگذاری را در فرایند بازآفرینی محلات هدف داشته‌اند. بعد از آن شاخص‌های زیست محیطی و کالبدی در حد متوسط و در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شاخص اقتصادی و متغیرهای آن نیز نشان‌دهنده کمترین تأثیرگذاری این شاخص در محلات مورد نظر بوده که این متغیرها باید مدنظر مسئولان و برنامه‌ریزان شهری قرار گیرد. طبق نتایجی که از سنجش متغیرها به دست آمد مشخص گردید، شاخص اجتماعی با بیشترین تأثیرگذاری در محلات هدف نشان‌دهنده این مورد است، هرچه میزان مشارکت ساکنان محلی با مسئولان شهری بیشتر باشد فرایند بازآفرینی در محلات موفق‌تر و در نتیجه کیفیت زندگی ساکنان مطلوب‌تر خواهد بود.

بر اساس نتایج استخراج شده جدول ۳ از ضریب همبستگی و سنجش شاخص‌های (اجتماعی- اقتصادی- کالبدی- زیست‌محیطی) میزان کیفیت زندگی ساکنان در ۴ محله هدف شهر تربت حیدریه به این ترتیب رتبه‌دهی و اولویت‌بندی شده‌اند: محله شهید چمران در ناحیه ۱۱ با جمع کل شاخص‌ها (۱/۴۵۵) به دست آمد که به عنوان رتبه اول و محله مطلوب از نظر کیفیت زندگی ساکنان در این محله شناسایی گردیده‌اند، به ترتیب محله شهید هاشمی نژاد با جمع کل شاخص‌ها (۱/۴۳۲) به عنوان رتبه دوم و محله نسبتاً مطلوب، و محله ملکی با جمع کل شاخص‌ها (۱/۳۷۲) به عنوان رتبه سوم و محله نسبتاً نامطلوب در ناحیه ۱۳ قرار دارد. محله قاسم‌آباد با جمع کل شاخص‌ها (۱/۳۱۵) در رتبه چهارم و به عنوان محله نامطلوب در ناحیه ۴ این شهر از نظر کیفیت زندگی ساکنان از شاخص‌های مطرح شده در فرایند بازآفرینی شهری شناسایی شده‌اند. لازم به ذکر است شاخص اجتماعی نسبت به شاخص‌های کالبدی، اقتصادی و زیست محیطی در رتبه بهتری از نظر کیفی قرار داشته است.

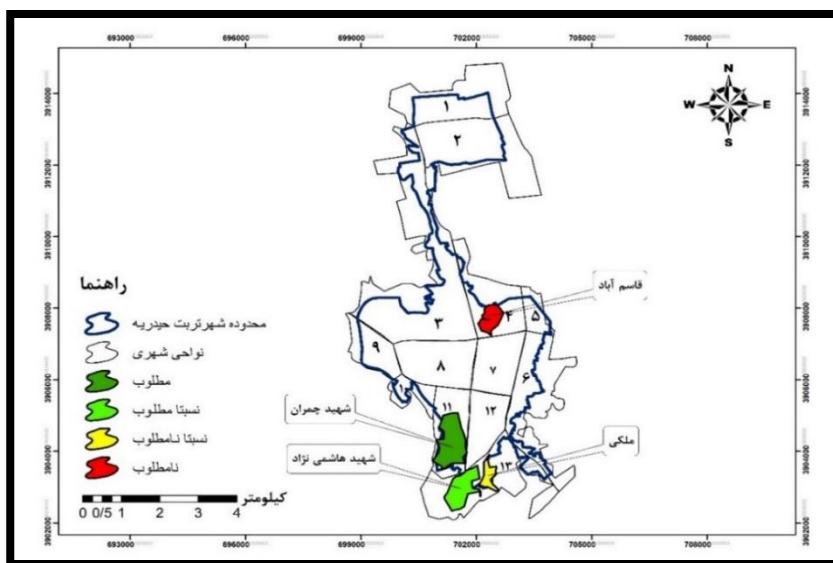
شکل ۳ نیز میزان مطلوبیت و کیفیت زندگی ساکنان را با توجه بر شاخص‌های مطرح شده در ۴ محله هدف و نواحی مختلف شهر تربت حیدریه بر روی نقشه نشان می‌دهد.

