

Research Article

doi: [10.71633/jshsp.2025.1032406](https://doi.org/10.71633/jshsp.2025.1032406)

Recreating the Worn-Out Urban Fabric with a Good Governance Approach (Case Study: Worn-Out Texture of the City of Sari)

Mohammad Hakimpour¹, Jalal Azimi Amoli^{*2}, Gholamreza Janbaz Ghobadi³ & Sadroddin Motevalli⁴

1. Ph.D Student in Geography & Urban Planning, Nour Branch, Islamic Azad University, Nour, Iran

2. Associate Professor, Department of Geography, Nour Branch, Islamic Azad University, Nour, Iran

3. Associate Professor, Department of Geography, Nour Branch, Islamic Azad University, Nour, Iran

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

* Corresponding author: Email: ja_azimi46@yahoo.com

Receive Date: 27 May 2023
Accept Date: 20 September 2023

ABSTRACT

Introduction: our country, a significant part of the old texture of the cities, which often form their primary and main core, has been neglected in the accelerated process of urbanization and urban development programs and have turned into worn-out and inefficient urban textures. The subject of this research is the reconstruction of the worn-out texture of the city of Sari with the approach of good urban governance, and in it, an attempt has been made to answer the question of what the city of Sari is like in terms of the indicators of good urban governance and how it can be done using this approach. Recreated the worn-out urban fabric.

Research Aim: The purpose of research is to recreate the worn-out textures of Sari city with a good governance approach.

Methodology: It is a combination of library and field methods. In the library method, tools such as articles, statistics, statistical tables, etc. have been used in the field method, direct observation, free interview and researcher-made questionnaire. This information was entered into SPSS software and analyzed by statistical tests. Also, using Smart PLS software, the structural equation model of the research was set.

Studied Area: The geographical area of this research is Sari city.

Results: The findings of the research show that more than 50 percent of the responses to the status of good governance and regeneration indicators are below average, which indicates the unfavorable status of these indicators in the worn-out fabric of Sari city.

Conclusion: The results show that there is a significant relationship between good governance and the regeneration of the worn-out urban fabric, and the three indicators of justice, legalism and collectivism have the greatest impact on the regeneration of the worn-out fabric.

KEYWORDS: Good Governance, Regeneration, Dilapidated Texture, Structural Equations, Sari City



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی
دوره ۱۹، شماره ۴ (پیاپی ۶۹)، زمستان ۱۴۰۳
شاپای چاپی ۵۹۶۸-۲۵۳۸ شاپای الکترونیکی ۵۹۵۵X-۲۵۳۸
<http://jshsp.iaurasht.ac.ir>
صص. ۳۰-۱۷

doi: 10.71633/jshsp.2025.1032406

مقاله پژوهشی

بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد حکمروایی خوب (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر ساری)

محمد حکیم‌پور^۱، جلال عظیمی‌آملی^{۲*}، غلامرضا جانباغز قبادی^۳ و صدرالدین متولی^۴

۱. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد نور، دانشگاه آزاد اسلامی، نور، ایران
 ۲. دانشیار گروه جغرافیا، واحد نور، دانشگاه آزاد اسلامی، نور، ایران
 ۳. دانشیار گروه جغرافیا، واحد نور، دانشگاه آزاد اسلامی، نور، ایران
 ۴. دانشیار گروه جغرافیا، واحد نور، دانشگاه آزاد اسلامی، نور، ایران
- * نویسنده مسئول: Email: ja_azimi46@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۶ خرداد ۱۴۰۳
تاریخ پذیرش: ۲۹ شهریور ۱۴۰۳

چکیده

مقدمه: در کشورمان، بخش قابل توجهی از بافت قدیمی شهرها که غالباً هسته‌ای اولیه و اصلی آن‌ها را تشکیل می‌دهند در روند شتاب آلود شهرنشینی و برنامه‌های توسعه شهری مورد بی‌توجهی قرار گرفته و به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تبدیل شده‌اند موضوع مورد بررسی این پژوهش بازآفرینی بافت فرسوده شهر ساری با رویکرد حکمروایی خوب شهری است و در آن تلاش شده است به این سوال پاسخ داده شود که شهر ساری به لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری چگونه است و چگونه می‌توان با استفاده از این رویکرد به بازآفرینی بافت فرسوده شهری اقدام نمود.

هدف: هدف این پژوهش، بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ساری با رویکرد حکمروایی خوب است.

روش‌شناسی تحقیق: ترکیبی از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی است. در روش کتابخانه‌ای از ابزارهایی نظیر، مقاله‌ها، آمارنامه‌ها، جداول آماری و ... استفاده شده است و در روش میدانی از مشاهده مستقیم، پرسشنامه محقق ساخته استفاده شده است. این اطلاعات وارد نرم افزار SPSS شده و به وسیله آزمون‌های آماری (توصیفی- استنباطی) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. همچنین با استفاده از نرم افزار Smart PLS مدل معادلات ساختاری پژوهش تنظیم گردید.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: شهرساری مرکز استان مازندران و شهرستان ساری است. این شهر با جمعیتی حدود ۳۴۷ هزار نفر در میان ۳۰ مرکز استان در رتبه بیست و سوم کشوری جای گرفته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). شهر ساری دارای چهار منطقه (بافت قدیم، منطقه یک، منطقه دو، منطقه سه) می‌باشد. **یافته‌ها:** یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد بیش از ۵۰ درصد فراوانی پاسخ‌ها به وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب و بازآفرینی پایین‌تر از حد متوسط بوده که حاکی از وضعیت نامطلوب این شاخص‌ها در بافت فرسوده شهر ساری می‌باشد.

نتایج: نتایج نشان می‌دهد بین حکمروایی خوب و بازآفرینی بافت فرسوده در شهر ساری رابطه معناداری وجود دارد و سه شاخص عدالت‌گرایی، قانون‌گرایی و اجماع‌گرایی بیشترین تاثیر را بر بازآفرینی بافت فرسوده شهرساری داشتند.

کلیدواژه‌ها: حکمروایی خوب، بازآفرینی بافت فرسوده، معادلات ساختاری، شهر ساری

مقدمه

در کشورمان، بخش قابل توجهی از بافت قدیمی شهرهای کشور که غالباً هسته‌ای اولیه و اصلی این شهرها را تشکیل می‌دهند در روند شتاب آلود شهرنشینی و برنامه‌های توسعه شهری عصر مدرن‌گرایی مورد بی‌توجهی قرار گرفته و به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تبدیل شده‌اند؛ به‌طوری‌که از نظر ریخت‌شناسی بافت و الگوی نوسازی، دچار آشفته‌گی‌های بصری و عملکردی هستند (رفعیان، ۱۳۸۹: ۲۳۵). حل این چالش‌ها نیازمند الگوی جدیدی است که بتوان از همه ظرفیت‌های جامعه با تاکید بر توانمندی‌های آن‌ها و نقش مستقیم و فعال آن‌ها در فرایند توسعه پایدار با همکاری بخش‌های دولتی، خصوصی و مدنی استفاده کرد تا تولید و ارائه خدمات عمومی را حداکثر کرد. الگوی حکمروایی خوب شهری می‌تواند نظریه‌ای جدید در پاسخگویی به انتظارات و مسئولیت‌های جدید باشد و یک سند مدیریتی مناسب و در دسترس برای مسئولان است که به آن‌ها این توان را می‌دهد تا به توسعه پایدار دست یابند (عظیمی آملی، ۱۳۹۳: ۲۸۱). افزون بر این، طبق پیش‌بینی سازمان ملل متحد تا سال ۲۰۳۰ بیش از ۶۰ درصد جمعیت جهان در نواحی شهری زندگی خواهند کرد این در حالی است که شهرها تنها ۲ درصد از سطح زمین را اشغال کرده‌اند (Egger, 2005: 2). رشد شهری به دنبال خود مسائل و چالش‌هایی را پدید می‌آورد که حل آن در گروی مدیریت شهری است (لطفی، ۱۳۸۷: ۱۲). از این رو توجه و تعمق در الگوی حکمروایی خوب شهری، کمک زیادی به یافتن ترکیب جدیدی از همکاری سه بخش دولت، جامعه مدنی و بخش خصوصی در ارائه خدمات عمومی بهتر خواهد نمود (برنامه توسعه ملل متحد، ۱۹۹۷: ۱۲). "برایان مک لالین" یکی از پژوهشگران بین‌المللی در سال ۱۹۷۳ بیان می‌دارد که تقاضای روزافزون مردم شهرها این است که حکومت شهری باید نسبت به روندهای تغییر در شهر "پاسخگوتر"، اقداماتش با مسائل شهری و تحول آن‌ها "متناسب‌تر"، نسبت به اجتماع "مسئول‌تر" و به عنوان بخشی از نظام یادگیری، بهتر عمل کند و سرانجام نقش مهم در پیش‌بینی، کشف و استقبال از آینده ایفا کند. جهت تحقق این تقاضاها، او ارتباط با نظام اجتماع را ضروری می‌داند و با این مقدمات حکمروایی را نوعی فرآیند می‌داند که متضمن نظام به هم پیوسته‌ای است که هم "حکومت" و هم "اجتماع" را در بر می‌گیرد (زندیه، ۱۳۹۵: ۶۱-۶۲). از طرف دیگر، رویکردهای بازآفرینی شهری با تحولات موجود در بسترهای سیاسی، اجتماعی و اقتصادی در طول چند دهه اخیر همواره تغییر کرده است، به نحوی که نه تنها ابعاد کالبدی، بلکه ابعاد اجتماعی و همچنین اقتصادی را نیز مدنظر قرار داده، به ویژه از اوایل قرن بیست و یکم به بعد، تقویت رویکرد توسعه پایدار و دستیابی به مکان‌های پایدار، از جمله این تحولات رویکردی به شمار می‌آید. در این میان، فرآیندهای مدیریت بازآفرینی شهری نیز تغییر یافته و از مدل‌های متمرکز دولت مبنای به مدل مشارکتی (جلب مشارکت حداکثری بخش‌های مختلف عمومی، خصوصی و اجتماع محلی) و فرآیندی از پایین به بالا تغییر یافته است (زارعی، ۱۳۹۷: ۴). در ادبیات و متون توسعه، بازآفرینی شهری را فرآیندی می‌دانند که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های فضایی (کالبدی و فعالیتی) با دید جامع و یکپارچه در زمینه حل مسائل شهری، کمک می‌کند، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی این فضاها ایجاد می‌کند (Robert & Sykes, 2000: 19). به عبارت دیگر، بازآفرینی شهری بیان‌کننده شیوه مداخله در بافت‌های موجود و محیط ساخته شده شهری است و اهمیت آن در نمایان ساختن نگاه برنامه‌ریزان و شهرسازان به حیات مطلوب شهری و تقابل این شیوه زندگی با شیوه زندگی در برخی بافت‌ها و نواحی شهر است که شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، فرهنگی و محیطی-اکولوژیک می‌شود (صفایی‌پور و زارعی، ۱۴۰۰: ۱۳۹۶). با نگاهی به فرایند بازآفرینی در کشور ما ملاحظه می‌شود که این فرآیند با فرآیند بازآفرینی مشارکتی در فضاها و بافت‌های شهری فاصله زیادی دارد به ویژه آن که بافت‌های فرسوده در شهرها به دلیل کثرت مشکلات و در هم تنیدگی مسائل موجود با موانع بسیاری بر سر راه بازآفرینی مواجه هستند که به نظر می‌رسد بکارگیری الگوی حکمروایی خوب در این بافت‌ها، ضرورتی انکارناپذیر برای حال و چشم انداز آینده این بافت‌ها و مناطق شهری باشد (عظیمی آملی، ۱۳۹۵: ۹۹-۸۵).

