

Research Article

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.2.16.5

## The role of Urban Management in Regeneration of Urban Decay (Case Study: Area around the Central Market of Rasht)

Parisa Khoshpasand Pishkhani<sup>1</sup>, Alireza Poursheykhian<sup>2\*</sup>, Hossein Asghari<sup>3</sup> & Seyedeh Sedigheh Hasani Mehr<sup>4</sup>

1. Ph.D Candidate, Department of Geography, Astara Branch, Islamic Azad University, Astara, Iran

2. Assistant Professor, Department of Geography, Astara Branch, Islamic Azad University, Astara, Iran

3. Assistant Professor, Department of Geography, Astara Branch, Islamic Azad University, Astara, Iran

4. Associate Professor, Department of Geography, Astara Branch, Islamic Azad University, Astara, Iran

\*Corresponding author: Email: [arpoursheykhian45@gmail.com](mailto:arpoursheykhian45@gmail.com)

Receive Date: 02 September 2021

Accept Date: 11 April 2022

### ABSTRACT

**Introduction:** The aim of this study was to investigate the role of urban management in Regeneration of Urban decay of the area around the central market of Rasht.

**Research aim:** The present study was conducted with the aim of investigating the role of urban management in the regeneration of the worn-out fabric of the area around the central market of Rasht city.

**Methodology:** The research method in the present study is descriptive-analytical which is applied in terms of purpose and library and survey in terms of data collection. The sample of the research is 100 experts related to the subject of research in road and urban planning organizations, municipalities, city councils, etc., as well as 325 citizens living in the city limits, who are unlikely to be available for sampling.

**Studied Areas:** After reviewing the validity and reliability, structural equation modeling with the help of SMART PLS software was used to investigate the role and impact of urban management in regeneration.

**Results :**After that, the performance of urban management and the level of satisfaction with the urban regeneration project were evaluated using t-test. The results of the research showed that urban management in Rasht has been able to have a positive and significant effect on the project of regenerating worn tissue in the area around the central market of Rasht with a standard path coefficient of 0.881 and a statistic of 49.348 t.

**Conclusion:**Also, based on the data obtained from the citizens' survey, it was found that the performance of urban management with an average difference of 0.526 and a statistic of 33.271 t in this field is desirable and the level of citizens' satisfaction with this reconstruction project with an average difference of 0.566 is higher than average.

**KEYWORDS:** Urban Management, Worn Texture, Urban Regeneration, Central Market of Rasht



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی  
دوره ۱۸، شماره ۲ (پیاپی ۶۳)، تابستان ۱۴۰۲  
شاپای چاپی ۰۹۶۸-۲۵۳۸ شاپای الکترونیکی ۰۹۵۵-۲۵۳۸  
<http://jshsp.iaurasht.ac.ir>  
صص. ۱۷۱-۱۶۳

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.2.16.5

مقاله پژوهشی

## نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت)

پریسا خوش پسند پیشخانی<sup>۱</sup>، علیرضا پورشیخیان<sup>۲\*</sup> حسین اصغری<sup>۳</sup> و سیده صدیقه حسینی مهر<sup>۴</sup>

۱. دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا، واحد آستارا، دانشگاه آزاد اسلامی، آستارا، ایران
۲. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه واحد آستارا، دانشگاه آزاد اسلامی، آستارا، ایران
۳. استادیار گروه جغرافیا، واحد آستارا، دانشگاه آزاد اسلامی، آستارا، ایران
۴. دانشیار گروه جغرافیا، واحد آستارا، دانشگاه آزاد اسلامی، آستارا، ایران

\* نویسنده مسئول: Email [arpoursheykhan45@gmail.com](mailto:arpoursheykhan45@gmail.com)

تاریخ دریافت ۱۱ شهریور ۱۴۰۰

تاریخ پذیرش: ۲۳ فروردین ۱۴۰۱

### چکیده

**مقدمه:** یکی از چالش‌های اساسی در نظام توسعه پایدار شهرها بافت‌های فرسوده شهری به عنوان مناطق کمتر توسعه یافته هستند که به دلایل مختلف شکل گرفته و امروز دچار مشکلات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، زیست محیطی و غیره هستند که بی توجهی و عدم برنامه‌ریزی صحیح برای آن می‌تواند کل شهر را دچار بحران نماید.

**هدف:** پژوهش حاضر با هدف بررسی نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت صورت پذیرفت.  
**روش‌شناسی تحقیق:** روش تحقیق در پژوهش حاضر به صورت توصیفی - تحلیلی می‌باشد که از نظر هدف کاربردی و به لحاظ گردآوری داده‌ها از طریق پرسشنامه، مشاهده میدانی و بهره‌گیری از منابع اسنادی بوده است. نمونه تحقیق ۱۰۰ نفر از متخصصین مرتبط با موضوع تحقیق در سازمان‌های راه و شهرسازی، شهرداری، شورای شهر و غیره و همچنین ۳۲۵ نفر از شهروندان ساکن در محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت می‌باشند که به صورت تصادفی نمونه‌گیری شده‌اند. در ادامه پس از بررسی روایی و پایایی ابزار اندازه‌گیری تحقیق، به جهت بررسی نقش و تاثیر مدیریت شهری در بازآفرینی بافت مرکزی شهر رشت با استفاده از نرم افزارهای متنوع از جمله SMART PLS استفاده گردید.