جدول ۲. نتایج متغیرهای کیفی در شاخص‌های (اجتماعی- اقتصادی- کالبدی- زیست محیطی)

شاخص‌ها	متغیرهای کیفی	مسئولان محلی	کارشناسان	نتایج شاخص‌ها
اجتماعی	میزان مشارکت افراد در امور اجرایی و عمرانی	۵/۰	۵/۰	بیشتر از حد متوسط
	میزان اعتماد و ارتباط همسایگان با یکدیگر	۴/۷	۴/۵	
	میزان آرامش و امنیت اجتماعی محلات	۴/۵	۴/۸	
	میزان همکاری ساکنان با مسئولان محلی	۵/۰	۴/۸	
	میزان رضایت کلی از سکونت در محلات	۴/۲	۴/۲	
اقتصادی	وضعیت پرداخت هزینه بازسازی فضاها	۳/۲	۳/۳	کمتر از حد متوسط
	وضعیت درآمد زایی	۲/۸	۲/۵	
	وضعیت بازسازی واحدهای مسکونی خود یار	۲/۰	۲/۵	
	وضعیت اشتغال	۲/۰	۲/۰	
محیطی_کالبدی	وضعیت استحکام بناها و واحدهای مسکونی	۴/۰	۴/۰	در حد متوسط
	وضعیت بازسازی مسکن فرسوده و قدیمی	۳/۸	۳/۷	
	وضعیت مصالح بکار رفته در نوع بناها	۳/۲	۳/۲	
	وضعیت آسفالت خیابان‌ها و معابر عمومی	۳/۵	۳/۴	
زیست محیطی	وضعیت احداث پارک و فضای سبز	۳/۵	۳/۸	در حد متوسط
	وضعیت بهداشت محیط و فضای محلات	۳/۵	۳/۴	
	وضعیت دفع فاضلاب و آب‌های سطحی	۴/۳	۴/۳	
	عملکرد شهرداری در حفاظت از محیط زیست	۳/۲	۳/۲	

جدول ۳. نتایج ضریب همبستگی در شاخص‌های (اجتماعی- کالبدی- اقتصادی- زیست محیطی)

نام محلات	شاخص‌های اجتماعی	شاخص‌های محیطی_کالبدی	شاخص‌های اقتصادی	شاخص‌های محیطی زیستی	جمع کل شاخص‌ها
شهید چمران	۰/۵۹۸	۰/۳۲۵	۰/۲۸۷	۰/۲۴۵	۱/۴۵۵
شهید هاشمی نژاد	۰/۵۸۴	۰/۳۶۲	۰/۳۴۳	۰/۱۳۴	۱/۴۳۲
ملکی	۰/۵۹۶	۰/۲۸۷	۰/۲۷۴	۰/۲۱۵	۱/۳۷۲
قاسم آباد	۰/۵۴۶	۰/۲۸	۰/۲۵۴	۰/۲۳۲	۱/۳۱۵



شکل ۳. میزان کیفیت زندگی ساکنان در محلات هدف شهر تربت حیدریه

۳-۲- سنجش آزمون‌های آماری بر اساس شاخص‌های اجتماعی- اقتصادی- کالبدی- زیست محیطی

جهت اطمینان از میزان همبستگی بین شاخص‌های ماتریس ضریب همبستگی از جدول ۴ استفاده شده است. در نتیجه با تجزیه و تحلیل شاخص‌ها مشخص گردید همبستگی بین هر ۴ شاخص وجود داشته است. به این که مفهوم هرچه میزان همبستگی بین شاخص‌ها بیشتر باشد ارتباط و استقلال آن‌ها در فرایند اجرای طرح‌های بازآفرینی محلات بیشتر است، در نتیجه اجرای فرایند باز آفرینی در محلات هدف با موفقیت بیشتری همراه خواهد بود. بر عکس هرچه میزان همبستگی بین شاخص‌های مطرح شده کمتر باشد ارتباط آن‌ها در فرایند بازآفرینی کمتر است، در نتیجه اجرای فرایند بازآفرینی در این محلات با موفقیت کمتری همراه خواهد بود.