سازمان ملل در چارچوب فعالیت‌های خود به منظور استقرار حکمروایی شهری در شهرهای جهان و در قالب برنامه ابتکار عمل حکمروایی شهری، در بیانیه‌ای که می‌توان آن را منشور حکمروایی شهری نامید، اصول نه گانه زیر را به عنوان معیارهای حکمروایی خوب بر شمرده است که به ترتیب عبارتند از:

- مشارکت شهروندان: منظور از مشارکت، قدرت تأثیر گذاردن بر تصمیم‌گیری‌ها و سهیم شدن شهروندان در قدرت است.

- حاکمیت قانون: منظور از قانون‌مندی در تصمیم‌گیری شهری، وجود قوانین کارآمد، رعایت عادلانه چارچوب‌های قانونی در تصمیم‌گیری و دور بودن دست افراد غیر مربوط از تصمیم‌گیری‌هاست. پایبندی به قانون، مستلزم آگاهی شهروندان از آن و احترام مسئولان به آن است.

- شفافیت: شفافیت نقطه مقابل پنهان‌کاری در تصمیم‌گیری است. پنهان‌کاری، امکان بروز فساد در تصمیم‌گیری را افزایش می‌دهد؛ حال آن‌که شفافیت مانع از گسترش آن می‌شود. این معیار بر گردش آزاد اطلاعات و سهولت دسترسی به آن، وضوح اقدامات و آگاهی مستمر شهروندان از روندهای موجود، استوار است.

- مسئولیت و پاسخگویی: این معیار بر مسئول بودن و به عبارت گویاتر، حساب پس دادن مسئولان و تصمیم‌گیران در مقابل شهروندان استوار است.

- جهت‌گیری توافقی: شهر، عرصه گروه‌ها و منافع مختلف و گاه در حال ستیز با یکدیگر است. منظور از اجماع‌سازی، تعدیل و ایجاد توافق در منافع مختلف است. این کار مستلزم وجود ارتباط و تلاش مشترک میان سازمان‌های دولتی، شهروندان و سازمان‌های غیر دولتی است.

- عدالت و انصاف: منظور از عدالت ایجاد فرصت‌های مناسب برای همه‌ی شهروندان در زمینه ارتقاء وضعیت رفاهی خود، تلاش در جهت تخصیص عادلانه منابع و مشارکت اقشار محروم در اعلام نظر و تصمیم‌گیری‌ها است.

- کارایی و اثربخشی: این معیار بر استفاده مناسب از منابع موجود برای تأمین نیازهای شهروندان، آرایه خدمات شهری و رضایت مردم استوار است.

- پذیرا و پاسخگو بودن: این معیار دو نکته مکمل را در بر دارد، مسئولان شهری هم باید نیازها و خواسته‌های شهروندان را دریابند و بپذیرند و هم به آن پاسخ مناسب دهند؛ بنابراین همسویی خواسته‌های شهروندان و اقدام مسئولان ضروری است.

- بینش راهبردی: فرا رفتن از مسائل روزمره شهر و پرهیز از غرق شدن در آن‌ها مستلزم وجود بینشی گسترده نسبت به آینده و یا داشتن بینش راهبردی در زمینه توسعه شهری است (ابراهیم زاده و اسدیان، ۱۳۹۲: ۲۱).

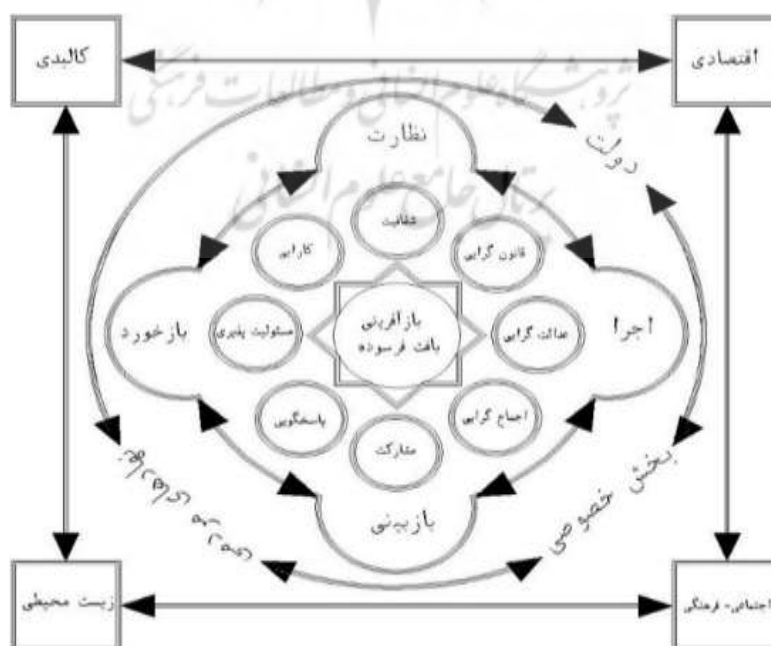
بافت فرسوده شهر ساری که بیشتر در هسته مرکزی شهر ساری قرار گرفته است، با گذشت زمان دچار فرسودگی و زوال شده است، شکل‌گیری این بافت‌ها که در نتیجه گسترش فضای بی‌رویه و بدون برنامه در ادوار مختلف بوده، انجام شده و قسمت‌های وسیعی از محله‌های شهری ساری را در بر گرفته است. این بافت‌ها به لحاظ موقعیت مکانی، عملکردی و ساختاری در چارچوب فعالیت‌ها و نیازهای مخصوص به خود دارای ارتباط بین فضا و فعالیت می‌باشند و بخش‌های مهمی از مراکز تجاری (بازار قدیمی، بازارچه مقابل امامزاده یحیی، میدان مقابل مسجد جامع، بازار نرگسیه، میدان ساعت، میدان شهدا و...) را در خود جای داده و از کانون‌های مهم و مؤثر در چگونگی انتظام سازمان فضایی کالبدی شهر محسوب می‌شوند و به دلایل صرفه‌جویی ناشی از تجمع و مقیاس هم‌اکنون بصورت کانون متمرکز فعالیت و خدمات در شهر عمل می‌کنند. ازسوی دیگر، این بخش از لحاظ سابقه تاریخی و ساختار کالبدی، هسته اولیه شهر را تشکیل داده و دارای بافتی فشرده و پر بوده و از عوامل مهم تجمع جمعیت در این هسته و اطراف آن نیز بوده است. در این مقاله سعی شده به این سوال پاسخ داده شود که شهر ساری به لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری چگونه است و چگونه می‌توان با استفاده از این رویکرد به بازآفرینی بافت فرسوده شهری اقدام نمود؟

بررسی متون و ادبیات علمی نشان می‌دهد برخی از محققان و پژوهشگران داخلی و خارجی در رابطه با موضوع تحقیق مطالعاتی را انجام دادند که در اینجا به برخی از جدیدترین آن‌ها اشاره می‌کنیم:

قاسمی و همکاران (۱۴۰۰)، در مقاله خود با عنوان "تحلیل نقش حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری بر اساس تئوری داده بنیاد (مورد مطالعه: شهرضا)" با استفاده از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای و تحقیقات میدانی (مصاحبه) تلاش نمودند به آرایه نظریه‌ای جدید بپردازند. نتایج تحقیق نشان داد، مجموعه شرایط علی با (۴ مقوله و ۱۴ مفهوم)، مجموعه شرایط زمینه‌ای با (۳ مقوله و ۱۳ مفهوم)، مجموعه شرایط مداخله‌گر با (۴ مقوله و ۱۲ مفهوم)، مجموعه راهبردها با (۴ مقوله و ۱۵ مفهوم)، و در نهایت مجموعه پیامدها و موانع هر کدام با (۵ مقوله و ۱۶ مفهوم)، در راستایی افزایش نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف بازآفرینی شهری با رویکرد حکمروایی خوب شهری در شهر شهرضا از سوی متخصصان پیشنهاد شده است. سرور و همکاران (۱۳۹۸)، در مقاله خود با عنوان "حکمروایی شایسته و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: محله ۴ شهر آذرشهر" به این نتیجه رسیده‌اند که ارتباط معناداری بین بازآفرینی بافت‌های فرسوده و شاخص‌های حکمروایی شهری وجود دارد،