**قلمرو جغرافیایی پژوهش:** قلمرو جغرافیایی این پژوهش، شهر رشت می‌باشد.

**یافته‌ها:** با توجه به تحلیل داده‌های حاصل از پرسشنامه‌ها، ۳۰ درصد از کارشناسان مورد مطالعه در این پژوهش زن و ۷۰ درصد مرد بوده‌اند که از این میان، ۲۵ درصد از آنها دارای سن کمتر از ۲۸ سال، ۲۸ درصد بین ۲۹ تا ۳۹ سال، ۲۲ درصد بین ۴۰ تا ۵۰ سال و ۲۵ درصد نیز بین ۵۱ تا ۶۱ سال سن داشته‌اند. از این میان ۵۷ درصد از آنها دارای واحد مسکونی شخصی، ۴۰ درصد استیجاری و ۳ درصد نیز سازمانی بوده‌اند. در ارتباط با سابقه سکونت آنها در این محدوده نیز ۱۵ درصد از افراد مورد مطالعه کمتر از ۵ سال، ۲۲ درصد بین ۶ تا ۱۰ سال، ۲۸ درصد بین ۱۱ تا ۱۵ سال، ۱۹ درصد بین ۱۶ تا ۲۰ سال و ۱۶ درصد نیز بیشتر از ۲۰ سال سابقه سکونت در این محدوده را داشته‌اند.

**نتایج:** نتایج حاصل از معادلات ساختاری نشان داد که عملکرد مدیریت شهری در این زمینه مطلوب بوده و میزان رضایت شهروندان از این پروژه بازآفرینی با اختلاف میانگین ۰/۵۶۶ و آماره آزمون ۴۱/۴۶۷ بیشتر از حد متوسط می‌باشد. در واقع مدیریت شهری در شهر رشت با بازنده سازی خیابان علم الهدی اولین قدم در مسیر بازآفرینی شهر رشت را پیمود.

**کلیدواژه‌ها:** مدیریت شهری، بافت فرسوده، بازآفرینی شهری، بازار مرکزی شهر رشت

## مقدمه

یکی از چالش‌های اساسی در نظام توسعه پایدار شهرها بافت‌های فرسوده شهری به عنوان مناطق کمتر توسعه یافته هستند (Yousefi et al, 2016) که به دلایل مختلف شکل گرفته و امروز دچار مشکلات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، زیست محیطی و غیره هستند که بی توجهی و عدم برنامه‌ریزی صحیح برای آن می‌تواند کل شهر را دچار بحران نماید (Mohammad Salehi, 2013: 74). در این محدوده‌ها سرمایه‌های انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شهرها در معرض خطر قرار دارند؛ طبق آمار سال ۱۳۹۸، ۱۴۰ هزار هکتار بافت فرسوده در در سطح کشور شناسایی شده است که حدود ۲۱ میلیون نفر از جمعیت کشور در ۵ میلیون و ۷۴۰ هزار مسکن فرسوده زندگی می‌کنند (Urban Reconstruction Company, 2020). بافت‌های فرسوده از سویی در معرض خطرات طبیعی (به ویژه زلزله) بوده و از سوی دیگر نیز فاقد حداقل استانداردهای لازم برای زندگی می‌باشند. این مسائل در کنار بی توجهی طولانی به مسئله و انباشت و گسترده تر شدن ابعاد موضوع، خطرات احتمالی و آسیب‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی موضوع را تا حد زیادی افزایش داده است (Karamdoost, 2017: 4).

امروزه مدیریت شهری با چالش‌ها و مشکلات فراوانی در مسیر توسعه همه جانبه شهرها و ایمن‌سازی محیط شهر به عنوان موجودی که باید ضامن رفاه و آسایش ساکنان خود باشد، رو به روست. موضوع بافت‌های فرسوده سالهاست در جهان مورد توجه سازمان‌های دولتی و نیز متخصصینی چون شهرسازان و معماران قرار گرفته است و به صورت‌های متفاوتی با آن برخورد می‌شود (Ahdenjad et al., 2012: 2). حل مشکلات بافت‌های فرسوده، نیازمند برخوردی صحیح و روشی مناسب است. مهم‌ترین مشکل، فقدان متولی خاص و اعتبارات مشخص و پایدار برای برنامه‌ریزی‌های دقیق و اصولی در مهار این وضعیت و بازآفرینی بافت‌های فرسوده است. بافت مرکزی تاریخی و میدان شهرداری رشت به عنوان یکی از غنی‌ترین عرصه‌های عمومی و نقطه مرکزی شهر رشت است که تمام خیابان‌های شهر به این نقطه ختم می‌شود ولی این مرکزیت تا چندسال گذشته با وجود ویژگی‌ها و پتانسیل‌های ذکر شده بسیاری از قسمت‌های آن، از لحاظ مشکلات کالبدی، زیست محیطی، درهم پیچیدگی بافت و ضعف زیرساخت‌ها، ترافیک و حمل و نقل، عدم هماهنگی ساخت و سازهای جدید و قدیم و در نتیجه نازیبایی منظر و غیره رنج می‌برد. این شهر دارای بافت فرسوده به مساحت تقریبی ۸۴۷ هکتار می‌باشد که حدود ۲۸ درصد از سطح کل شهر رشت و ۱۱۵۳۹۱ نفر از جمعیت این شهر را شامل می‌شود. این بافت شامل بخش‌های مرکزی هسته اولیه شکل‌گیری شهر رشت و تعدادی از محدوده‌های حاشیه‌ای می‌شود که به مرور زمان و در نتیجه توسعه منفصل و متصل شهری در داخل محدوده قانونی شهر قرار گرفته‌اند. بافت فرسوده شهر رشت از ۲۶ محله عرفی تشکیل شده است. محلات بازار، چله‌خانه، آفخرا، ساغری‌سازان، چهاربرادران، استادسرا و پیوسرا به عنوان محلات قدیمی شهر و بافت اصلی شهر در مرکز شهر و بافت فرسوده واقع هستند. بر همین اساس در طی چند سال اخیر، طرح و اجرای بازآفرینی و پیاده‌راه‌سازی میدان شهرداری و خیابان‌های منتهی به میدان و مرکز شهر رشت، با ایجاد چالش‌های بسیار، فراز و نشیب‌های گسترده از سوی مسئولان شهری و با نقد مخالفان به پیش رفت. در این راستا، پژوهش حاضر به دنبال پاسخ به این سؤالات زیر است:

- نقش مدیریت شهری در بازآفرینی محدوده مرکزی شهر رشت چیست؟
  - عملکرد مدیریت شهری در پروژه بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر رشت چگونه بوده است؟
  - رضایت شهروندان از پروژه بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر رشت چه میزان است؟
- در زمینه پیشینه و سابقه موضوع، آزادی (۱۳۹۱) در تحقیقی با عنوان مدیریت شهری و مشارکت مردمی در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر بناب، به پژوهش در زمینه راهکارهای موجود و انواع رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری پرداخته است. نتیجه این تحقیق نشان می‌دهد که مدیریت شهری باید بستر لازم برای بسیج نیروهای مردمی را فراهم آورد. در واقع یکی از مهم‌ترین نقش‌های مدیریت شهر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده ساماندهی نیروهای مشارکت مردمی و بخش خصوصی می‌باشد. براری سابقی (۱۳۹۲) در پژوهشی با موضوع ساماندهی و احیاء ساختار فضایی - کالبدی بافت قدیم شهر بهشهر، با بررسی وضعیت اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بافت فرسوده شهر بهشهر، نقش نهادهای دولتی و غیردولتی در مدیریت بافت فرسوده شناسایی و مورد ارزیابی قرار داده است. نتایج این پژوهش حاکی از آن است که به دلیل قرارگیری بافت فرسوده در مرکز شهر بهشهر و مشکلات فراوان آن، بدون مشارکت شهروندان با مدیریت شهری برنامه‌های بهسازی و نوسازی این بافت نتیجه مطلوبی نخواهد داشت. عسگری (۱۳۹۵) در پژوهش خود با هدف نقش مدیریت شهری در احیای بافت فرسوده محلات برج قربان و

امیرکبیر شهر همدان به این نتیجه دست یافت که مدیریت شهری به عنوان متولی امور ساماندهی شهری می تواند نقش اساسی را در احیاء و بازآفرینی بافت های فرسوده شهری ایفا نماید. قلی پور و لطیفی (۱۳۹۶) در بررسی نقش مدیران شهری در احیاء (بهسازی و نوسازی) بافت فرسوده شهر نوشهر به این نتیجه دست یافتند که بین مدیریت مناسب شهری و همکاری های متقابل مدیران شهری و مردم محلی با دستیابی به توعه شهری و بهسازی بافت فرسوده رابطه مثبت و مستقیم وجود دارد. یعنی هر مقدار مدیریت شهری هماهنگتر باشد و ارتباطات بیشتر بین مدیریت شهری و مردم محلی برقرار شود، به همان اندازه امکان دستیابی به توسعه شهری و بهسازی بافت قدیم بیشتر خواهد شد. کرم دوست (۱۳۹۶) در تحقیقی به نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت های فرسوده منطقه ۱۹ شهرداری کلانشهر تهران پرداخته است. ارزیابی های صورت گرفته در این تحقیق نشان از اثرات مثبت تسهیلات در عملکرد بهتر مدیریت شهری در بهبود کیفیت بافت فرسوده منطقه و مشارکت بیشتر مردم در جریان بازآفرینی منطقه داشته است. حسن پور و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی به منظور بررسی راهکارهای مدیریت شهری در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری کانی دینار به این نتیجه دست یافتند که برای احیای بافت های با ارزش تاریخی شهرها باید راهکارهای آموزش و ترویج، مدیریت و طراحی و اجرای برنامه ها و رهنمود های مربوط به احیاء این بافت ها در اولویت قرار گیرد. شهرها و مناطق شهری، سیستم های کالبدی، اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی بسیار پیچیده و پویایی هستند که کنترل و هدایت برنامه ریزی شده آنها با دشواری های بسیاری روبرو است. با توجه به چنین ویژگی شناخته شده ای، نظریه پردازان و کارگزاران برنامه ریزی و مدیریت برای دستیابی به کارایی و اثربخشی مورد انتظار در تحقق اهدافشان و پا به پای سیستم پیچیده موضوع خود یعنی شهر و منطقه، تلاش کرده اند سیستم مناظری با همان پیچیدگی ها برای برنامه ریزی و مدیریت آن ایجاد کنند تا از این طریق بتوانند برای هدایت توسعه یکپارچه و منسجم و نیز رفع مسائل بغرنج این پهنه های جغرافیایی اقدام موثرتری نمایند (Barakpour & Asadi: 2011: 75).