جدول ۴. ماتریس همبستگی بین شاخص‌ها

همبستگی شاخص‌ها	اجتماعی	اقتصادی	کالبدی	زیست محیطی
اجتماعی	۰/۴۱۲	۱	-	-
اقتصادی	۰/۳۵۰	۰/۳۲۲	۱	-
کالبدی	۰/۳۱۳	۰/۲۳۸	۰/۲۵۱	۱
زیست محیطی	۰/۳۲۳	۰/۲۹۳	۰/۲۴۴	۰/۳۱۲

۳-۳- میزان موفقیت بازآفرینی محلات هدف، در شاخص‌های اجتماعی- اقتصادی- کالبدی- زیست محیطی

نتایج آزمون T تست بر شاخص‌های مدنظر محلات با استفاده از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت در جدول ۵ دسته‌بندی شده است. به این ترتیب شاخص اجتماعی با میانگین (۳/۱۷) و با سطح معنی‌داری (۰/۰۰۰) و شاخص زیست‌محیطی با میانگین (۳/۰۶) و سطح معنی‌داری (۰/۰۰۰) در بیشترین حد متوسط یعنی عدد (۳) قرار داشته‌اند. نکته قابل ذکر این‌که، عدد ۳ در طیف ۵ گزینه لیکرت به عنوان حد وسط این شاخص‌ها مدنظر قرار دارد (نکته دیگر این‌که هرچه عدد شاخص‌ها از ۳ بیشتر باشد و سطح معنی‌داری آن کمتر از صفر باشد نشان‌دهنده بیشترین میزان موفقیت شاخص‌ها است، هر چه عدد از ۳ کمتر و سطح معنی‌داری از صفر بیشتر باشد نشان‌دهنده کمترین میزان موفقیت در این شاخص‌ها است). نتایج به دست آمده در دو شاخص (اجتماعی و زیست محیطی) نشان‌دهنده بیشترین موفقیت آن شاخص‌ها در فرایند بازآفرینی محلات هدف بوده است. در مقابل شاخص کالبدی با میانگین (۲/۳۸) و سطح معنی‌داری (۰/۰۰۳)، شاخص اقتصادی با میانگین (۲/۴۵) و سطح معنی‌داری (۰/۰۰۱) کمتر از حد وسط یعنی عدد (۳) است. این مقدار نشان‌دهنده کمترین میزان موفقیت این شاخص‌ها در امر بازآفرینی محلات هدف در شهر مورد مطالعه بوده است.

جدول ۵. نتایج آزمون T تست در شاخص‌های (اجتماعی- اقتصادی- کالبدی- زیست محیطی)

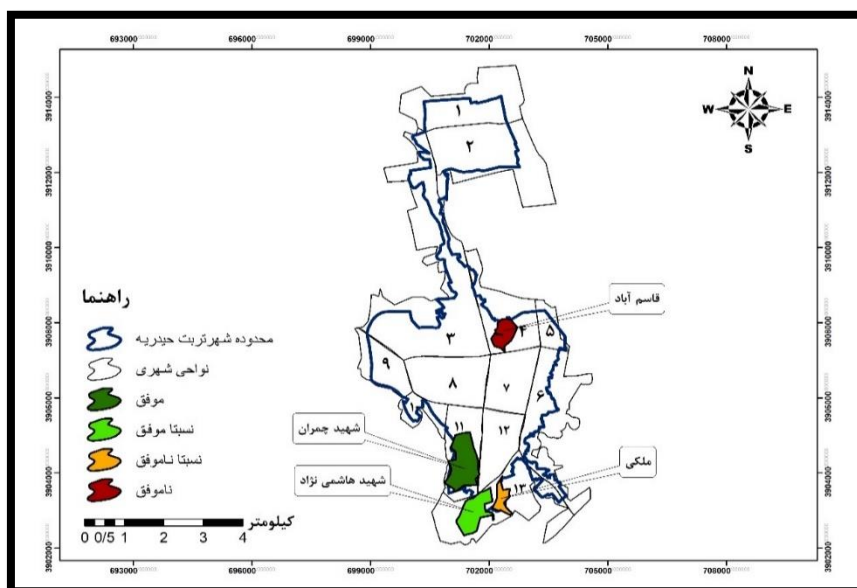
شاخص‌ها	مقدار حد متوسط = ۳			
	مقدار آماره T	درجه آزادی	میانگین	سطح معنی‌داری
اجتماعی	۰/۹۸	۴۰	۳/۱۷	۰/۰۰۰
اقتصادی	-۲/۷۸	۴۰	۲/۴۵	۰/۰۰۱
کالبدی	-۵/۰۸	۴۰	۲/۳۸	۰/۰۰۳
زیست محیطی	۱/۴۹	۴۰	۳/۰۶	۰/۰۰۰