همچنین نتایج حاکی از آنست که شاخص‌های حکمروایی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در وضعیت خوبی قرار ندارد، نتایج نشان داده که شاخص‌های عدالت و برابری، کارایی و اثربخشی و شفافیت دارای وضعیت مناسب‌تر و رتبه برتر نسبت به سایر شاخص‌های حکمروایی خوب هستند و در بین شاخص‌های بازآفرینی، شاخص‌های کالبدی و اقتصادی بترتیب در رتبه‌های اول و دوم قرار دارند. امینی و همکاران (۱۳۹۷)، در مقاله خود با عنوان «جایگاه حکمروایی شهری در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهری؛ (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران)»، به بررسی وضعیت شاخص‌های حکمروایی در بافت فرسوده شهری و اثرات آنها در بازآفرینی بافت فرسوده شهری پرداخته‌اند. نتایج نشان داده است که در بین شاخص‌های حکمروایی شهری، شاخص عدالت و اثربخشی و کارایی بیشترین و شاخص‌های پاسخگویی و بینش راهبردی پایین‌ترین رتبه را به خود اختصاص داده‌اند. عظیمی آملی و جمع‌دار (۱۳۹۵)، در مقاله خود با عنوان «بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب در دهونک» به این نتیجه رسیده‌اند که محله دهونک به لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری وضعیت نامناسبی را داراست. علاوه بر این، به لحاظ فرسودگی بافت‌های مسکونی نیز از وضعیت مناسبی برخوردار نیست. همچنین نتایج تحقیق نشان داد که از بین عوامل مؤثر بر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، اعتماد به نهادها و تشکلهای اجتماعی محله و همچنین اعتماد به متولیان و مجریان و مدیران طرح‌های بهسازی و نوسازی از نظر پاسخگویان دارای بیشترین تأثیر بوده است. امان‌پور و همکاران (۱۳۹۵)، در مقاله خود تحت عنوان «اثرات حکمرانی خوب شهری و اعتماد اجتماعی در بهبود کیفیت بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۵ کلانشهر تهران)» به این نتیجه رسیده‌اند که در بین ابعاد مربوط به حکمرانی شهری، بُعد عدالت با ضریب معناداری ۹۹ درصد و ضریب بتا ۰/۳۳۴ دارای بیشترین سهم و تأثیرگذاری بر روی بهبود کیفیت بافت‌های فرسوده شهری و در بین مولفه‌های مربوط به اعتماد اجتماعی، مولفه احساس امنیت در اماکن خلوت با ضریب بتا ۰/۹۴۳ دارای بیشترین اثرگذاری بر بهبود کیفیت بافت‌های فرسوده شهری می‌باشد. حیدری (۱۳۹۲)، در پایان‌نامه خود با عنوان «سنجش عملکرد مدیریت شهری با تأکید بر شاخص‌های حکمروایی خوب شهری (نمونه موردی: شهر یزد)» با روش توصیفی-تحلیلی و به وسیله ابزار پرسشنامه در دو جامعه آماری شهروندان و کارشناسان به این نتیجه رسیده است که عملکرد مدیریت شهری با توجه به شاخص‌های حکمروایی خوب شهری میانگینی پایین‌تر از حد متوسط داشته و از عملکرد مطلوبی برخوردار نیست.

UN-HABITAT (2002) در پژوهشی با عنوان «سنجش کیفیت حکمروایی شهری» با ارایه چارچوبی بر مبنای شاخص‌هایی چون مشارکت اجتماعی، شفافیت، پاسخگویی، پایداری، بهره‌وری اداری، دموکراسی، عدالت و امنیت در برابر درگیری‌ها و بلایای طبیعی، بهبود در حکمرانی را نیازمند تغییر در ساختارهای اجتماعی، اقتصادی جامعه می‌داند و توسعه محلی را یکی از راه‌های گذار به وضعیت حکمرانی خوب شهری می‌داند.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

روش پژوهش

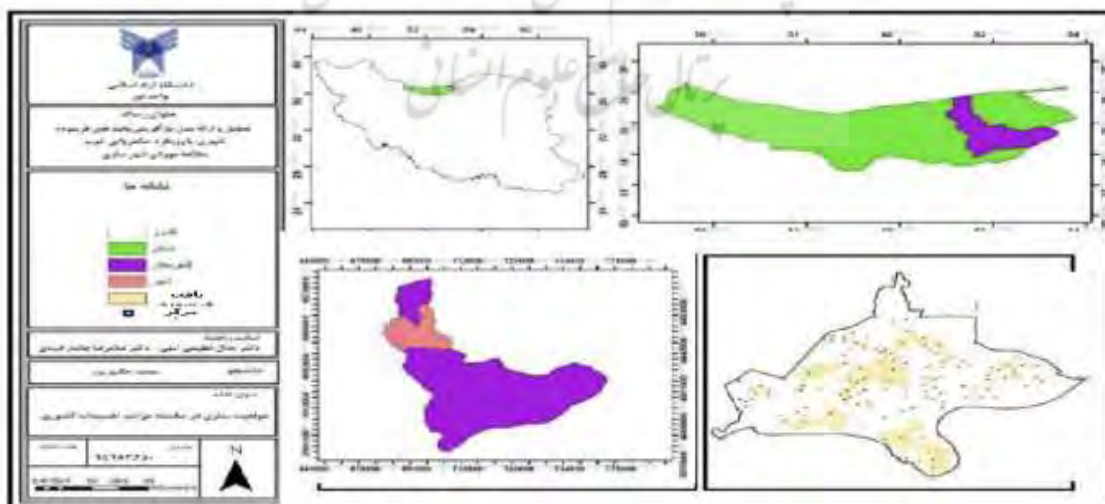
پژوهش حاضر از نظر ماهیت و روش، توصیفی-تحلیلی است و به لحاظ هدف، کاربردی-توسعه‌ای است. اطلاعات این پژوهش ترکیبی از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی است. در روش کتابخانه‌ای از ابزارهایی نظیر، مقاله‌ها، پایان‌نامه‌ها، رساله‌های تحصیلی، کتاب‌های علمی و دانشگاهی، آمارنامه‌ها، جداول آماری، سایت‌های معتبر علمی و ... و در روش میدانی از مشاهده مستقیم، مصاحبه آزاد و پرسشنامه محقق ساخته استفاده شده است. شاخص‌های استخراج شده از مبانی نظری پژوهش به عنوان گویه‌های نهایی و در قالب طیف لیکرت پنج گزینه‌ای تنظیم شده است. حجم نمونه مطابق با روش کوکران مساوی با ۳۸۴ خانوار می‌باشد و واحد تحلیل، سرپرستان خانوار بوده و شیوه نمونه‌گیری نیز به روش نمونه‌گیری تصادفی می‌باشد. نرم‌افزارهای مورد استفاده در این پژوهش SPSS و Smart PLS بوده که با استفاده از نرم‌افزار SPSS اطلاعات پرسشنامه وارد نرم افزار شده و بر اساس آزمون‌های آماری (آزمون T، رگرسیون چند متغیره و ...) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و با استفاده از نرم‌افزار Smart PLS مدل معادلات ساختاری این پژوهش تنظیم گردیده است. که متغیرهای آن به بیان بارعاملی و تحلیل مسیر می‌پردازند. هم چنین برای پایایی ابزار سنجش نیز از ضریب آلفای کرونباخ و ضریب پایایی ترکیبی استفاده شده که مقادیر آن در جدول شماره ۱ نمایش داده شده است، براساس داده‌های جدول، ابزار سنجش (پرسشنامه) از پایایی مناسبی برخوردار است (بیش از ۰/۷ می‌باشد). همچنین میانگین واریانس استخراجی بیشتر از ۰/۵ است. که نشان از روایی همگرا پرسشنامه دارد.

جدول ۱. روایی و پایایی

متغیر	میانگین واریانس استخراج شده	پایایی ترکیبی (rho_c)	پایایی ترکیبی (rho_a)	آلفای کرونباخ
بازآفرینی	۰/۶۰۰	۰/۸۵۶	۰/۷۸۵	۰/۷۷۶
حکمروایی	۰/۶۳۲	۰/۹۳۰	۰/۹۲۹	۰/۹۱۱

قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهرسازی مرکز استان مازندران و شهرستان ساری است. نزدیک‌ترین شهرهای استان به ساری، قائم‌شهر با فاصله کمتر از ۲۰ کیلومتر در غرب و نکا با فاصله ۲۰ کیلومتر در شرق است، همچنین فاصله ساری تا دریا ۲۷ کیلومتر است. ساری در طول شرقی ۵۳ درجه و ۳۷ دقیقه و عرض شمالی ۳۴ درجه و ۳۶ دقیقه واقع شده است. ارتفاع از دریای آزاد ۱۱۸/۵ متر و وسعت وضع موجود شهر ۲۴۷۹/۲۴ هکتار است (حسینی، ۱۳۹۵، ۸۳). بر اساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، این شهر با جمعیتی حدود ۳۴۷ هزار نفر در میان ۳۰ مرکز استان در رتبه بیست و سوم کشوری جای گرفته است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). شکل (۲) موقعیت جغرافیایی شهر در منطقه و بافت فرسوده درون آن را نشان می‌دهد.