## روش پژوهش

روش تحقیق در پژوهش حاضر به صورت توصیفی - تحلیلی می باشد که از نظر هدف کاربردی و به لحاظ گردآوری داده ها از نوع مشاهده میدانی و منابع اسنادی است. گردآوری داده ها در این پژوهش با ابزار پرسشنامه محقق ساخته انجام گرفته است. به این منظور پرسشنامه ای در دو بخش مدیریت شهری و بازآفرینی شهری طراحی گردیده و در اختیار ۱۰۰ نفر از متخصصین مرتبط با موضوع تحقیق در سازمان های راه و شهرسازی، شهرداری، شورای شهر و غیره و همچنین ۳۲۵ نفر از شهروندان ساکن در محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت به شیوه غیراحتمالی در دسترس قرار گرفته شده است. پس از گردآوری داده ها به بررسی روایی و پایایی ابزار اندازه گیری پرداخته شد. بر اساس نتایج این بخش مقادیر آلفای کرونباخ برای تمام سازه ها بالای ۰/۷ بوده است. همچنین مقادیر مربوط به سازگاری مرکب (CR) برای تمامی مقادیر بالای ۰/۷ می باشد که نشان می دهد ابزار از سازگاری مرکب خوبی برخوردار است. به علاوه بر اساس نتایج حاصل از مدل معادلات ساختاری مشخص گردید که تمامی سؤالات بر روی متغیرهای خود، دارای بار عاملی بزرگتر از ۰/۶ می باشند که نشان دهنده ی مناسب بودن سؤالات به جهت تخمین متغیر مربوطه می باشد. از سوی دیگر از آنجایی که به جهت بررسی روایی همگرا فورنل و لارکر (۱۹۸۱) متوسط واریانس استخراج شده AVE را بعنوان معیاری برای اعتبار همگرا پیشنهاد می کنند، در این پژوهش از مقدار متوسط واریانس استخراج شده جهت سنجش روایی همگرا استفاده گردید که مقادیر AVE برای تمام متغیرهای تحقیق، بزرگتر از ۰/۵ می باشد. همچنین مقادیر جذر متوسط واریانس استخراج شده از تمامی مقادیر همبستگی محاسبه شده در همان ستون بزرگتر می باشند. براین اساس می توان نتیجه گرفت که ابزار مورد استفاده در تحقیق از روایی و اگرایی مناسبی برخوردار می باشد، این بدان معنی است که سؤالات هر سازه همبستگی بیشتری با سازه مربوط به خود نسبت به سایر سازه ها دارد. علاوه بر این به منظور بررسی برازش مدل از شاخص GOF استفاده گردید که مقدار آن برابر با ۰,۸۳۲ محاسبه شد که مناسب بودن برازش مدل را نشان می دهد. همچنین به جهت تجزیه و تحلیل داده ها و به منظور بررسی نقش و تاثیر مدیریت شهری در بازآفرینی بافت مرکزی شهر رشت از مدلسازی معادلات ساختاری با رویکرد حداقل مربعات جزئی (SEM) و با کمک نرم افزار SMART PLS استفاده گردید. پس از آن نیز عملکرد مدیریت شهری در فرآیند بازآفرینی محدوده مورد مطالعه با استفاده از آزمون t-test مورد ارزیابی قرار گرفت.

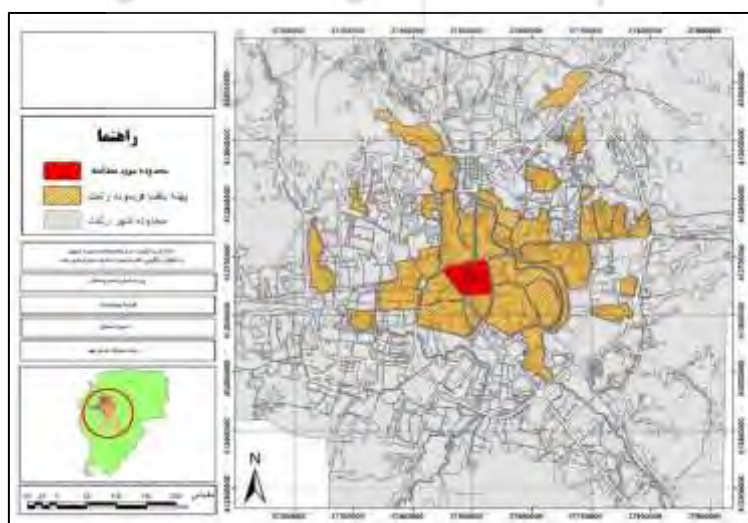


## قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهر رشت مرکز سیاسی- اداری استان گیلان و مرکز شهرستان رشت می‌باشد. رشت با پیشینه غنی فرهنگی، نخستین شهری است که پروژه ملی بازآفرینی بافت فرهنگی تاریخی کشور را آغاز نموده است تا بر پایه دستاوردهای فرهنگ غنی ملی، بومی و محلی و در هم افزایی با رویکردهای نوین، میراث ارزنده مادی و معنوی زیست مردمان این سرزمین بار دیگر بر فضا و کالبد این شهر دمیده شود. محدوده مورد مطالعه در این تحقیق قسمتی از بافت تاریخی و فرسوده شهر رشت که شامل میدان شهرداری به عنوان میدان مرکزی و قدیمی و محدوده خیابان‌های منتهی به آن به عنوان مرکز ثقل شهر که در منطقه دو رشت و با مساحت تقریبی ۳۵ هزار متر مربع قرار گرفته است، می‌باشد. به طور کلی کاربری غالب در این محدوده شامل فعالیت‌های تجاری، خدماتی، فرهنگی و اداری خصوصی است. این مرکزیت تا چند سال گذشته از مشکلات کالبدی، زیست محیطی، در هم پیچیدگی بافت و ضعف زیرساختها، ترافیک و حمل و نقل، عدم هماهنگی ساخت و سازهای جدید و قدیم و ... رنج می‌برد. در نتیجه با توجه به فرسودگی بافت هسته مرکزی شهر رشت، طرح بازآفرینی میدان شهرداری و خیابان‌های منتهی به میدان و مرکز شهر آغاز گردید و در حال حاضر نیز با وجود انتقادات، مزایا و معایبی به کار خود ادامه می‌دهد (Seyed Beranji et al., 2021).