نتایج مقادیر ضریب غیر استاندارد و استاندارد بر اساس آزمون T تست در جدول ۶ نشان داده شده است. بر این اساس شاخص اجتماعی بیشترین تأثیر را در فرایند بازآفرینی محلات داشته است. به ترتیب شاخص‌های زیست محیطی، کالبدی و شاخص اقتصادی در اولویت‌های بعدی قرار دارند. با توجه به نتایج به دست آمده در شاخص‌ها، میزان موفقیت فرایند بازآفرینی در محلات مختلف شهر تربت حیدریه به این ترتیب است: محله شهید چمران به عنوان محله موفق در رتبه اول از این طرح‌ها قرار دارد. سپس محله شهید هاشمی‌نژاد در رتبه دوم و به صورت محله نسبتاً موفق رتبه‌بندی شده‌اند. محله ملکی نیز به عنوان محله نسبتاً ناموفق در رتبه سوم و محله قاسم‌آباد در رتبه چهارم و به صورت محله ناموفق شناخته شده‌اند. نتایج نشان می‌دهد محلات شهید چمران و شهید هاشمی‌نژاد در فرایند بازآفرینی شهری با ارائه خدماتی که در داخل این محلات نظیر (مشارکت بالای ساکنان در امور عمرانی و اجرایی، استفاده مصالح با دوام در ساخت مسکن و بناها، آسفالت جاده و خیابان‌ها، آرامش و امنیت اجتماعی، ارائه خدمات و امکانات

رفاهی) وجود داشته که نسبت به محلات ملکی و قاسم آباد موفق تر بوده‌اند. شکل ۴ میزان موفقیت فرایند بازآفرینی شهری بافت فرسوده را در محلات هدف و نواحی مختلف شهر مورد مطالعه را بر روی نقشه نشان می‌دهد.

جدول ۶. نتایج مقادیر استاندارد و غیر استاندارد با استفاده از آزمون T تست

شاخص‌ها	ضرایب غیر استاندارد	ضرایب استاندارد	T	سطح معناداری
اجتماعی	۰/۳۰۰	۰/۳۵۱	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
اقتصادی	۰/۲۰۰	۰/۲۱۲	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
کالبدی	۰/۳۰۰	۰/۳۱۸	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
زیست محیطی	۰/۳۰۰	۰/۳۲۷	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰



شکل ۴. میزان موفقیت بازآفرینی شهری بافت فرسوده محلات هدف شهر تربت حیدریه

۴- بحث و نتیجه گیری

بر اساس نتایج آزمون T تست، شاخص‌های اجتماعی در فرایند بازآفرینی محلات هدف در شهر مورد مطالعه بیشترین تأثیر و موفقیت را داشته‌اند. به طوری که باعث گردیده‌اند تا برخی محلات از نظر کیفی دارای وضعیت مطلوب‌تری از نظر شاخص‌ها (اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی) باشند. به ترتیب شاخص اجتماعی با (۳/۱۷)، نشان‌دهنده بیشترین میزان موفقیت، شاخص زیست محیطی با (۳/۰۶) نشان‌دهنده میزان نسبتاً موفق این شاخص‌ها در فرایند بازآفرینی محلات هدف بوده است. در مقابل شاخص اقتصادی با (۲/۴۵)، نشان‌دهنده میزان نسبتاً ناموفق و شاخص کالبدی با میانگین (۲/۳۸) نشان‌دهنده وضعیت ناموفق و ضعیف این دو شاخص در امر بازآفرینی محلات هدف بوده است. از دیگر نتایج به دست آمده پژوهش این است، با توجه به سنجش شاخص‌های مدنظر در محلات هدف، ارائه انواع خدمات نظیر (آسفالت راه‌ها و جاده‌ها، ساخت بناها با استفاده از مصالح با دوام، امنیت و آرامش در محلات، فضای سبز و پارک و غیره) میزان مطلوبیت این طرح‌ها را بر اساس کیفیت زندگی ساکنان در محلات هدف شهر مورد مطالعه در وضعیت سازگارتر و بهتری نشان داده است. به این ترتیب محله شهید چمران با (۱/۴۵۵) به عنوان محله مطلوب، محله شهید هاشمی نژاد با (۱/۴۳۲) به عنوان محله نسبتاً مطلوب، محله ملکی با (۱/۳۷۲) به عنوان محله نسبتاً نامطلوب، محله قاسم‌آباد با (۱/۳۱۵) به عنوان محله نامطلوب از نظر کیفیت زندگی ساکنان در امر بازآفرینی محلات هدف شناسایی شده‌اند. بنابراین نتایج پژوهش حاضر با نتایج پژوهش‌های مطالعات داخلی، آقایی و همکاران در مناطق ۳ گانه قزوین در سال (۱۳۹۸) از نظر بررسی شاخص‌های (اجتماعی، کالبدی، فضایی، زیست محیطی) و تأثیری که بر وضعیت مطلوب بودن یا نامطلوب بودن زیست‌پذیری بافت فرسوده شهر قزوین دارد و پژوهش یوسف‌زاده و همکاران در منطقه ۱۵ شهرداری تهران در سال (۱۳۹۹) از نظر شاخص‌ها (اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی) بر کیفیت زندگی شهروندان و سطح رضایتمندی آنان از دسترسی مطلوب به مؤلفه‌های مختلف این