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی شهر ساری در منطقه و بافت فرسوده آن (منبع: طرح بهسازی و نوسازی شهر ساری، ۱۳۹۵)

شهر ساری دارای چهار منطقه (بافت قدیم، منطقه یک، منطقه دو، منطقه سه) می‌باشد که در جدول (۲) شرح آن آورده شده است.

جدول ۲. ناحیه‌های بافت فرسوده منطقه ویژه قدیم، منطقه یک، منطقه دو، منطقه سه

منطقه	شرح حوزه بافت فرسوده	جمعیت (نفر)	وسعت (هکتار)
منطقه بافت قدیم	حد فاصل خیابان جمهوری (جنوب)، مدرس (شرق)، امیرمازندرانی (شمال)، رازی (غرب)، بخش اصلی بازار قدیم، مسجد جامع و برخی ساختمان‌های عمومی شهر لازم به توضیح محله‌های نعلبندان، چناران، توتکیه، چاله مسجد، حد فاصل خیابان قارن (شمال)، فرهنگ (جنوب و شرق)، انقلاب (غرب) شامل محله‌های قلیچ لی، میرسروضه، اصفهانی محله، مختار محله، قارن (جنوب)، فرهنگ (شرق)، ۱۸ دی (شمال)، انقلاب (غرب) شامل محله‌های اصالو، افغان، آب انار نو، حاجی آباد، عباس خانی، شاه غازی، قارن (جنوب)، ۱۸ دی (شمال)، کمربندی فرهنگ (شرق)، انقلاب (غرب) شامل محله‌های پیرتکیه، همت آباد و درازه گرگان	۱۲۲۴۵	۹۰/۶۹
منطقه یک	حریم مسیر رودخانه تجن، دو محدوده غیر متصل در میدان شهدا شامل دو کوچه، محل اتصال بلوار آیت الله بهشتی ملامجدالدین (اشرف محله سابق)، محله پشت آرامگاه، کوچه شهید بری نژاد، جوار کمربندی (اراضی سابق آقای علیپور، کوچه‌های متصل به بلوار طالقانی، کوچه‌های متصل به خیابان معلم، ذشرق خیابان امام جعفر صادق، شرق خیابان قایم و زیر خیابان حسین پور، غرب خیابان امام جعفر صادق، تمامی مناطق مجاور رودخانه تجن، اراضی اسماعیلی - اراضی جعفری - آزاد گله	۴۳۷۷۵	۱۱۷
منطقه دو	مجاور بلوار مدرس (کوچه ساداتی ۱۷)، جنوب خیابان شهید فرجی در کنار خیابان محمد شفاهی، (بربری محله سابق)، مهدی آباد، کوچه وصال شیرازی متصل به مهدی آباد، کوی ابوالفضل، چوکی محله سابق، خیابان ۸ متری مجاور کمربندی، کنار خیابان فردوسی، محله چین دکا سابق، جوار بلوار دانشگاه، بخشی از محله بینجلو (حد فاصل خیابان شهید ابراهیمی و شهید ایزد طلب)، ترک محله و محدوده محله شازده حسین، محله استخر سر قدیم، جنوب خیابان رودکی، اراضی ملیک آباد متصل به جاده جویبار، اراضی پایین ملیک آباد در جنوب غربی بلوار ۲۲ بهمن، نزدیکی بلوار دانشگاه بخشی از محله بینجلو، نزدیکی بلوار ۲۲ بهمن، محله جام جم، محله پشت هتل مازندران، محله ۲۵ دستگاه اداری دادگستری، شمال خط آهن، بالای خط آهن، جنوب غربی ناحیه (محدوده انتهای جام جم و خط راه آهن)، شمال خیابان آزادی و شرق و غرب خیابان بقیع الله، محله‌شکرآباد در غرب خیابان ملت، محله چهارتکیه (شرق محله شکرآباد و خیابان ملت)، جوار خیابان مازیار	۴۶۹۲۳	۱۳۹
منطقه سه	محله دخانیات (حاشیه غذبی خیابان مهران پور)، اتحاد یک و دو، محله سروینه باغ اراضی صدراپی و رضوی، محله شربتبی، محله میرجانی و آهی دشت، محدوده کوی اسلام، خ چمران، خ غفاری	۶۳۶۰۸	۳۴۲
	جمع کل	۱۶۶۵۵۱	۶۸۸/۶۹

منبع: طرح بهسازی و نوسازی شهرداری ساری، ۱۳۹۰: ۹۴-۶۸

یافته‌ها و بحث

یافته‌های توصیفی

نتایج حاصل از بررسی سرپرستان خانوار مورد مطالعه (ساکن در بافت) در این پژوهش حاکی از آن بوده که به لحاظ جنسیت، از مجموع ۳۸۴ سرپرست خانوار پاسخگو، ۳۴/۴ درصد مرد و ۶۵/۶ درصد زن بوده‌اند، به لحاظ تحصیلات اغلب لیسانس بوده اند (۴۳/۲ درصد). همچنین بیشتر پاسخ‌گویان در گروه سنی ۳۰ تا ۳۹ سال قرار داشته‌اند و اغلب از سطح درآمدی ۵-۷ میلیون تومان برخوردار بوده‌اند. از لحاظ نوع مالکیت محل سکونت، ۵۹/۴ درصد محل سکونتشان شخصی بوده است و از لحاظ کیفیت محل سکونت، ۶۶/۴ درصد از پاسخ‌گویان در خانه‌های مرمت شده زندگی می‌کردند. همچنین بیشتر پاسخ‌گویان اذعان کردند که در خانه‌هایی که در پلاک‌هایی با مساحت بین ۱۴۰-۱۲۰ متر ساخته شده‌اند، زندگی می‌کنند (۳۱/۵ درصد). همچنین اکثر پاسخ‌گویان اذعان داشتند که به خارج از بافت مهاجرت نکردند (۹۱/۷ درصد). ۵۹/۴ درصد از پاسخ‌گویان علت سکونت در این محله‌ها را زندگی از بدو تولد تاکنون اظهار داشته‌اند و در رابطه با فعالیت جهت بهبود وضع محله ۷۴/۷ درصد آن‌ها هیچ‌گونه فعالیتی جهت بهبود وضع محله خود انجام نداده‌اند. همچنین بررسی وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب در جدول (۳) نشان داده شده است، نتایج حاصل از آمارهای جدول نشانگر وضعیت نامطلوب شاخص‌ها در محله‌های دارای بافت فرسوده شهر ساری است به‌طوری که

میانگین مشاهده شده هیچ یک از شاخص‌ها بالاتر از حدمتوسط میانگین‌ها (میانگین فرضی) نیست، یعنی پاسخ‌گویان وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب را در محله‌های دارای بافت فرسوده، ضعیف و خیلی ضعیف ارزیابی کردند.

جدول ۳. توزیع فراوانی پاسخ‌گویان بر حسب شاخص‌های حکمروایی خوب

شاخص‌ها	درصد طیف لیکرت						انحراف معیار
	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین	
شفافیت	۰/۳۶	۰/۳۸	۰/۲۳	۰/۲	۰/۱	۱/۹۱۳۶	۰/۶۱۹۴۰
پاسخگویی	۰/۴۹	۰/۳۵	۰/۱۳	۰/۱	۰/۲	۱/۶۹۳۸	۰/۶۶۱۸۰
مشارکت	۰/۲۷	۰/۳۸	۰/۲۹	۰/۵	۰/۱	۲/۱۳۷۵	۰/۶۰۶۵۴
کارایی	۰/۳۰	۰/۳۶	۰/۲۵	۰/۷	۰/۲	۲/۱۲۲۹	۰/۶۱۴۴۹
اجماع‌گرایی	۰/۲۰	۰/۴۲	۰/۳۱	۰/۴	۰/۳	۲/۲۵۲۶	۰/۶۰۳۷۷
قانون‌گرایی	۰/۲۳	۰/۲۷	۰/۳۵	۰/۱۱	۰/۴	۲/۳۹۱۵	۰/۴۴۰۱۱
مسئولیت‌پذیری	۰/۳۵	۰/۴۵	۰/۱۹	۰/۱	۰/۴	۱/۸۴۱۱	۰/۵۶۵۱۱
عدالت‌گرایی	۰/۲۰	۰/۲۷	۰/۲۶	۰/۲۱	۰/۶	۲/۶۳۸۰	۰/۴۷۶۶۲
میانگین کل							۲/۱۲۳۸

افزون براین، بررسی وضعیت ابعاد بازآفرینی که در جدول (۴) نشان داده شده است، بیانگر آن است که بیش از ۵۰ درصد فراوانی پاسخ‌ها زیر حد متوسط بوده که نشان می‌دهد از نظر شهروندان در بافت فرسوده شهر ساری مطلوبیت از حد متوسط میانگین فرضی پایین‌تر است. همچنین با توجه به این که در بازآفرینی نیز هیچ یک از شاخص‌ها بالاتر از حدمتوسط میانگین‌ها (میانگین فرضی) نیست، می‌توان نتیجه گرفت پاسخ‌گویان وضعیت شاخص‌های بازآفرینی را در محله‌های دارای بافت فرسوده، بین ضعیف تا متوسط ارزیابی کرده‌اند.