شکل ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه



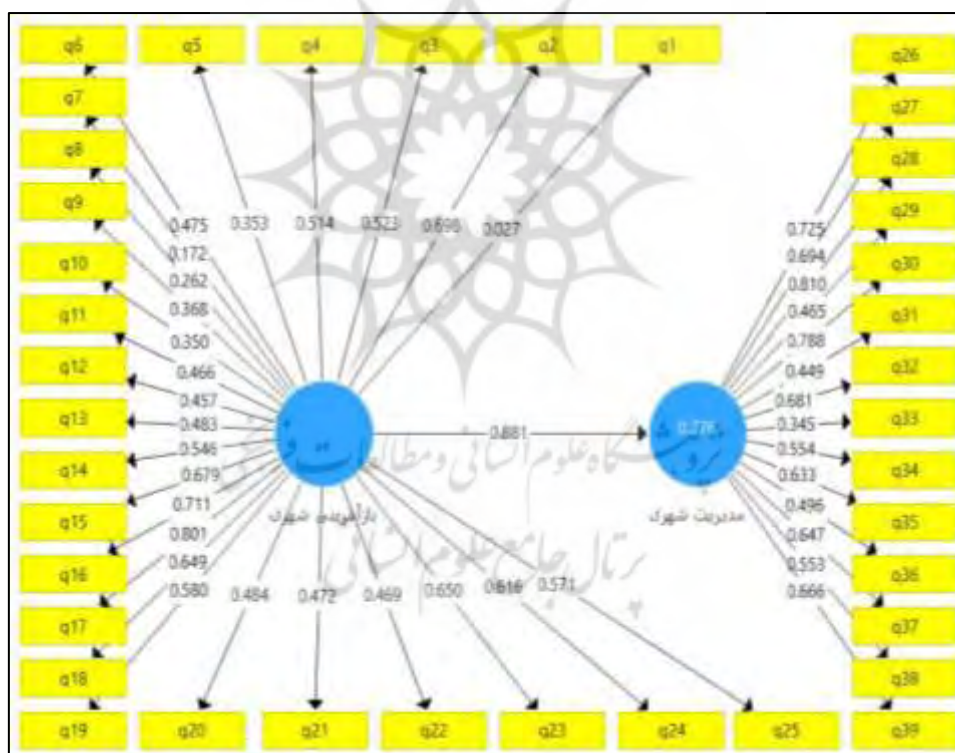
شکل ۲. موقعیت جغرافیایی بافت فرسوده اطراف بازار

## یافته‌ها و بحث

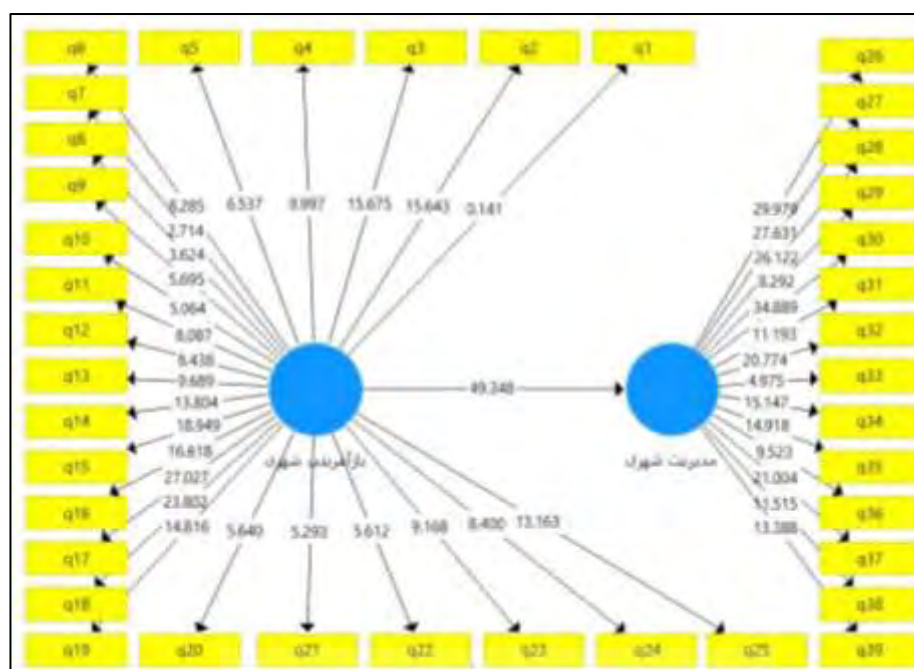
با توجه به تحلیل داده‌های حاصل از پرسشنامه‌ها، ۳۰ درصد از کارشناسان مورد مطالعه در این پژوهش زن و ۷۰ درصد مرد بوده‌اند که از این میان، ۲۵ درصد از آنها دارای سن کمتر از ۲۸ سال، ۲۸ درصد بین ۲۹ تا ۳۹ سال، ۲۲ درصد بین ۴۰ تا ۵۰ سال و ۲۵ درصد نیز بین ۵۱ تا ۶۱ سال سن داشته‌اند. ۲۸ درصد از این افراد در خانواده‌های ۲-۳ نفره، ۵۸ درصد در خانواده‌های ۴-۵ نفره، ۱۳ درصد در خانواده‌های ۶-۷ نفره و ۱ درصد نیز در خانواده‌های بیشتر از ۸ نفر زندگی می‌نمایند که از این میان ۵۷ درصد از آنها دارای واحد مسکونی شخصی، ۴۰ درصد استیجاری و ۳ درصد نیز سازمانی بوده‌اند. در ارتباط با سابقه سکونت آنها در این محدوده نیز ۱۵ درصد از افراد مورد مطالعه کمتر از ۵ سال، ۲۲ درصد بین ۶ تا ۱۰ سال، ۲۸ درصد بین ۱۱ تا ۱۵ سال، ۱۹ درصد بین ۱۶ تا ۲۰ سال و ۱۶ درصد نیز بیشتر از ۲۰ سال سابقه سکونت در این محدوده را داشته‌اند.