شاخص‌ها در منطقه ۱۵ شهرداری تهران به نوعی مطابقت و همخوانی دارد. بر اساس نتایج کلی به دست آمده از این پژوهش مشخص گردید نقش برنامه‌ریزان شهری و مدیران اجرایی در راستای اجرای موفق طرح‌های بازآفرینی بر اساس کیفیت زندگی ساکنان با توجه بر شاخص‌ها و زیر شاخص‌های مطرح شده حاکی از آن است، در برخی از محلات هدف از جمله (محل قاسم‌آباد و ملکی) همکاری بین مسئولان اجرایی و مشارکت مردمی بسیار پایین بوده است. این امر باعث عدم رضایتمندی افراد ساکن در این محلات از موفقیت و مطلوبیت فرایند بازآفرینی و نوسازی محلات با بافت فرسوده شده است. در نتیجه موجب گردیده تا افراد ساکن در این محلات کمتر از این گونه طرح‌ها حمایت و استقبال نمایند. علت مشارکت پایین ساکنان محلات را می‌توان به مواردی همچون؛ کم تجربه بودن افراد و عدم تخصص ساکنان محلی در فرایند بازآفرینی محلات بافت فرسوده، نبود بودجه کافی و مشکلات مالی برخی ساکنان در استفاده از مصالح مرغوب و بادوام در ساخت و سازهای مسکن و واحدهای مسکونی خود، عدم حمایت شهرداری و بودجه‌گذاری کافی در برخی از محلات دارای بافت فرسوده و قدیمی این شهر دانست. با توجه به نتایج به دست آمده این پژوهش، پیشنهادت زیر در راستای حل مسائل و مشکلات ناشی از فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهری جهت ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان محلات هدف مطرح می‌گردد:

- مشارکت و همکاری ساکنان محلات با برنامه‌ریزان و مسئولان طرح‌های اجرایی و عمرانی و بازدید مسئولان و مدیران شهری از روند بازآفرینی و بازسازی محلات.
- سند دار کردن برخی از مسکن قدیمی با بافت فرسوده و جلوگیری از تخریب و فروش املاک و زمین‌های بلا استفاده و بدون سند به افراد سودجو.
- ایجاد دفاتر تسهیل‌گیری برای جلب مشارکت مردمی و تعیین نقش ساکنان محلی از طریق تقسیم کار در محلات.

۵- سپاس‌گزاری

از ساکنان محلات هدف بازآفرینی بافت فرسوده شهر تربت حیدریه، بابت همکاری در تکمیل پرسشنامه‌ها تشکر می‌گردد.