جدول ۴. توزیع فراوانی پاسخ‌گویان بر حسب شاخص‌های بازآفرینی

ابعاد	درصد طیف لیکرت						انحراف معیار
	خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد	میانگین	
اقتصادی	۰/۱۳	۰/۳۱	۰/۵۰	۰/۵	۰/۱	۲/۴۱۷۹	۰/۴۷۲۷۳
اجتماعی- فرهنگی	۰/۱۱	۰/۳۳	۰/۵۱	۰/۳	۰/۲	۲/۳۵۴۷	۰/۴۵۹۳۶
کالبدی	۰/۱۱	۰/۳۱	۰/۵۰	۰/۷	۰/۱	۲/۵۳۰۶	۰/۳۷۳۹۳
زیست محیطی	۰/۱۵	۰/۳۵	۰/۴۹	۰/۱	۰	۲/۵۱۴۸	۰/۳۸۸۴۸
میانگین کل							۲/۴۵۴

یافته‌های تحلیلی

جدول (۵) مربوط به بررسی وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب در شهر ساری به وسیله آزمون T تک نمونه‌ای است. نتایج نشان می‌دهد که میانگین تمامی شاخص‌های حکمروایی خوب در بافت فرسوده شهر ساری از نظر پاسخ‌گویان پایین‌تر از حد متوسط است اگرچه که مقدار سطح معناداری از خطای ۰/۰۵ کوچک‌تر است اما از آنجایی که آماره‌های حد بالا و پایین و همچنین مقدار T منفی است، می‌توان نتیجه گرفت که شاخص‌های حکمروایی در بافت فرسوده شهر ساری، پایین‌تر از میانگین فرضی است. به عبارت دیگر، تمامی شاخص‌ها معنادار هستند اما به لحاظ میانگین، تفاوت‌هایی بین شاخص‌های حکمروایی خوب در بافت فرسوده شهر ساری مشاهده می‌شود، به طوری که از نظر پاسخ‌گویان، شاخص‌های عدالت و برابری با میانگین ۲/۶۳۸ و قانون‌گرایی با میانگین ۲/۳۹۱۵ بیشترین میانگین رتبه‌ای و شاخص‌های پاسخ‌گویی با میانگین ۱/۶۹۳۸ و مسئولیت‌پذیری با میانگین ۱/۸۴۱۱ دارای کمترین میانگین رتبه‌ای در بین شاخص‌ها بوده‌اند. بنابراین با توجه به میانگین‌های به دست آمده و تفاوت میانگین‌ها و مقدار T می‌توان گفت که وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب در بافت فرسوده شهر ساری مناسب نیست.

جدول ۵. نتایج آزمون T-Test برای معناداری شاخص‌های حکمروایی خوب

۳=Test Value									
شاخص‌ها	تعداد	میانگین	انحراف معیار	میانگین انحراف معیار	آماره آزمون T	درجه آزادی (df)	سطح معنا داری	میانگین تفاوت‌ها	تفاوت در سطح ۹۵٪ فاصله اطمینان پایین‌ترین بالاترین
شفافیت	۳۸۴	۱/۹۱۳۶	۰/۶۱۹۴۰	۰/۰۳۱۶۱	-۳۴/۳۶۹	۳۸۳	۰/۰۰۰	-۱/۰۸۶۳۷	-۱/۱۴۸۵ -۱/۰۲۴۲
پاسخ‌گویی		۱/۶۹۳۸	۰/۶۶۱۸۰	۰/۰۳۳۷۷	-۳۸/۶۷۸		۰/۰۰۰	-۱/۳۰۶۲۵	-۱/۳۷۲۷ -۱/۲۳۹۸
مشارکت		۲/۱۳۷۵	۰/۶۰۶۵۴	۰/۰۳۰۹۵	-۲۷/۸۶۶		۰/۰۰۰	-۰/۸۶۲۵۰	-۰/۹۲۳۴ -۰/۸۰۱۶
کارایی		۲/۱۲۲۹	۰/۶۱۴۴۹	۰/۰۳۱۳۶	-۲۷/۹۷۰		۰/۰۰۰	-۰/۸۷۷۰۸	-۰/۹۳۸۷ -۰/۸۱۵۴
اجماع‌گرایی		۲/۲۵۲۶	۰/۶۰۳۷۷	۰/۰۳۰۸۱	-۲۴/۲۵۷		۰/۰۰۰	-۰/۷۴۷۴۰	-۰/۸۰۸۰ -۰/۶۸۶۸
قانون‌گرایی		۲/۳۹۱۵	۰/۴۷۰۱۱	۰/۰۳۳۹۹	-۲۵/۳۶۵		۰/۰۰۰	-۰/۶۰۸۵۱	-۰/۶۵۵۷ -۰/۵۶۱۳
مسئولیت‌پذیری		۱/۸۴۱۱	۰/۵۶۵۱۱	۰/۰۲۸۸۴	-۴۰/۱۸۵		۰/۰۰۰	-۱/۱۵۸۸۵	-۱/۲۱۵۶ -۱/۱۰۲۲
عدالت		۲/۶۳۸۰	۰/۴۷۶۶۲	۰/۰۲۴۳۲	-۱۴/۸۸۳		۰/۰۰۰	-۰/۳۶۱۹۸	-۰/۴۰۹۸ -۰/۳۱۴۲
میانگین کل		۲/۱۲۳۸	۰/۵۷۷۲۳						

از طرف دیگر، برای بررسی وضعیت ابعاد بازآفرینی شهری در بافت فرسوده شهرساری نیز از آزمون T-Test جدول ۶ استفاده شده است. نتایج این جدول نشان می‌دهد که میانگین تمامی ابعاد بازآفرینی در بافت فرسوده شهر ساری، پایین‌تر از حد متوسط (میانگین فرضی) است و مقدار سطح معناداری کوچکتر از ۰/۰۵ است، باتوجه به مقدار میانگین و همچنین مقدار حد بالا و پایین و مقدار T که منفی است، می‌توان نتیجه گرفت بافت فرسوده شهر ساری به لحاظ ابعاد بازآفرینی، از شرایط خوبی برخوردار نیست و اقدامات اجرایی و عملیاتی بازآفرینی، نتوانسته وضعیت بافت فرسوده را بهبود ببخشد، به‌طوری که هیچ یک از ابعاد بازآفرینی دارای میانگینی بالاتر از میانگین فرضی نبوده‌اند (جدول ۶). با این وجود، بالاترین میانگین رتبه‌ای مربوط به شاخص کالبدی ۲/۵۳۰۶ و پایین‌ترین میانگین مربوط به شاخص زیست‌محیطی ۲/۳۵۴۷ می‌باشد، به عبارت دیگر، علیرغم کاستی‌های زیاد در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ساری، در زمینه فعالیت‌های عمرانی و کالبدی، تا حدودی اقدامات قابل توجهی (به نسبت سایر فعالیت‌ها)، صورت گرفته است.

جدول ۶. نتایج آزمون T-Test برای معناداری ابعاد بازآفرینی بافت فرسوده شهری

۳=Test Value									
ابعاد	تعداد	میانگین	انحراف معیار	میانگین انحراف معیار	آماره آزمون T	درجه آزادی	سطح معنا داری	میانگین تفاوت‌ها	تفاوت در سطح ۹۵٪ فاصله اطمینان پایین‌ترین بالاترین
اقتصادی	۳۸۴	۲/۴۱۷۹	۰/۴۷۲۷۳	۰/۲۴۱۲	-۲۴/۱۳۲	۳۸۳	۰/۰۰۰	-۰/۵۸۲۱۵	-۰/۶۲۹۶ -۰/۵۳۴۷
زیست‌محیطی		۲/۳۵۴۷	۰/۴۵۹۳۶	۰/۲۳۴۴	-۲۷/۵۲۹		۰/۰۰۰	-۰/۶۴۵۳۴	-۰/۶۹۱۴ -۰/۵۹۹۲
کالبدی		۲/۵۳۰۶	۰/۳۷۳۹۳	۰/۱۹۰۸	-۲۴/۶۰۱		۰/۰۰۰	-۰/۴۶۹۴۴	-۰/۵۰۷۰ -۰/۴۳۱۹
اجتماعی-فرهنگی		۲/۵۱۴۸	۰/۳۸۸۴۸	۰/۱۹۸۲	-۲۴/۴۷۲		۰/۰۰۰	-۰/۴۸۵۱۶	-۰/۵۲۴۱ -۰/۴۴۶۲
میانگین کل		۲/۴۵۴	۰/۴۲۳۶۲۵						

برای اطمینان بیشتر از وضعیت حکمروایی خوب و ابعاد بازآفرینی در بافت فرسوده شهر ساری، میانگین کل این متغیرها به وسیله آزمون T-Test مورد بررسی قرار گرفت که نتایج آن در جدول ۷ و ۸ نشان داده شده است. همان‌طور که در جدول (۷) نشان داده شده است میانگین کل متغیر حکمروایی خوب در بافت فرسوده شهر ساری از نظر پاسخگویان ۲/۱۲۳۹ بدست آمده است که پایین‌تر از حد متوسط (Test value= ۳) است و سطح معناداری نیز کوچکتر از خطای ۰/۰۵ ($P < ۰/۰۵$) است و از آنجایی که آماره‌های حد بالا و پایین و همچنین مقدار T منفی است، می‌توان نتیجه گرفت که وضعیت متغیر حکمروایی خوب (در کل) در بافت فرسوده شهر ساری مناسب نیستند.