## مدیریت شهری و بازآفرینی محدوده مرکزی شهر رشت

به منظور ارزیابی مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده در محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت از مدلسازی معادلات ساختاری با رویکرد حداقل مربعات جزئی (SEM) استفاده گردیده است. شکل‌های (۳) و (۴) نتایج حاصل از آزمون مدل تحقیق را در حالت نمایش ضرایب مسیر استاندارد تأثیر متغیرها و نمایش مقدار آماره  $t$  نشان می‌دهد. در آزمون فرضیات تحقیق ملاک رد یا قبول یک فرضیه مقدار آماره  $t$  بوده است که چنانچه قدر مطلق این آمار بزرگتر از  $1/96$  محاسبه گردد، فرضیه  $H1$  بر این اساس که شواهدی دال بر رد آن یافت نشده است مورد قبول واقع می‌گردد.



شکل ۳. مدل آزمون تحقیق در حالت نمایش ضرایب مسیر استاندارد



شکل ۴. مدل آزمون تحقیق در حالت نمایش آماره t

نتایج حاصل از آزمون مذکور نشان می‌دهد که ضریب استاندارد شده (ضریب مسیر) بین دو متغیر (مدیریت شهری و بازآفرینی شهری)  $\beta=0/881$  می‌باشد و ضریب معناداری (آماره تی) بین این دو متغیر  $t=39/348$  بوده که نشان می‌دهد این رابطه معنادار است ( $t>1.96$ ). بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر رشت تأثیر مثبت و معناداری داشته است.

جدول ۱. بررسی تأثیر مدیریت شهری بر بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر رشت با استفاده از رویکرد حداقل مربعات جزئی (SEM)

فرضیه	ضریب مسیر استاندارد	آماره t	P (sig)	تأیید یا عدم تأیید
مدیریت شهری ← بازآفرینی شهری	۰/۸۸۱	۳۹/۳۴۸	$P<0/05$	تأیید

### عملکرد مدیریت شهری در پروژه بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر رشت

به جهت ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در پروژه بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر رشت از آزمون آماری t-test استفاده گردیده است. در تحقیق حاضر با توجه به طیف در نظر گرفته شده (۱ تا ۵) در پاسخ‌ها، مقدار آزمون برابر با ۳ در نظر گرفته شده است. چنانچه میانگین عملکرد مدیریت شهری از عدد ۳ بیشتر باشد، وضعیت آن مطلوب خواهد بود. در غیر این صورت از نظر جامعه مورد آزمون، عملکرد مدیریت شهری در وضعیت مطلوب قرار نخواهد داشت.

جدول ۲. مقادیر آزمون t-test جهت ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در پروژه بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر رشت

مقدار آزمون = ۳						
فاصله اطمینان در سطح ۹۵٪	اختلاف میانگین	خطای آزمون	درجه آزادی	آماره t	کران بالا	
					کران پایین	کران بالا
۰/۴۹۵	۰/۵۲۶	۰/۰۰۰	۳۲۴	۳۳/۲۷۱	۰/۵۵۷	عملکرد مدیریت شهری

با توجه به نتایج آزمون فوق و با در نظر داشتن ضریب اطمینان ۹۵ درصد و خطای ۵ درصد، مقدار آماره آزمون t با درجه آزادی ۳۲۴، برای عملکرد مدیریت شهری برابر ۳۳/۲۷۱ گردیده و اختلاف میانگین برای تفاضل میانگین نمونه و میانگین مورد

آزمون (۳) برابر ۰/۵۲۶ بوده که نشانگر بیشتر بودن میانگین نمونه از مقدار مورد آزمون می‌باشد و فواصل اطمینان برای این متغیر هم علامت می‌باشد و عدد ۰ را پوشش نداده‌اند و سطح معناداری آزمون برابر ۰/۰۰۰ شده است که کوچکتر از خطای ۵ درصد می‌باشد، بنابراین نتیجه می‌گیریم که اختلاف مشاهده شده معنی دار و مثبت بودن اختلاف میانگین‌ها به وضعیت عملکرد مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر رشت اشاره دارد.

### میزان رضایت شهروندان از پروژه بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی رشت

با توجه به نتایج آزمون t-test که به منظور ارزیابی میزان رضایت شهروندان از پروژه بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی رشت صورت گرفت، مشاهده می‌شود که با در نظر داشتن ضریب اطمینان ۹۵ درصد و خطای ۵ درصد، مقدار آماره آزمون t با درجه آزادی ۳۲۴ برابر ۴۱/۴۶۷ گردیده و اختلاف میانگین برای تفاضل میانگین نمونه و میانگین مورد آزمون (۳) برای این متغیر ۰/۵۶۶ بوده که نشانگر بیشتر بودن میانگین نمونه از مقدار مورد آزمون می‌باشد و فواصل اطمینان برای این متغیر هم علامت می‌باشد و عدد ۰ را پوشش نداده‌اند و سطح معناداری آزمون برابر ۰/۰۰۰ شده است که کوچکتر از خطای ۵ درصد می‌باشد، بنابراین نتیجه می‌گیریم که اختلاف مشاهده شده معنی دار و مثبت بودن اختلاف میانگین به رضایت شهروندان از پروژه بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی رشت اشاره دارد.