۶- فهرست منابع

- آقائی‌زاده، اسماعیل، طالشی انبوهی، مرضیه، جعفری مهرآبادی، مریم. (۱۳۹۸). ارزیابی زیست‌پذیری در بافت‌های فرسوده شهری در منطقه ۱ شهر قزوین، فصلنامه شهر پایدار، ۲ (۳)، ۵۹-۷۸. <https://doi.org/10.22034/JSC.2019.195007.1072>
- امیری شهری، سیده مهتاب، محمد نیای قرائی، فاطمه. (۱۳۹۸). مکان‌یابی اراضی مستعد توسعه درون‌زا در بافت فرسوده با بهره‌گیری از مدل تحلیلی FAVP محله شهید آوینی مشهد، علوم و تکنولوژی محیط زیست، ۲۳ (۳)، ۲۱۲-۲۲۶. <https://doi.org/10.30495/jest.2021.46008.4761>
- بخشی، امیر، رسولی، سید حسن، اسکندری، روح‌الله. (۱۴۰۰). تحلیل فضایی عوامل مؤثر بر احیای بافت‌های فرسوده شهر قائمشهر (با رویکرد ارزیابی سیاست‌های حمایتی دولت)، فصلنامه سیاست‌گذاری محیط شهری، ۱۱ (۴)، ۲۹-۴۰. <https://doi.org/20.1001.1.27833496.1400.1.4.3.7>
- پاکرو، نازلی، ثقیفی اصل، آرش. (۱۳۹۹). بررسی تأثیر مداخله‌های تجربی در بهبود بافت‌های تاریخی شهری ایران و جهان، مطالعه تطبیقی شهر تاریخی بیرجند در ایران و پنسیکولا در اسپانیا، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۲۰ (۵۷)، ۳۹-۶۶. <https://doi.org/https://civilica.com/doc/1230556>
- پورمهدی امیری، مهدی. (۱۴۰۰). با هدف بررسی تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت فرسوده شهری در جهت ارتقاء کیفیت زندگی از دیدگاه مشارکت شهروندی، جغرافیا و روابط انسانی، ۴ (۴)، ۴۵۷-۴۷۴. <https://doi.org/20.1001.1.26453851.1401.4.4.27.9>
- حکمت‌نیا، حسن، موسوی، میرنجف، سبحانی، نوبخت، سلمان زاده، سینا. (۱۳۹۹). تحلیل و ارزیابی زیست‌پذیری در بافت فرسوده شهری در شاهین دژ، فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۷ (۱)، ۳۳-۴۷. <https://doi.org/sid.ir/paper/1030767/fa.33-47>
- رسولی، محمد، احدنژاد، محسن، حیدری، محمد تقی. (۱۴۰۲). تحلیل اهمیت - عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر ذی‌نفعان در شهر زنجان، فصلنامه برنامه‌ریزی و توسعه شهری و منطقه‌ای، ۶ (۱۶)، ۱۴۹-۱۷۸. <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.59442.1301>

- زنگنه، یعقوب، شهریار، فاطمه، زنگنه، مهدی، زندی، رحمان. (۱۴۰۳). با هدف بررسی توزیع فضایی خدمات عمومی و سنجش رضایتمندی ساکنان از کیفیت دسترسی به آن‌ها، در شهر تربت حیدریه، مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، ۱۵(۵۵)، ۲۷-۴۲.
<https://doi.org/10.22034/JARGS.2023.378465.1008>
- شفاعتی، آرزو، ولی‌زاده، رضا، رحیمی، اکبر، پناهی، علی. (۱۴۰۱). تحلیلی بر نقش توسعه هوشمند شهری در توسعه میان‌افزای مناطق فرسوده شهری در منطقه ۸ تبریز، جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، ۳ (۱)، ۱۱۳-۱۳۲.
<https://doi.org/10.22108/GEP.2021.125940.1374>
- شمس‌الدینی، علی، زارع، امیر عباس، مشک‌ساز، پریسا. (۱۴۰۲). بررسی عملکرد مدیریت یکپارچه شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، محله فخرآباد کلانشهر شیراز، فصلنامه آینده‌پژوهی شهری، ۳ (۱)، ۴۶-۷۰.
<https://doi.org/10.30495/uf.2023.1984140.1118>
- غفاری، آزاده، صابری، حمید. (۱۳۹۶). راهبردهای بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله شیخ سلیمان شهرداران)، سومین همایش بین‌المللی عمران و شهرسازی در آغاز هزاره سوم، ۱-۱۹.
<https://doi.org/https://civilica.com/doc/710083>
- نجفی، مهرداد، رشادت‌جو، حمیده، استعلاجی، امیر رضا. (۱۳۹۸). نقش بازآفرینی شهری در زیست‌پذیری شهری، محله جاوید زنگان، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، ۱۱(۴۰)، ۱-۱۶.
<https://doi.org/https://www.magiran.com/p2353528>
- یوسف‌زاده، زهره، نوری کرمانی، علی، حاتمی‌نژاد، حسین. (۱۳۹۹). سنجش سطح کیفیت زندگی با تأکید بر بازآفرینی شهری از دیدگاه مسئولین شهری، منطقه ۱۵ شهرداری تهران، پژوهش‌های دانش زمین، ۱۲(۴۶)، ۱۹-۳۵.
<https://doi.org/10.52547/ESRJ.12.2.19>
- یعقوبی، مهدی، شمس، مجید. (۱۳۹۸). با هدف بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار در شهر، فصلنامه شهر پایدار، ۲ (۱) ۶۳-۷۷.
<https://doi.org/10.22034/JSC.2019.92132>