جدول ۷. نتایج آزمون T-Test برای معناداری متغیر حکمروایی خوب

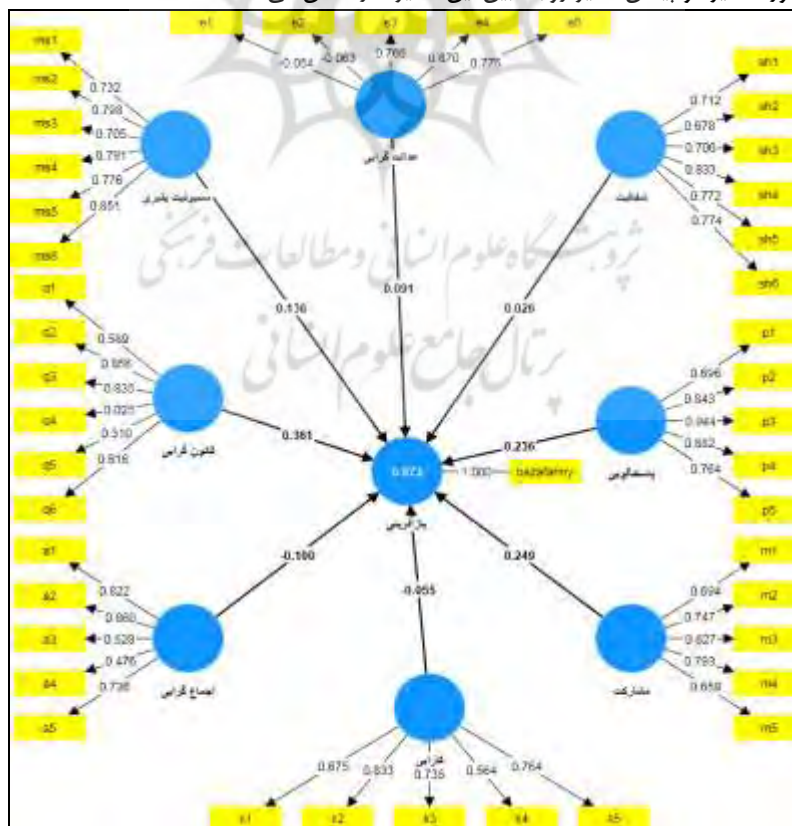
۳=Test Value									
متغیر	تعداد	میانگین	انحراف معیار	میانگین انحراف معیار	آماره آزمون T	درجه آزادی (df)	سطح معنا داری	میانگین تفاوتها	تفاوت در سطح ۹۵٪ فاصله اطمینان پایین ترین بالاترین
حکمروایی خوب	۳۸۴	۲/۱۲۳۹	۰/۴۵۸۲۸	۰/۰۲۳۳۹	-۳۷/۴۶۲	۳۸۳	۰/۰۰۰	-۰/۸۷۶۱۲	-۰/۹۲۲۱ -۰/۸۳۰۱

جدول ۸. نتایج آزمون T-Test برای معناداری متغیر بازآفرینی بافت فرسوده شهری

۳=Test Value									
متغیر	تعداد	میانگین	انحراف معیار	میانگین انحراف معیار	آماره آزمون T	درجه آزادی	سطح معنا داری	میانگین تفاوتها	تفاوت در سطح ۹۵٪ فاصله اطمینان پایین ترین بالاترین
بازآفرینی بافت فرسوده شهری	۳۸۴	۲/۴۵۴۵	۰/۳۲۷۰۹	۰/۰۱۶۶۹	-۳۲/۶۸۲	۳۸۳	۰/۰۰۰	-۰/۵۴۵۵۲	-۰/۵۷۳۸ -۰/۵۱۲۷

از طرف دیگر، نتایج جدول (۸) که مربوط به آزمون T-Test برای متغیر بازآفرینی بافت فرسوده شهرسازی است، نشان می‌دهد که میانگین کل این متغیر نیز پایین‌تر از حد متوسط (T-Test=۳) است که البته نسبت به میانگین متغیر حکمروایی خوب، اندکی وضعیت بهتر دارد، سطح معناداری این متغیر کوچکتر از ۰/۰۵ ($P < 0.05$) است که باتوجه به مقدار میانگین و هم‌چنین مقدار حد بالا و پایین و مقدار T که منفی است، می‌توان نتیجه گرفت بافت فرسوده شهر سازی به لحاظ بازآفرینی در ابعاد مختلف، از شرایط خوبی برخوردار نیست.

همان‌گونه که در شکل (۳) نشان داده شده است شاخص‌های حکمروایی خوب در مدل معادلات ساختاری به تفصیل ارائه شده است، لازم به ذکر است که نمایش گرافیکی مدل معادلات ساختاری توسط نرم افزار Smart PLS شامل سه جزء اصلی مستطیل‌ها، دایره‌ها و پیکان‌ها نمایش داده شده است که در آن متغیرهای آشکار (گویه‌ها) به صورت مستطیل، متغیرهای مخفی یا پنهان یا سازه‌ها به صورت دایره و پیکان‌ها نیز روابط بین این متغیرها را نشان می‌دهد.



شکل ۳. خروجی استاندارد شده مدل معادلات ساختاری بین حکمروایی خوب و بازآفرینی بافت فرسوده شهری

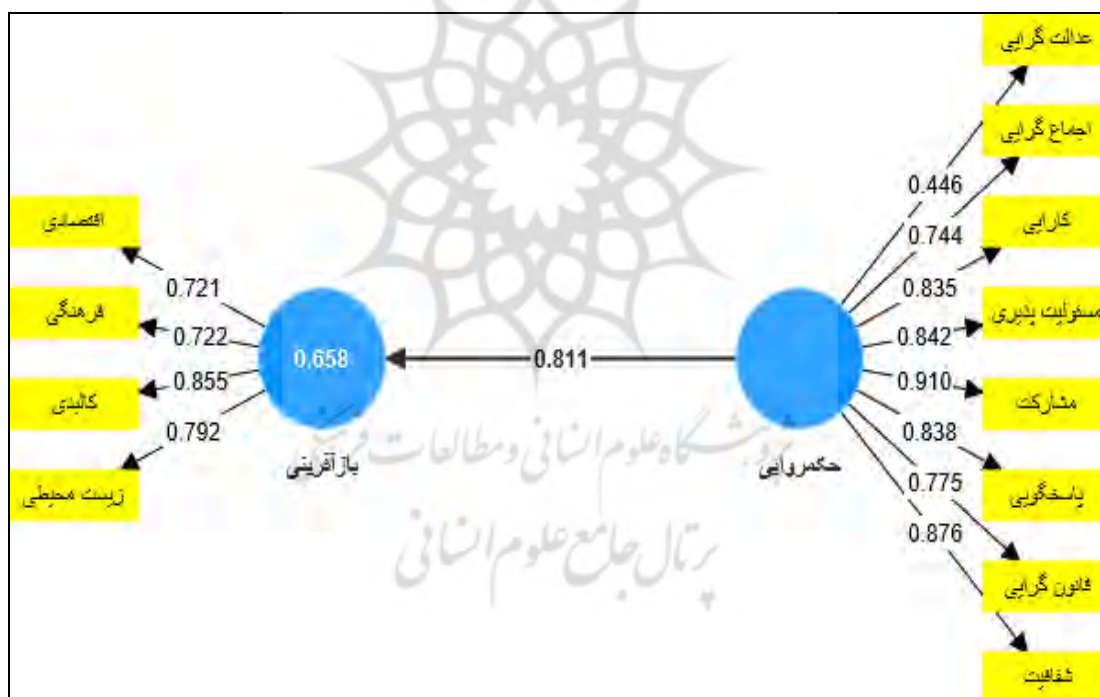
جدول ۹. خروجی استاندارد شده مدل معادلات ساختاری

شاخص	نمایه گوینه	بار عاملی	ضریب رگرسیونی	R^2
شفاف‌سازی	Sh1	۰/۷۱۲	۰/۰۲۶	
	Sh2	۰/۶۷۸		
	Sh3	۰/۷۰۶		
	Sh4	۰/۸۳۳		
	Sh5	۰/۷۷۲		
	Sh6	۰/۷۷۴		
پاسخ‌گویی	P1	۰/۶۹۶	۰/۲۳۶	
	P2	۰/۸۴۳		
	P3	۰/۹۴۴		
	P4	۰/۸۸۲		
	P5	۰/۷۶۴		
مشارکت	M1	۰/۶۹۴	۰/۲۴۹	
	M2	۰/۷۴۷		
	M3	۰/۸۲۷		
	M4	۰/۷۹۳		
	M5	۰/۶۵۸		
کارایی و اثربخشی	K1	۰/۶۷۵	-۰/۰۵۵	
	K2	۰/۸۳۳		
	K3	۰/۷۳۵		
	K4	۰/۵۶۴		
	K5	۰/۷۶۴		
اجماع‌گرایی (توافق جمعی)	A1	۰/۸۲۲	-۰/۱۰۰	۰/۶۷۲
	A2	۰/۸۶۰		
	A3	۰/۵۲۸		
	A4	۰/۴۷۶		
	A5	۰/۷۳۶		
قانون‌مندی	Q1	۰/۵۸۹	۰/۳۶۱	
	Q2	۰/۸۵۶		
	Q3	۰/۸۳۵		
	Q4	۰/۰۲۵		
	Q5	۰/۳۱۰		
	Q6	۰/۶۱۶		
مسئولیت‌پذیری	Ms1	۰/۷۳۳	۰/۱۳۶	
	Ms2	۰/۷۹۸		
	Ms3	۰/۷۰۵		
	Ms4	۰/۷۹۱		
	Ms5	۰/۷۷۶		
	Ms6	۰/۸۵۱		
عدالت و برابری	E1	-۰/۰۵۴	۰/۰۹۱	
	E2	-۰/۰۶۳		
	E3	۰/۷۶۶		
	E4	۰/۸۷۰		
	E5	۰/۷۷۵		

ضریب رگرسیونی: عدد روی پیکان اصلی نشان دهنده ضریب رگرسیونی است. این ضریب نشان می‌دهد هر یک از شاخص‌های حکمروایی خوب تا چه میزان بر بازآفرینی تاثیر دارد. ضریب رگرسیون استاندارد در بازه ۱- الی ۱ می‌باشد. نزدیک بودن این عدد به ۱ نشان از تاثیر قوی آن شاخص از حکمروایی خوب بر بازآفرینی دارد. نزدیک بودن این عدد به صفر نشان از آن دارد که تاثیر متغیر مستقل بر متغیر وابسته معنادار نیست. هر چه این عدد به ۱- نزدیک‌تر باشد نشان از این دارد که تاثیر قوی هست اما در جهت عکس (معکوس) عمل می‌کند، به عبارت دیگر، افزایش متغیر مستقل باعث کاهش متغیر وابسته می‌شود. همان‌گونه که مشاهده می‌شود اجماع‌گرایی با ضریب رگرسیونی ۰/۱۰۰- و کارایی با ضریب رگرسیونی ۰/۰۵۵- تاثیر منفی بر متغیر وابسته و قانون‌مندی با ضریب رگرسیونی ۰/۳۶۱ بیشترین تاثیر مثبت بر متغیر وابسته دارد.