جدول ۵. مقادیر آزمون t-test جهت ارزیابی میزان رضایت شهروندان از پروژه بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی رشت

	مقدار آزمون = ۳				فاصله اطمینان در سطح ۹۵٪	
	اختلاف میانگین	سطح معناداری	درجه آزادی	آماره t	کران بالا	کران پایین
بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مرکزی رشت	۰/۵۶۶	۰/۰۰۰	۳۲۴	۴۱/۴۶۷	۰/۵۹۳	۰/۵۴۰

### نتیجه گیری

نتایج حاصل از معادلات ساختاری نشان می‌دهد که مدیریت شهری با ضریب مسیر ۰/۸۸۱ و آماره آزمون ۴۹/۳۴۸ تاثیر مثبت و معناداری در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت داشته است. علاوه بر آن بر اساس نتایج حاصل از آزمون t-test برای عملکرد مدیریت شهری که در آن اختلاف میانگین ۰/۵۲۶ و آماره آزمون ۳۳,۲۷۱ کسب گردید، نشان داد که عملکرد مدیریت شهری در این زمینه مطلوب بوده و میزان رضایت شهروندان از این پروژه بازآفرینی با اختلاف میانگین ۰/۵۶۶ و آماره آزمون ۴۱/۴۶۷ بیشتر از حد متوسط می‌باشد. در واقع مدیریت شهری در شهر رشت با باززنده سازی خیابان علم الهدی اولین قدم در مسیر بازآفرینی شهر رشت را پیمود. در این پروژه با مسدود کردن مسیر عبور خودروهای سواره از میدان شهرداری به سمت سبزه میدان و بالعکس این مسیر در اختیار عابرین پیاده قرار گرفت تا با اولویت بخشیدن به مسیر پیاده در بافت تاریخی شهر آرامش، سلامت و تغییر کنش شهری ایجاد شود. در دومین گام نیز اقدام مدیریت شهری شهر رشت پیاده محور کردن میدان شهرداری و تکمیل پیاده راه کردن سه مسیر باقی مانده منتهی به میدان شهرداری بود که تحت عنوان پروژه بازآفرینی فرهنگی شهر رشت نام گرفت. مجموع این دو پروژه در بخش مرکزی شهر رشت با وجود ایرادات و کاستی‌ها و انتقاداتی که تا کنون به آن وارد گردیده است، منجر به رضایت شهروندان از عملکرد مدیریت شهری گردیده است.

### تقدیر و تشکر

این مقاله مستخرج از رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری بوده که در گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد استارا از آن دفاع خواهد شد.



## منابع

- ابراهیمی مجرد، مانا. (۱۳۸۷). رویکرد مطلوب برخورد با بافت‌های فرسوده شهر تهران (مطالعه موردی: محله شمیران نو). نخستین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد.
- ابوذری، پانته‌آ و زیاری، یوسفعلی. (۱۳۹۸). تبیین اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (موردپژوهی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران). *نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۱۱(۴)، ۵۱۰-۴۹۱.
- انقائی، حمید و پیله‌ور، علی اصغر. (۱۳۹۵). تدوین الگوی تحقق مدیریت یکپارچه مادرشهرها؛ نمونه موردی: مشهد. *فصلنامه معماری و شهرسازی آرمان شهر*، ۹(۱۷)، ۳۰۱-۲۸۵.
- احدزاد، محسن؛ محمدی، سمیه؛ نجف‌پور، بهمن و علیپور، سمیه. (۱۳۹۱). مقایسه تطبیقی الگوهای مداخله دولت در بافت‌های فرسوده در ایران و کشورهای دیگر (مورد مطالعه: بافت فرسوده شهر زنجان). اولین همایش ملی مدیریت بحران شهری با چشم انداز افق ۱۴۰۴، دانشگاه زنجان.
- ارغان، عباس؛ حق‌بین، مهدی و یزدانی، اسماعیل. (۱۳۹۵). نقش و جایگاه مدیریت یکپارچه شهری در ساختار کالبدی شهر. چهارمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری، تهران.
- امین‌زاده، بهناز و رضاییگی ثانی، راضیه. (۱۳۹۱). ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح‌های منظر شهری به منظور ارائه فرایند مناسب بازآفرینی بافت‌های آسیب دیده. *تشریح هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی*، ۱۷(۳)، ۳۹-۲۹.
- آزادی مجیدآباد، داریوش. (۱۳۹۱). مدیریت شهری و مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده: مطالعه موردی شهر بناب. پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
- بابایی، مهناز و ابراهیمی، سعید. (۱۳۹۵). مطالعه و بررسی مؤلفه‌های مدیریت یکپارچه در شهر اصفهان. *اقتصاد شهری*، ۱(۱)، ۳۶-۱۷.
- باغخانی پور، گلنوش و مهدوی، افسون. (۱۳۹۵). بازخوانی بازآفرینی شهری و نقش آن در بافت های کهن شهرها. اولین همایش ملی فناوری در مهندسی کاربردی، باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان دانشگاه آزاد اسلامی و احد تهران غرب.
- براری سابقی، محبوبه. (۱۳۹۲). ساماندهی و احیاء ساختار فضایی - کالبدی بافت قدیم شهر بهشهر، پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه پیام نور واحد تهران جنوب.
- برک پور، ناصر و اسدی، ایرج. (۱۳۹۰). مدیریت و حکمروایی شهری. چاپ دوم، تهران: دانشگاه هنر.
- ثابت کوشکی نیان، مجتبی؛ حاتمی‌نژاد، حجت و حاتمی‌نژاد، حسین. (۱۳۹۲). سنجش پارامترهای فیزیکی موثر در بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: شهر طرقله). *فصلنامه آمایش محیط*، ۶(۲۳)، ۷۸-۵۱.
- حسن‌پور، امید؛ مینایی، سیروان؛ حیدری، بهنام و سبحانی، نریمان. (۱۳۹۸). مدیریت شهری و نقش آن در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری نمونه موردی: بافت فرسوده شهر کانی دینار. اولین کنفرانس بین المللی تدبیر علوم کشاورزی منابع طبیعی جغرافیا و انرژی پاک، مشهد.
- زارعی، جواد. (۱۳۹۷). تبیین الگوی مدیریت یکپارچه بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: کلانشهر اهواز). رساله دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز.
- سید برنجی، سیده کهربا؛ طبیبان، منوچهر و بحرینی، سیدحسین (۱۴۰۰). ارزیابی تحقق پذیری اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در راستای برنامه‌ریزی و توسعه پایدار بافت تاریخی (مورد پژوهی: بافت تاریخی مرکزی شهر رشت). *فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۱۳(۲)، ۴۳-۲۵.
- عسگری، مجید. (۱۳۹۵). نقش مدیریت شهری در احیای بافت فرسوده (مطالعه موردی برج قربان و امیرکبیر همدان). پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
- قلی‌پور، یاسین و لطیفی، احمدرضا. (۱۳۹۶). نقش مدیران شهری در بررسی احیا (بهسازی و نوسازی) بافت فرسوده (مطالعه موردی: شهر نوشهر). *کنگره بین المللی علوم و مهندسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد چالوس*.
- کاظمیان، غلامرضا و میرعابدینی، سیده زهره. (۱۳۹۰). آسیب شناسی مدیریت یکپارچه شهری در تهران از منظر سیاستگذاری و تصمیم گیری شهری. *تشریح هنرهای زیبا-معماری و شهرسازی*، ۳(۴۶)، ۳۸-۳۷.
- کرم دوست، مریم. (۱۳۹۶). نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت های فرسوده منطقه ۱۹ شهرداری کلانشهر تهران. پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور مرکز شهر ری.
- محمدصالحی، زینب؛ شیخی، حجت و رحیمیون، علی اصغر. (۱۳۹۲). بهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار (مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر خرم آباد). *فصلنامه مطالعات شهری*، ۲(۷)، ۸۸-۷۳.