References

- Amiri Shahri, Seyedah Mehtab, Mohammad Naii Qaraei, Fatemeh. (2018). Locating Lands Susceptible to Endogenous Development in Deteriorated Context Using FAVP Analytical Model of Shahid Avini Neighborhood of Mashhad, *Environmental Sciences and Technology*, 23(3), 212-226.
<https://doi.org/10.30495/jest.2021.46008.4761>. [In Persian]
- Alpopi, C, and Manole, C., (2018). Integrated Urban Regeneration Solution for Cities Revitalize, *Procedia Economics and Finance*, 63(3), 178-185. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(13\)00130-5](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00130-5).
- Aghazadeh, Esmail, Talshi Oghehi, Marzieh, Jafari Mehrabadi, Maryam. (2018). assessment of livability in worn-out urban tissues in the 1st area of Qazvin city, *Shahr Padayar Quarterly*, 2(3), 59-78.
<https://doi.org/10.22034/JSC.2019.195007.1072>. [In Persian]
- Bruns-Brentek, Jürgen, Noering, Louise, Gridhew, Adam. (2022). Development of urban growth and urban quality: entrepreneurial governance and urban redevelopment projects in Copenhagen, Denmark and Hamburg, *Urban Studies*, 59(1), 161-177. <https://ideas.repec.org/a/sae/urbstu/v59y2022i1p161-177.html>.
- Bakhshi, Amir, Rasouli, Seyed Hasan, Eskandari, Ruhollah. (2021). Spatial analysis of factors affecting the revival of dilapidated tissues in the city of Qaimshahr (with the approach of evaluating government support policies), *Urban Environment Policy Quarterly*, 1(4), 40-29.
<https://doi.org/20.1001.1.27833496.1400.1.4.3.7>. [In Persian]
- Ferrety, V, and Grosso, R. (2019). Designing successful urban Regeneration Strategies Behavior –al Decision Aiding Approach. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.06.017>.
- Hekmatnia, Hassan, Mousavi, Miranjaf, Sobhani, Nobakht, Salmanzadeh, Sina. (2019). Analysis and evaluation of livability in the worn-out urban fabric in Shahin Dez, *Scientific Quarterly Journal of Human Settlement Planning Studies*, 17(1), 33-47. <https://doi.org/sid.ir/paper/1030767/fa.33-47>. [In Persian]
- Ibrahim, H, Salama, A., Wiedmann, F., Aboukalloub, B., & Awwaad. R. (2020). Investigating land use dynamics in emerging cities: the case of downtown neighborhood in Doha, *Journal of urban design*, 25 (3), 384-411. <https://doi.org/10.1080/13574809.2019.1632179>
- Ghaffari, Azadeh, Saberi, Hamid (2017) Regeneration strategies of worn-out urban fabric (case study: Sheikh Suleiman Shahr-daran neighborhood). <https://doi.org/https://civilica.com/doc/710083>. [In Persian]

- Kim, J. Y. (2015). Urban Regeneration Utilizing Art: A Case Study of the Samlye Art Village, Korea, *International Journal of Multimedia and Ubiquitous Engineering*, 10 (11), 337-342. <https://doi.org/https://www.earticle.net/Article/A268257>
- Mirebrahimi, B. (2021). Investigating effective areas in regenerating worn- out urban fabric Case study: Shushtar city, *Geographical and Human Relationships*, 4(1), 311-330. <https://www.gahr.ir.https://doi.org/10.22034/GAHR.2021.296422.1586>.
- Musiario, Mayra, Roperira, Alva. (2019). Strengthening uneven development: financing urban regeneration projects, *Urban Studies*, 56(10), 2160-2178. [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0264-8377\(00\)00004-1](https://doi.org/https://doi.org/10.1016/S0264-8377(00)00004-1)
- Najafi, Mehrdad, Rashadat Jo, Hamida, Astelaji, Amir Reza. (2018). The role of urban regeneration in urban livability, Javid Zanjan neighborhood, *Urban Management Studies Quarterly*, 11(40) 40, 1-16. [In Persian]. <https://doi.org/https://www.magiran.com/p2353528>. [In Persian]
- Yetiskal, Ozdem Emine, Sereap, Kayasu, Suna, Yasar. (2016). Local responses to urban redevelopment projects, case study, Istanbul, *Habitat internationall*, 51(4), 159-167. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.10.019>.
- Pakrou, Nazli, Saghf esl, Arash. (2017). Investigating the effect of experimental interventions in improving historical urban contexts in Iran and the world, a comparative study of the historical city of Birjand in Iran and Pensicola in Spain, *Applied Research Journal of Geographical Sciences*, 20(57) , 39-66. <https://doi.org/https://civilica.com/doc/1230556> . [In Persian]
- Pourmehdi Amiri, Mehdi. (2021). with the aim of investigating the feasibility of re-creating the dilapidated urban fabric in order to improve the quality of life from the perspective of citizen participation, geography and human relations, 4(4), 457-474. <https://doi.org/20.1001.1.26453851.1401.4.4.27.9>. [In Persian]
- Rasouli, Mohammad, Ahad Nejad, Mohsen, Heydari, Mohammad Taghi. (2023). Analysis of the importance -performance of key success factors in the regeneration of inefficient urban tissues with an emphasis on the beneficiaries in the city of Zanjan, *Urban and Regional Planning and Development Quarterly*, 6 (16), 149-178. <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.59442.1301>. [In Persian]
- Shafaati, Arezoo, Valizadeh, Reza, Rahimi, Akbar, Panahi, Ali. (2022). An analysis of the role of smart urban development in the development of the intermediate urban worn-out areas in the 8th region of Tabriz, *Geography and Environmental Planning*, 33(1), 132-113. <https://doi.org/10.22108/GEP.2021.125940.1374>. [In Persian]
- Shams al-Dini, Ali, Zare, Amir Abbas, Meshak Saz, Parisa. (2023). investigating the performance of integrated urban management in the regeneration of worn-out urban tissues, Fakhrrabad neighborhood of Shiraz metropolis, *Urban Future Research Quarterly*, 3(1), 46-70. <https://doi.org/10.30495/uf.2023.1984140.1118>. [In Persian]
- Strippoli, V. (2020). Project role for climate change in the urban regeneration. Reinventing cities Winning project in Milan and Rome. *TeMA-Journal of Land Use, Mobility and Environment*, 13(3), 375-388. <https://doi.org/doi:10.6092/1970-9870/7158>.
- Yiannakou, Athena. (2020). Urban regeneration as a perpetual Planning Process: Understanding the role of Takeholders in Property-led Egeneration Projects in reek cities, *Locl Economy*, 32(2), 83-104. <https://doi.org/10.1177/0269094220914470>
- Yousefzadeh, Zohra, Nouri Kermani, Ali, Hataminejad, Hossein. (2019). measuring the level of quality of life with an emphasis on urban regeneration from the point of view of urban officials, District 15 of Tehran Municipality, *Danesh Zemin Researches*, 12 (46), 19 -35. <https://doi.org/10.52547/ESRJ.12.2.19>. [In Persian]
- Yaqoubi, Mehdi, Shams, Majid. (2018). with the aim of recreating the worn-out fabric with a sustainable development approach in the city, *Shahr Padayar Quarterly*, 2(1), 63-77. <https://doi.org/10.22034/JSC.2019.92132>. [In Persian]
- Yu, Tao, Qipeng, Shen, Jeffrey, Shi, Qian, Lai, Zhileodong, Li, Clyde, Zhengdao, Zhou, Kexi. (2017). Managing social risks in the housing demolition phase of development projects, a stakeholder-oriented study using analysis, *International Journal of Project Management*, 35 (6), 925-941. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2017.04.004>.
- Yu, Tao, Liang, Xin, Qiping Shen, Jeffrey, Shi, Qian, Wang, J. (2019). An Optimization Model for Managing Stakeholder Conflicts in Urban Redevelopment Projects in China, *Journal of Cleaner Production* 212, 537-547. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2018.12.071>
- Wang , Y., & Fukuda, H. (2019). Sustainable urban regeneration for shrinking cities: A case from Japan. *Sustaanability*, 11(5), pp 1-17. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103400>

Zanganeh, Yaqoub, Shahryar, Fatemeh, Zanganeh, Mehdi, Zandi, Rahman. (2024). investigation of the spatial distribution of public services and measuring residents' satisfaction with the quality of access to them, case study: Torbat Heydarieh city, *Geographical Studies of Dry Areas*, 15 (55), 27-42. <https://doi.org/10.22034/JARGS.2023.378465.1008>. **[In Persian]**