بار عاملی: عددهای روی پیکان که از متغیر مکنون به سمت متغیر آشکار کشیده شده است اعداد بارعاملی نامیده می‌شود. این اعداد نباید کمتر از ۰/۴ باشند. پایین‌تر بودن این عدد از ۰/۴ حاکی از آن است که آن متغیر آشکار با مابقی متغیرهای آشکار چندان در ارتباط نیست. در صورت مشاهده چنین شرایطی باید مدل را اصلاح و متغیر مذکور را از مدل حذف نمود. همان‌طور که در شکل مشاهده می‌شود به غیر از گویه q5 در شاخص قانون‌گرایی با بارعاملی ۰/۳۱۰، مابقی بارهای عاملی بالای ۰/۴ هستند.

R^2 : عدد داخل دایره آبی نشان دهنده R^2 می‌باشد. متغیر R^2 بیانگر دقت پیش‌بینی است. به عبارتی به این معناست که متغیر وابسته تا چه میزان توسط متغیر مستقل تبیین می‌شود. این عدد بین ۰ و ۱ می‌باشد و هر چه به ۱ نزدیک‌تر باشد نشان از دقت بالای مدل دارد. با توجه به شکل حاصله، می‌توان نتیجه گرفت واریانس شاخص‌های حکمروایی خوب ۶۷ درصد می‌تواند واریانس متغیر بازآفرینی را تبیین کند. به عبارتی ۶۷ درصد از تغییرات بازآفرینی بافت فرسوده شهر ساری تحت تاثیر شاخص‌های حکمروایی خوب است. که این نشان از دقت و برازش نسبتاً بالای مدل دارد.



شکل ۴. خروجی استاندارد شده مدل معادلات ساختاری بازآفرینی بافت فرسوده شهری

همان‌گونه که در شکل (۴) نشان داده شده است، ضریب رگرسیونی برابر ۰/۸۱۱ می‌باشد که حاکی از تاثیر قوی متغیر مستقل بر متغیر وابسته است. همچنین بالاتر بودن بار عاملی از ۰/۴ حاکی از آن است که متغیر آشکار با مابقی متغیرهای آشکار در ارتباط است و با توجه به R^2 می‌توان نتیجه گرفت متغیر حکمروایی خوب ۶۵ درصد می‌تواند واریانس متغیر بازآفرینی را تبیین کند.

نتیجه‌گیری

برای حل مشکلات بافت‌های فرسوده در شهر ساری، یکی از مهمترین رویکردهایی که بتوان تولید و ارائه خدمات عمومی را به حداکثر رساند این است که از همه ظرفیت‌های جامعه استفاده شود؛ در این راستا الگوی حکمروایی می‌تواند نظریه‌ای جدید در پاسخگویی به انتظارات و مسئولیت‌های جدید باشد و یک سند مدیریتی مناسب و در دسترس برای مسئولان شهری است که به آن‌ها این توان را می‌دهد تا به توسعه همه جانبه و پایدار دست یابند. تحلیل نتایج حاصل از مطالعات اسنادی و برداشت‌های میدانی در بافت فرسوده شهر ساری نشان می‌دهد عدم اجرای به موقع و ناکارایی طرح‌ها، موجب نارضایتی مردم و عدم مشارکت آن‌ها در اجرای طرح‌ها می‌شود. بدیهی است یک سویه بودن روند مدیریتی (از بالا به پایین) در طرح‌های جامع و تفصیلی شاخص‌هایی چون شفافیت، پاسخگویی و اجماع‌گرایی را به دلیل عدم تفویض اختیارات به مردم و نبود تشکلهای مردمی در سطح محله‌های بافت فرسوده برای تعامل بیشتر با مدیران شهری در سطح پایینی قرار می‌دهد. همچنین نامناسب بودن معابر، وجود ریزدانه‌های پلاک‌ها، نبود مراکز فرهنگی مناسب جهت افزایش همبستگی و وفاق اجتماعی و همچنین سطح پایین درآمد و تحصیلات خانوار حاکی از این است که بافت فرسوده شهر ساری به لحاظ شاخص‌های بازآفرینی پایین‌تر از حد متوسط بوده و از وضعیت مناسبی برخوردار نیست. افزون بر این، یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب شهری نیز در بافت فرسوده شهر ساری در وضعیت مطلوبی قرار ندارد، این مسئله می‌تواند بیانگر این موضوع باشد که در فرایند تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌ها از شهروندان نظرخواهی نمی‌شود، روش و روند اجرای پروژه‌ها و ارائه خدمات متناسب با خواست شهروندان نیست، هزینه‌های صورت گرفته به صورت شفاف بیان نمی‌گردد و افراد غیرمسئول و غیردل‌سوز در تصمیم‌گیری‌های شهری دخالت دارند. در نتیجه باید اذعان کرد که روش فعلی مدیریت شهری به تنهایی قادر به کنترل شهر و پاسخگویی به نیازهای جامعه شهری خصوصاً در بافت فرسوده ساری نیست.

نتایج حاصل از این پژوهش با نتایج پژوهش سرور و همکاران (۱۳۹۸)، در خصوص وجود رابطه معنادار بین شاخص‌های حکمروایی و بازآفرینی بافت فرسوده و همچنین با پژوهش امینی و همکاران (۱۳۹۷)، در مقاله جایگاه حکمروایی شهری در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهری در منطقه ۱۲ تهران، در رابطه با وجود ارتباط مستقیم هرچند ضعیف بین حکمروایی شهری با بازآفرینی بافت‌های فرسوده و این که شاخص‌های حکمروایی شهری در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران در مقیاس پایین‌تر از حد متوسط قرار داشته و در نتیجه حکمروایی خوب در این محدوده در حد قابل قبول ارزیابی نمی‌شود، هم‌چنین، نتایج این پژوهش با نتایج پژوهش توکلی‌نیا و یدالله‌نیا (۱۳۹۷)، که به تحلیل شاخص‌های حکمروایی خوب در بازآفرینی شهری در محله تجریش تهران (منطقه ۱) پرداختند نیز همسویی دارد، نتایج این تحقیق نشان داد که وضعیت حکمروایی خوب در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده محله تجریش تهران نامطلوب بوده است. هم‌چنین، پژوهش عظیمی آملی و جمعدار (۱۳۹۵)، از نظر شاخص‌های مورد بررسی و روش انجام پژوهش و نتایج بدست آمده، که به بررسی بازآفرینی بافت‌های فرسوده با تأکید بر حکمروایی خوب در محله ده ونک، منطقه ۳ تهران پرداختند، همسویی دارد، هم‌چنین با نتایج پژوهش عظیمی آملی و همکاران (۱۳۹۳)، در رابطه با ارتباط بین مشارکت مردم و فرایند بازسازی بافت‌های فرسوده در شهر چالوس نیز همسو می‌باشد.

در همین راستا پیشنهاد می‌گردد جهت بازآفرینی بافت فرسوده شهر ساری با رویکرد حکمروایی خوب می‌توان با مشارکت دادن ساکنین در نیازسنجی‌ها (شناسایی مشکلات)، تصمیم‌گیری‌ها (ارائه طرح‌ها و پیشنهادات) و نظارت و اجرا و همچنین ایجاد تشکلهای مردمی در سطح محله‌های بافت فرسوده، به تعامل بیشتری میان ساکنان و مدیران شهری دست یافت. بدون شک ارتباط مداوم مدیریت شهری با ساکنین در خصوص حل مسائل و مشکلات بافت، سبب شناخت توانمندی‌ها و ظرفیت‌ها و بالا بردن شاخص مشارکت و اجماع‌گرایی می‌گردد. جهت بهبود شاخص‌های قانون مداری و کارایی پیشنهاد می‌گردد ضوابط و مقررات ساخت و ساز متناسب با بافت اجتماعی و اقتصادی محله‌های بافت فرسوده تصویب شوند. همچنین جهت بهبود شاخص‌های کالبدی و زیست‌محیطی در بازآفرینی شهری می‌توان به تعیین تکلیف اراضی رها شده و املاک مخروبه پرداخت و با بهره‌گیری از توانمندی‌های اقتصادی و مالی ساکنین برای مشارکت در اجرای طرح‌ها، می‌توان به بهبود شاخص اقتصادی دست یافت. همچنین جهت بهبود شاخص فرهنگی لازم است تشکلهای اجتماعی مردم نهاد (سمن‌ها و ...) گسترده‌تر از پیش برای حل مشکلات وارد میدان مدیریت شهری شوند و با دولت و بخش خصوصی تعامل پویا برقرار سازند و در واقع رابط بین دولت و مردم باشند.

تقدیر و تشکر

این مقاله، مستخرج از رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری بوده که در گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد نور از آن دفاع شده است.

منابع

- ابراهیم‌زاده، عیسی و اسدیان، مرتضی. (۱۳۹۲). تحلیل و ارزیابی میزان تحقق‌پذیری حکمروایی خوب شهری در ایران مورد شناسی شهر کاشمر. *جغرافیا و آمایش منطقه‌ای*، ۳(۶)، ۳۰-۱۷. doi:10.22111/gaij.2013.1075
- امان‌پور، سعید و لطفی، امید. (۱۳۹۵). اثرات حکمرانی خوب شهری و اعتماد اجتماعی در بهبود کیفیت بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۵ کالن‌شهر تهران). *مطالعات مدیریت شهری*، ۸(۲۸)، ۱۳-۲۹. <https://sanad.iau.ir/fa/Article/824489>
- امینی، میلاد؛ صارمی، حمیدرضا و قالیباف، محمدباقر. (۱۳۹۷). جایگاه حکمروایی شهری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران. *تحقیقات جغرافیایی*، ۳۳(۳)، ۲۱۷-۲۰۲. doi:10.29252/geores.33.3.202
- بیرانوندزاده، مریم؛ نجفی، اسماعیل و شاهینی‌فر، مصطفی (۱۴۰۱)، الگوی سیاست گذاری یکپارچه شهری و نقش آن در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد (موردپژوهی: شهر خرم‌آباد). *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۶(۲)، ۴۱۰-۳۹۷. doi: https://dorl.net/dor/20.1001.1.25381490.1401.6.12.3.2
- توکلی‌نیا، جمیله و یدالله‌نیا، حسین. (۱۳۹۷). تحلیل شاخص‌های حکمروایی در بازآفرینی شهری از منظر ساکنان محله مطالعه موردی: محله تجریش شهر تهران. *جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۱(۹)، ۲۸۰-۲۶۵. doi:10.1001.1.22286462.1397.9.1.15.5
- حسینی کسوتی، سجاد. (۱۳۹۵). *طراحی پیاده‌راه، راهی به سوی تجدید حیات بافت تاریخی شهری (نمونه موردی: خیابان جمهوری شهرسازی)*. پایان‌نامه جهت اخذ مدرک کارشناسی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه مازندران.
- حقیقی، جلال، سعیده زربادی، زهرا سادات، بهزادفر، مصطفی، رفیعیان، مجتبی (۱۴۰۲)، ارائه الگوی ارزیابی تصمیم‌سازی در بازآفرینی شهری. *تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۳(۶۹)، ۴۵۹-۴۷۷. doi: 10.61186/jgs.23.69.459
- حیدری، محمدرضا. (۱۳۹۲). *سنجش عملکرد مدیریت شهری با تاکید بر شاخص‌های حکمروایی خوب شهری (نمونه موردی: شهر یزد)*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه یزد.
- حیدری، اصغر، زیاری، کرامت‌الله، سهرابی، نوید. (۱۳۹۹). ارزیابی جایگاه مولفه‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ تهران)، فصلنامه کاوش‌های جغرافیایی مناطق بیابانی، ۸(۲)، ۱۵۹-۱۳۷. <https://sid.ir/paper/967683/fa>.
- رفیعیان، مجتبی و حسین‌پور، علی. (۱۳۹۱). *حکمرانی خوب شهری از منظر نظریات شهرسازی*. تهران: طحان.
- رفیعیان، محسن. (۱۳۸۹). *شناسایی پهنه‌های زمینه‌ساز توسعه خلاق بافت‌های فرسوده با رویکرد گردشگری در برنامه‌ریزی شهری (نمونه موردی: محله امامزاده یحیی، منطقه ۱۲ تهران)*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس.
- رهنما، محمدرحیم؛ صبوری، مرضیه و غفوریان، مهسا. (۱۴۰۳). ارائه سناریوهای بازآفرینی شهری در محله خواجه ربیع در شهر مشهد. *اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری*، ۵(۲)، ۹۲-۱۰۷. doi: 10.22034/uep.2024.458986.1492
- زارعی، جواد. (۱۳۹۷). *تبیین الگوی مدیریت یکپارچه بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده مطالعه موردی: کلان‌شهر اهواز*. پایان‌نامه جهت اخذ مدرک دکتری، دانشکده علوم و زمین، دانشگاه شهید چمران اهواز.
- زندیه، الناز. (۱۳۹۵). *بررسی عملکرد شهرداری‌ها در چارچوب رویکرد حکمروایی خوب شهری (نمونه موردی: شهرداری شهر ملایر)*. آمایش محیط، ۳۹(۱)، ۷۶-۵۹. <https://sanad.iau.ir/Journal/ebtp/Article/986775>
- زنگنه شهرکی، سعید. (۱۴۰۲). تبیین الگوی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد رشد هوشمند (مطالعه موردی: شهر بندرعباس). رساله دکتری تخصصی دانشگاه تهران، پردیس بین‌المللی کیش.
- سرور، هوشنگ؛ امیری، مهتاب؛ قربانی سپهر؛ آرش، امینی و بادامیار، شیرین. (۱۳۹۸). حکمروایی شایسته و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: محله ۴ شهر آذرشهر). *توسعه فضاهای پیراشهری*، ۱(۲)، ۸۴-۷۱. doi:10.26764/164.1398.1.2.6.8

- صفایی پور، مسعود و زارعی، جواد. (۱۳۹۶). برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان همدان). *آمایش جغرافیایی فضا*، ۷(۲۳)، ۱۴۹-۱۳۵. https://gps.gu.ac.ir/article_47266.html
- طرح بهسازی و نوسازی شهر ساری. (۱۳۹۵). قابل دسترس: <http://www.SariCity.ir>
- طرح بهسازی و نوسازی شهرداری ساری. (۱۳۹۰). قابل دسترس: <http://www.SariCity.ir>
- عظیمی آملی، جلال؛ افتخاری، رکن الدین. (۱۳۹۳). حکمروایی روستایی (مدیریت توسعه پایدار)، تهران: انتشارات سمت.
- عظیمی آملی، جلال و جمعدار، اکبر. (۱۳۹۵). بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله دهونک. منطقه ۳ تهران). *جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۷(۱)، ۸۵-۹۹.
- dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1
- قاسمی، حبیب؛ میری، غلامرضا و حافظ رضازاده، معصومه. (۱۴۰۰). تحلیل نقش حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری بر اساس تئوری داده بنیاد (مورد مطالعه: شهرضا). *مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی*، ۲(۴)، ۳۷-۵۶.
- doi.org/10.52547/gsama.2.4.37
- لطفی، غلامرضا. (۱۳۸۷). مدیریت شهری. چاپ اول، تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری کشور.
- هودسنی، هانیه. (۱۳۹۴). مدیریت بازآفرینی شهری با تأکید بر فرایندهای حکمروایی محلی (نمونه موردی: شهر تهران). رساله دکتری تخصصی دانشگاه تربیت مدرس تهران، دانشکده هنر، تهران.
- Campbell, P., Cox, T., O'Brien, D., (2017), *The social life of measurement: how methods have shaped the idea of culture in urban regeneration. Journal of Cultural Economy*, 10,1,49-62.
- [doi: 10.1080/17530350.2016.1248474](https://doi.org/10.1080/17530350.2016.1248474).
- Cheyne, C. (2015). *Changing urban governance in New Zealand: Public participation and democratic legitimacy in local authority planning and decisionmaking 1989-2014. Urban Policy and Research*, 33(4), 416-432. doi.org/10.1080/08111146.2014.994740.
- Dean, K. & Trillo, C. (2019). Assessing sustainability in housing led urban regeneration: Insights from a housing association in Northern England. *Architecture_MPS*, 15(2), 1-18.
- doi.org/10.14324/111.444.amps.2019v15i2.001
- Egger, S. (2005). *Determining a sustainable city model, Environmental Modelling & Software*, p2.
- Lichfield, D. (2000) *The Context of Urban Regeneration*, in *Urban Regeneration*. Sage Publications Ltd.
- McDonald, S., & Naglis, M. (2011). *Urban Regeneration for sustainable communities: A case study. Baltic Journal on Sustainability*, 15(1), 49-59.
- Meyer, N., & Auriacombe, C. (2019). *Good Urban Governance and City Resilience: An Afrocentric Approach to Sustainable Development. Sustainability*, 11, 5514. <https://doi.org/10.3390/su11195514>.
- Ozlem, G. (2009). *urban regeneration and increased competitive power. Ankara in an era of globalization cities*, vol, 26.
- Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration. Handbook*. London: Sage Publications.
- Thomson, G., & Newman, P. (2018). Urban fabrics and urban metabolism – from sustainable to regenerative, *cities, Resources, Conservation and Recycling*, 132, 218-229.
- doi.org/10.1016/j.resconrec.2017.01.010.
- UNDP. (1997). *Governance for sustainable human development*; Retrieved from [http:// www.UN.org](http://www.UN.org), P12.
- UN-HABITAT. (2002). *Measuring the Quality of Urban Governance Towards the development of an Urban Governance Index*; Retrieved from [Http://www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org).
- Yin, Z., & Zhu, S. (2020). Consistencies and inconsistencies in urban governance and development. *Cities*, 106, 1-12. doi.org/10.1016/j.cities.2020.102930.

How to cite this article:

Hakimpour, M., Azimi Amoli, J., Janbaz Ghobadi, Gh., & Motevalli, S. (2024). Recreating the Worn-Out Urban Fabric with a Good Governance Approach (Case Study: Worn-Out Texture of the City of Sari). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 19(4), 17-30.

ارجا به این مقاله:

حکیم‌پور، محمد؛ عظیمی آملی، جلال؛ جانباز قبادی، غلامرضا و متولی، صدراالدین. (۱۴۰۳). بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد حکمروایی خوب (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر ساری). *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۹(۳)، ۱۷-۳۰.