- یوسفی، فاطمه؛ سقط فروش، احسان و مرادپور، عذرا. (۱۳۹۵). ارزیابی بهسازی بافت های فرسوده شهری در راستای بهینه سازی ناهنجارها و توسعه پایدار: مطالعه موردی بافت شهری منطقه ۸ تهران. کنفرانس ملی پدافند غیرعامل و توسعه پایدار، وزارت کشور، تهران، ایران
- Atkinson, R. (1998). The new urban governance and urban regeneration: managing community participation. Paper presented at "Cities in the XII st Century: Cities and Metropolis: Breaking or Bridging? La Rochelle, 19-21 October, organized by the French Ministry of Public Works.
- Barlow, I. M. (1991). *Metropolitan Government*. London, New York: Routledge.
- Carely, M. (2000). Urban Partnerships, Governance and the Regeneration of Britain's Cities. *International Planning Studies*, 5(3): 273-297.
- Davies, J.S. (2002). The Governance of Urban Regeneration: a critique of the Governance without Government Thesis. *Journal of Public Administration*, 80(2), 301-322.
- Dinardi, M.C. (2012). unsettling the culture panacea: the politics of cultural planning, National Heritage and urban regeneration of Buenos Aires. Athesis PhD to the Department of Sociology, Londen School of Economice and Political Science.
- Garci'a, B. (2004). Cultural Policy and Urban Regeneration in Western European Cities: Lessons from Experience, Prospects for the Future. *Local Economy*, 19(4), 312-326.
- Hemphill, L., Stanley, M., & Berry, J. (2004). An Indicator-based Approach to Measuring Sustainable Urban Regeneration Performance: Part 2, Empirical Evaluation and Case-study Analysis. *Urban Studies*, 41(4), 757-772O
- Liddle, J. (2007). Reflections on regeneration management skills research. *Public Money and Management*, 27(3), 189-192.
- Mayo, M., & Taylor, M. (2001). *Partnerships and Power in Community Regeneration*. In: S. Balloch and M. Taylor (Eds) *Partnership Working*. Bristol: The Policy Press.
- McCarthy, J. (2007). *Partnership, Collaborative Planning, and Urban Regeneration*. Ashgate: London.
- McDonald, S., Malys, N., & Malienè, èè (2009) urban regeneration for sustainable communities. *Technological and Economic Development*, 15(1), 49-59.
- Murtagh, B., & McFerran, K. (2015). Adaptive utilitarianism, social enterprises and urban regeneration. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 33, 1585 - 1599.
- Ploegmakers, H., & Beckers, P. (2014). Evaluating urban regeneration: An assessment of the effectiveness of physical regeneration initiatives on run-down industrial sites in the Netherlands. *Urban Studies*, 52(12), 2151-2169.
- Roberts, P., & Sykes, S. (2000). *Urban regeneration: A handbook*. SAGE publications Ltd.
- Xie, F., Liu, G., & Zhuang, T. (2021). A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements. *Land*, 10(5), 545.
- Ye, L. (2011). Urban regeneration in China: Policy, development, and issues. *Local Economy*, 26(5), 337-347.
- Zheng, H. W., Shen, G. Q., Song, Y., Sun, B., & Hong, J. (2017). Neighborhood sustainability in urban renewal: An assessment framework. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 44(5), 903-924.

**How to cite this article:**

Khoshpasand Pishkhani, P., Poursheykhian, A., Asghari, H., & Hasani Mehr, S. S. (2023). The role of Urban Management in Regeneration of Urban Decay (Case Study: Area around the Central Market of Rasht). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 18(2), 163-171.

**ارجاع به این مقاله:**

خوش پسند پیشخوانی، پریسا؛ پورشیحیان، علیرضا؛ اصغری، حسین و حسنی مهر، سیده صدیقه. (۱۴۰۲). نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت). *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۸ (۲)، ۱۶۳-۱۷۱.

# فصلنامه علمی

## مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی