

ارزیابی میزان اثربخشی سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر

اهواز^۱

مجید گودرزی (دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران، نویسنده مسئول)

m.goodarzi@scu.ac.ir

سعید امان پور (دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران)

amanpour@scu.ac.ir

حدیث کاووسی قافی (دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران)

hadis0439@gmail.com

چکیده

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری همواره یکی از مسائل و چالش‌های شهرهای امروزی است. تصمیم‌گیری در این خصوص به یکی از چالش‌های اساسی مدیریت شهری تبدیل شده است. در سال‌های اخیر سیاست‌های تشویقی از طرف دولت و مدیریت شهری برای بهبود این نوع بافت‌ها اتخاذ شده است. به همین منظور، پژوهش حاضر باهدف ارزیابی میزان اثربخشی سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر اهواز تدوین شده است. این پژوهش از نظر هدف، کاربردی- نظری و از نظر روش، توصیفی- تحلیلی است. جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها و آزمون فرضیات پژوهش از تکنیک‌های آماری آزمون t ساده، ضریب همبستگی پیرسون و رگرسیون خطی ساده در محیط نرم‌افزار SPSS.26 استفاده شد. نتایج حاصل از آزمون t و رگرسیون خطی نشان داد که سیاست‌های تشویقی در افزایش تمایل ساکنان و سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت فرسوده شهری نقش داشته و این سیاست‌ها در تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده اثرگذار است. نتایج سنجش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در تقویت انسجام محله‌ای نشان می‌دهد که این دو متغیر بر اساس ضریب همبستگی پیرسون رابطه مستقیم و معناداری دارند و نتایج آزمون t نیز گویای این است که سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری باعث تقویت انسجام محله‌ای خواهد شد. در نهایت بر اساس ضریب همبستگی پیرسون بین سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و ارزش املاک و مستغلات بافت‌های فرسوده نیز رابطه مستقیم وجود داشته و این سیاست‌ها بر ارزش املاک و مستغلات این نوع بافت‌ها اثرگذار است.

واژگان کلیدی: سیاست‌های تشویقی، مدیریت شهری، نوسازی بافت‌های فرسوده، شهر اهواز.

^۱ این مقاله مستخرج از پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری با عنوان «ارزیابی میزان اثربخشی سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر اهواز» در دانشگاه شهید چمران اهواز می‌باشد.

در دهه‌های اخیر، نبود روابط شهر و روستا در یک بستر متوازن و منطقی باعث سیل عظیمی از مهاجرت‌های روستایی به شهرها از یک طرف و ناکارآمدی نظام مدیریت و برنامه ریزی از سوی دیگر شده است؛ به طوری که اکثر شهرهای ایران با معضلات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی حادی دست به گریبان بوده‌اند (حسین-زاده و همکاران، ۱۴۰۱، ص. ۱۱۱). توسعه سریع شهرنشینی، تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های قدیمی و تاریخی بر جای گذاشته است. هسته قدیمی و تاریخی شهرها برای اسکان جمعیت زیادی که غالباً مهاجران سال‌های اخیر می‌باشند، پیوسته دچار تغییر شکل شده که خود تخریب و فرسودگی بافت‌های مذکور را به همراه داشته است. از مهم‌ترین پیامدهای چنین روند شهرنشینی در کنار عدم تأمین زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنان و مهاجران شهرها، به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون‌شهری است که معضلات متعدد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی را به دنبال خواهد داشت (خورانی و شاهانی، ۱۳۹۴، ص. ۸۳). بازآفرینی شهری که شامل احیای مناطق شهری فرسوده می‌شود، یکی از راهبردهای کلیدی برای شهرها به منظور بهبود حیات اقتصادی، عدالت اجتماعی و پایداری زیست محیطی است (لی^۱ و همکاران، ۲۰۲۳، ص. ۱۵). دولت‌های محلی معمولاً از سیاست‌های تشویقی مانند معافیت‌های مالیاتی، اعطای کمک‌هزینه‌ها و تسهیل قوانین استفاده می‌کنند تا سرمایه‌گذاری خصوصی را در این مناطق ترغیب نمایند. با این حال، اثربخشی این سیاست‌ها در دستیابی به نتایج مطلوب نوسازی شهری همچنان مورد بحث و بررسی است (آییک و انتریلی^۲، ۲۰۲۰، ص. ۲۲۷). ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری یکی از مسائل مهم در سیاست‌گذاری عمومی است که در طول دو دهه گذشته بسیاری از زمینه‌های عملی خود را به ارمغان آورده است. بازسازی بافت‌های فرسوده شهرها یک نوع رشد شهری است که به‌عنوان رشد شهری از درون شناخته می‌شود (سمیعی و سیاف‌زاده، ۱۳۹۵، ص. ۲۶۸). این بازسازی مستلزم مدیریت صحیح برنامه‌هایی از تحول شهری است که شامل نوسازی بخش‌هایی از شهر و استفاده مجدد از ساختمان‌هایی که قبلاً ساخته شده‌اند، ساختمان‌های رها شده و توسعه مجدد فضاهای شهری آسیب‌دیده است (لاروسا^۳ و همکاران، ۲۰۱۷، ص. ۱۸۱). از دهه‌ی ۱۹۷۰ میلادی شهرهای بزرگ جهان با مشکلات ناشی از فرسودگی بافت روبه‌رو شدند. حامیان طرح‌های بهسازی و نوسازی به مزایایی شامل بازسازی مناطق شهری، بهبود کیفیت زندگی شهری، ارتقاء توسعه پایدار و پیشگیری از فجایع شهری اشاره کرده‌اند.

تدوین قوانین، ارائه نظریات فلسفی پیرامون شیوه برخورد با بافت‌های قدیمی و پایه‌گذاری نهادهای جدید ریشه در غرب دارد. جنبش احیای بافت‌های قدیمی بعد از جنگ جهانی اول با پیشگامی افرادی چون لوکوربوزیه با ارائه طرح شهر درخشان وارد مرحله جدیدی شد. دیدگاه نوسازی با انجام طرح‌های تجدید توسعه بزرگ‌مقیاس و تخریب و پاک‌سازی زاغه‌های مراکز شهری و ارائه الگوهای شبیه نوشهرها در شهر با سرعت بر سایر شیوه‌های

1 Li

2 Ayik & Enterili

3 larosa

اجرائی غالب گردید. پس از جنگ جهانی دوم و تخریب و ویران شدن شهرها به‌ویژه مراکز شهری مجدداً الگوی نوسازی و طرح‌های احیاء بزرگ‌مقیاس مورد تأکید قرار گرفت در این بین هدف از سیاست‌های حمایتی دولت از منظر آمایش سرزمینی نسبت به بافت‌های فرسوده موارد ذیل می‌باشد: حفظ محیط‌زیست - حفظ هویت اسلامی ایرانی - حفظ میراث فرهنگی - هویت بخشی به سیمای شهر و روستا - بازآفرینی و روند آماده‌سازی معماری ایرانی و اسلامی - رعایت معیارهای پیشرفته برای ایمنی بناها و استحکام ساخت‌وسازها. عدم تجهیز و آمادگی دستگاه‌های اجرایی، تعدد متولی، عدم همکاری کامل بانک‌ها و عدم آگاهی کامل ساکنین در بافت‌های فرسوده، موجب کاهش اثربخشی سیاست‌های دولت در بافت‌های فرسوده گردیده است (عندلیب، ۱۳۹۲، ص. ۱۷).

به‌طور کلی ساماندهی و مدیریت بافت‌های فرسوده در شهرهای کشور ما با چند ایراد اساسی مواجه است. اولین و مهم‌ترین مشکل، عدم وجود سیاست‌های تشویقی و متولی خاص و اعتبارات مشخص و پایدار برای برنامه‌ریزی‌های دقیق و اصولی در مهار این وضعیت ساماندهی بافت‌های فرسوده است. در حالی که شهرداری‌ها متولی اصلی اجرای طرح‌های توسعه شهری و مدیریت ساخت‌وساز در شهرها می‌باشند، ولی اعتبارات عمومی و کمک‌های دولت در چارچوب مدیریت دولتی هزینه می‌شود. طرح‌ها و سیاست‌های اجرا شده مبتنی بر رویکرد طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده شهری در عصر جهانی‌سازی بر باز ساخت کالبدی و رشد اقتصادی در راستای انباشت سرمایه تأکید داشته و بی‌توجه به بعد اجتماعی و شبکه‌های اجتماعی در این بافت‌ها بوده است که این خود منجر به عدم توفیق طرح‌های بهسازی و نوسازی و همچنین روبه‌رو شدن با مشکلات زیاد و توقف‌های طولانی پروژه‌ها شده است (ابوذری و زیاری، ۱۳۹۸، ص. ۴۹۳). در تمام کشورهای دنیا بخشی ثابت از برنامه‌های توسعه شهری و اولویت اول در نوسازی و بهسازی مناطق فرسوده شهری و روستایی را به خود اختصاص داده‌اند. واقعیت امر این است که طرح‌های نوسازی در شهرهای ایران با شکست روبه‌رو شده‌اند و به اهداف خود نرسیده‌اند که نیاز به ارزیابی اثرات این طرح‌ها در کشور را نشان می‌دهد. وسعت و میزان قابل توجهی از جمعیت در بافت‌های فرسوده شهری در شهرهای ایران زندگی می‌کنند. طبق آخرین آمار در حال حاضر ۷۶۷۳۵۴ هکتار بافت فرسوده در ۴۹ شهر ایران وجود دارد (ابوذری و زیاری، ۱۳۹۸، ص. ۴۹۳)؛ که در قانون برنامه پنجم توسعه بر لزوم نوسازی و احیای سالیانه ۱۰ درصد از این بافت تأکید شده است. البته تاکنون این امر محقق نشده است و تنها ۱۳ درصد از این بافت‌ها در برنامه چهارم و پنجم توسعه نوسازی شده‌اند. همچنین ۵۵ هزار هکتار به سکونت‌گاه‌های غیررسمی اختصاص پیدا می‌کند که در مجموع در شهرهای کشور ۱۳۱ هزار هکتار بافت نامطلوب وجود دارد و ۲۱ میلیون نفر از جمعیت شهری در این بخش‌ها زندگی می‌کنند (فرجی و همکاران، ۱۳۹۶، ص. ۵۶). آمارهای به‌دست‌آمده از شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران حاکی از آن است که طی برنامه چهارم توسعه کشور حدود ۷ درصد از بافت‌های فرسوده کشور نوسازی شده که از این مقدار حدود ۶۵ درصد سهم مردم و ۵ درصد سهم دولت و شهرداری‌ها بوده است. در حالی که مطابق قانون چهارم توسعه کشور قرار بوده طی زمان یادشده نوسازی ۵۳ درصد از بافت‌های فرسوده به اتمام رسیده باشد. لذا آمیدی به نوسازی و حل مشکلات بافت‌های فرسوده با روندهای جاری و با نگرش و

رویکردهای فعلی مدیران از جمله تأکید بر مداخلات مستقیم و نوع سیاست‌های تشویقی آن‌ها در بافت‌های فرسوده وجود ندارد

کلان‌شهر اهواز مانند تمام کلان‌شهرهای ایران، از وجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، رنج می‌برد و این امر مدیریت شهری را بر آن داشته است که با ارائه الگوهای جدید، با توجه به شرایط هر محدوده یا منطقه، روش بهینه‌ای را برای نوسازی، تجویز کند. در این بین کلان‌شهر اهواز نیز با مشکل ضعف سیاست‌های تشویقی مدیران شهری در جهت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مواجه است. شهر اهواز از جهت فرسودگی بافت، سطح گسترده‌ای را در بر گرفته است. در واقع مساحت قانونی شهر اهواز ۱۸۶۵۰ هکتار می‌باشد و از این مساحت ۱۲۱۷ هکتار آن جزء قلمرو بافت فرسوده می‌شود. محله‌های زرگان، زویه، منبع آب، حصیرآباد، عامری، خزعلی، مرکز شهر، یوسفی، کورت عبدالله، کوی علوی، کوی سیاحی، عین دو، ملاشیه و نهضت آباد محله‌هایی هستند که در آن‌ها بافت فرسوده شناسایی شده است. برجسته‌ترین ویژگی بافت شهری اهواز امروزی، بی‌بهرگی از یک ساختار شهری است. این بافت‌ها با مشکلاتی افول کیفیت کالبدی، مشکلات دسترسی و ترافیکی، تراکم و تمرکز بیش‌ازحد جمعیت، تجاری بودن و یا سایر عوامل دیگر روبرو بوده و یا علاوه بر آن به علت دارا بودن ارزش‌های تاریخی به لحاظ داشتن بناهای تاریخی مهم ارزش فرهنگی به خود گرفته و بحث، مطالعه و برنامه‌ریزی درست با رویکرد پایدار پیش از پیش را طلب می‌کند.

با اهمیت یافتن روزافزون بافت‌های فرسوده شهری و ارائه‌ی سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در نوسازی آن‌ها، پژوهش‌های مختلفی از جمله مقالات، کتب، مجلات و پایان‌نامه‌هایی در این رابطه برای حل این معضل تدوین شده است که تعدادی از این پژوهش‌ها در زمینه‌ی مطالعات داخلی و خارجی به صورت خلاصه ذکر می‌شود: چائو و هسو^۱ (۲۰۱۸) در مقاله‌ای با عنوان «اثرات سیاست‌های نوسازی شهری در کشور تایوان» به بررسی تأثیر سیاست‌های مختلف نوسازی شهری، قوانین و احکامی که برای اصلاح این وضعیت اتخاذ شده است و همچنین تأثیر این اقدامات در پیشگیری از بلایای شهری می‌پردازد. این پژوهش چنین نتیجه‌گیری می‌کند که سیاست‌های دولتی در عین حال که دارای اهمیت هستند موجب مشکلات جدیدی در توسعه‌ی شهری شده‌اند که از جمله آن‌ها افزایش ترافیک و تراکم جمعیت و کمبود فضاهای باز می‌باشد. علت این مشکلات حاصل از این سیاست‌ها، عدم هماهنگی اهداف و راهبردهای توسعه در مقیاس منطقه‌ای و ملی با طرح‌هایی در سطح شهری و محلی است. علت دیگر عدم موفقیت دولت را در سیاست‌های بهسازی و نوسازی بهره‌گیری از یک روش جلب مشارکت دانسته که طبق شواهد این روش شکست‌خورده می‌باشد که نیاز به بهره‌گیری از انواع روش‌های مشارکتی را در این بخش پیشنهاد کرده‌اند. سرکلن یلدز^۲ (۲۰۱۹) در پژوهشی تحت عنوان «مشارکت عناصر طراحی محیط‌زیست ساخته‌شده در پروژه‌های نوسازی شهری: پیشنهاد مدل» به بررسی حل مشکلات ناشی از شهرنشینی غیرمترقبه و پیری شهرها

1 Chao and hus

2 Serkan Yildiz

می‌پردازد. در این مطالعه یک الگوی تجدید پایدار شهری با فاکتورها، عناصر طراحی و وزن‌های بااهمیت مشخص ایجاد شده است که انتظار می‌رود طیف گسترده‌ای از ذینفعان نوسازی مانند دولت‌های محلی، شهروندان، پیمان‌کاران، معماران، مهندسان و برنامه‌ریزان شهری را در ایجاد مناطق پایدار راهنمایی کند. ماریا لوسیا ریفینتی مارتین^۱ (۲۰۱۹) پژوهشی با عنوان «بازآفرینی شهری در دستور کار سیاست شهری برزیل» به انجام رسانید. هدف این مقاله برجسته کردن استدلال‌های اصلی است که به دنبال توجیه ادغام و مشروعیت نوسازی شهری در دستور کار سیاست شهری در برزیل هستند. این مقاله نشان می‌دهد که چگونه انطباق بین پیشنهادهای مختلف و حتی متناقض مربوط به توسعه شهری، حمایت ایدئولوژیکی برای ساخت گفتمان‌هایی فراهم می‌کند که در آن‌ها بازسازی شهری به‌عنوان یک کل برای جامعه مفید است و چگونه ایده‌های بین‌المللی اخیر در مورد توسعه شهری در سیاست‌های شهری برزیل معاصر، با توجه به محیط اجتماعی-اقتصادی و سیاسی محلی‌ها، سنت برنامه‌ریزی و چارچوب‌های نظارتی گنجانده شده‌اند. با توجه به نقش کلیدی این دو شهر در الگوهای سیاست شهری مبهم، هدایت برنامه‌های دولت و صادرات مدل‌های نظارتی به دیگر بخش‌های برزیل، تمرکز بر روی ریودوژانیرو و به‌ویژه سائوپائولو خواهد بود. اسنس ترک^۲ و همکاران (۲۰۲۰) مقاله‌ای را با عنوان پروژه نوسازی شهری در مقیاس بزرگ در چرخه معیوب عوام و پادشاهی (استانبول، ترکیه) به انجام رسانید. هدف از این مطالعه بررسی یک پروژه نوسازی شهری بزرگ‌مقیاس و جامع است که شامل استفاده از یادداشتهای طرح برای از بین بردن وجود مشترک ویرانی‌ها و آنتی ویرانی‌ها است. مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته با ۱۷ نفر که نماینده بازیگران کلیدی مختلف در پروژه نوسازی استانبول بودند انجام شد. یافته‌ها نشان می‌دهد که برخی شرایط برای یک پروژه نوسازی شهری جامع وجود دارد. اولی این است که دولت باید در ابتدا در این شکل از پروژه نوسازی شهری مشارکت داشته باشد، دوم لازم است ساختار و نقش‌های سازمانی در ابتدا تعریف شوند، سوم افزایش قدرت قانونی یادداشتهای برنامه موردنیاز است، چهارم حصول اطمینان از اطمینان قانونی برای همه طرفین در مرحله مونتاژ زمین موردنیاز است. سوکمن و یولیستوتی^۳ (۲۰۲۰) مقاله‌ای را با عنوان تلاش دولت برای احیای شهری برای حفظ مناطق میراث فرهنگی در شهر قدیمی سمارانگ به انجام رسانید. هدف از این مطالعه تحلیل برنامه‌های دولت از طریق نوسازی شهری برای توسعه پایدار است. نتایج گزارش در این مطالعه این است که برنامه‌های نوسازی شهری برای تحقق توسعه پایدار در شهر قدیمی سمارانگ مزایایی تولید می‌کنند که می‌تواند توسط جامعه در جنبه‌های فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی احساس شود. ژنگ^۴ و همکاران (۲۰۲۰) مقاله‌ای را با عنوان تحلیلی بر تصمیم‌گیری نوسازی شهری در چین از منظر نظریه هزینه‌های مبادله: مورد چانگ کینگ به انجام رسانید. هدف این مقاله اتخاذ نظریه هزینه‌های مبادله برای درک فرایند اجرایی تصمیم‌گیری نوسازی شهری در چین است. تجزیه و تحلیل تجربی نشان می‌دهد که چگونه هزینه‌های معامله

1 Maria lucia refinetti martins

2 Sence Turk

3 Sukmana and Yuliastuti

4 Zhuang

رخ می‌دهند و بر تصمیم‌گیری نوسازی شهری تأثیر می‌گذارند. در نهایت پیامدهای سیاسی برای کاهش هزینه‌های معامله به‌منظور افزایش نوسازی شهری پیشنهاد شدند. یوان لیو و کوان وو^۱ (۲۰۲۱) مقاله‌ای را با عنوان تحلیل استراتژی‌های نوسازی شهری با رویکرد دلفی فازی به انجام رساند. این مطالعه به دنبال کشف عوامل اصلی است که بر نوسازی شهری برای توافق ساخت‌وساز مشترک تأثیر می‌گذارد. این مطالعه عامل مهم را یافته و استراتژی‌هایی را برای بهبود کیفیت و کمیت نوسازی شهری پیشنهاد می‌کند. آل ساید^۲ (۲۰۲۱) در پژوهشی با عنوان نوسازی شهری، انسجام اجتماعی و سیاست‌های مسکن شهری، مشوق‌ها و چالش‌ها در شهرهای آفریقای شمالی به مسائل انسجام انزوای اجتماعی، ارزش زمین، بحران اقتصادی، نوسازی شهری و تأثیر متقابل آن‌ها بر مسکن مقرون‌به‌صرفه اجتماعی در شهرهای مغرب می‌پردازد و نتایج در دسترس از تحقیقات موجود را برای رسیدن به نتایج برای پاسخ به سؤالات کلیدی این تحقیق و تا آنجا که به سیاست‌ها و انگیزه‌های بخش‌های دولتی و خصوصی مربوط می‌شود بیان می‌کند. چانگ و یون^۳ (۲۰۲۳) در پژوهشی درباره تأثیرات مالیاتی مربوط به پروژه‌های بازآفرینی شهری در کره جنوبی نشان دادند که این سیاست‌ها علاوه بر اثرات مثبت بر عوامل اقتصادی محلی مانند تولید ناخالص داخلی منطقه‌ای، می‌توانند پیامدهای ناخواسته‌ای نظیر افزایش قیمت مسکن را نیز به همراه داشته باشند.

ابوذری و زیاری (۱۳۹۸) پژوهشی را تحت عنوان «تبیین اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران)» به انجام رساندند. پژوهش حاضر باهدف تبیین آثار سیاست‌های مداخله در بافت فرسوده در منطقه ۱۲ شهر تهران صورت گرفت. نتایج پژوهش حاکی از آن است که سیاست‌های اجرا شده در راستای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۲۱ منجر به بروز ناپایداری شده و همچنین رابطه معناداری بین سطح مؤلفه‌های اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی و اجرای سیاست‌های بهسازی و نوسازی وجود دارد؛ بنابراین تحلیل سیاست‌ها مبتنی بر بازآفرینی پایدار شهری یکپارچه نگر بوده و تمامی ابعاد که تحت تأثیر اجرای سیاست‌ها در بافت فرسوده صورت می‌پذیرد را موردسنجش قرار می‌دهد. نتایج تحلیل عاملی نشان از برآزش مناسب این مدل جهت سنجش آثار سیاست‌های بهسازی و نوسازی در مناطق شهر تهران دارد. مقدم (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان «بررسی نقش انگیزشی سیاست‌های تشویقی در روند نوسازی و بازسازی بافت فرسوده در سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ در منطقه ۱۷ شهر تهران- بلورسازی» به انجام رسانید. این مقاله به بررسی روند صدور جواز ساخت‌وساز در سال‌های ۹۰ تا ۹۲ در محله بلورسازی منطقه هفده تهران می‌پردازد. این مقاله سعی دارد با استناد به سند راهبردی توسعه محلات، بررسی آماری و جمع‌آوری اطلاعات مستند در بافت فرسوده محله مورد مطالعه، روند نوسازی و بهسازی این بافت‌ها را از ابتدای سال ۱۳۹۰ تا پایان سال ۱۳۹۲ بررسی نماید. نتایج حاصل از پژوهش بیانگر آن هستند که سیاست‌گذاری‌های کلان و ارائه بسته‌های تشویقی منجر به افزایش مشارکت مردم در امر نوسازی بافت‌های فرسوده گردیده است. دارافشانی و تقوایی (۱۳۹۹) پژوهشی را با

1 Yuan Liu and Kuan Wu
2 Al Syyed
3 Chung & Yoon

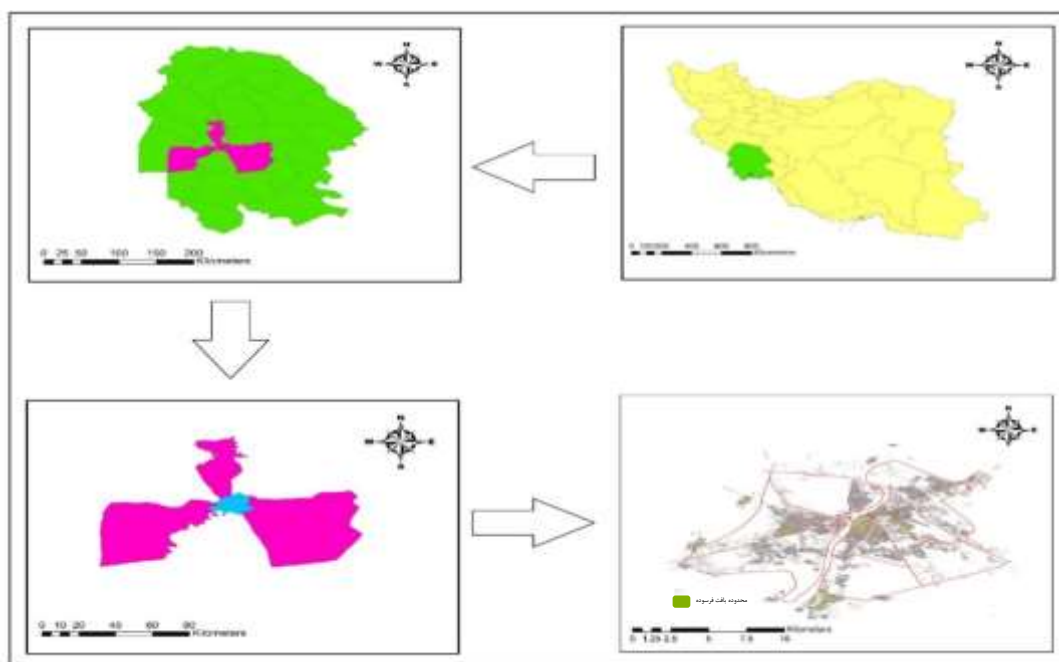
عنوان «نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری نمونه مورد مطالعه: مناطق سه و هفت اصفهان» به انجام رسانید. تحقیق حاضر درصدد پاسخ به این سؤالات است که عملکرد مدیریت شهری از چه راه‌هایی می‌تواند در بازآفرینی و توسعه همه‌جانبه بافت‌های فرسوده شهری تأثیرگذار باشد؟ عملکرد مدیریت شهری در مناطق سه و هفت اصفهان تا چه اندازه توانسته است در بهبود وضعیت بافت فرسوده این مناطق و بازآفرینی آن موفق عمل نماید؟ نتایج تحقیق نشان می‌دهد که مدیریت شهری با اعمال سیاست‌های تشویقی می‌تواند بافت فرسوده مناطق سه و هفت اصفهان را ساماندهی کند و همچنین مشخص شد که مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده مناطق سه و هفت اصفهان موفق عمل نکرده است. با توجه به وضعیت اجتماعی-اقتصادی ساکنان بافت روند بازآفرینی کند گردیده، به طوری که این عوامل سبب فرسوده شدن و تخریب بیشتر مناطق و سه و هفت اصفهان شده است. بختیاری (۱۳۹۹) مقاله‌ای را تحت عنوان «برنامه‌ریزی مدیریت شهری در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با رویکرد ساماندهی» به انجام رسانید. هدف مقاله حاضر برنامه‌ریزی مدیریت شهری در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با رویکرد ساماندهی می‌باشد. در نتیجه می‌توان گفت بافت‌های فرسوده و قدیمی شهرهای کشور که در اغلب موارد هسته اولیه و اصلی آن شهرها را تشکیل می‌دهند، از یک طرف جزو میراث فرهنگی و تاریخی آن شهرها محسوب شده و حفظ، بهسازی کالبدی و توانمندسازی عملکردی آن‌ها اجتناب‌ناپذیر می‌باشد و از طرف دیگر اغلب این بافت‌ها با گذشت زمان و عدم توجه و نگهداری مناسب، دچار فرسودگی و اضمحلال کالبدی و عملکردی می‌گردند. ارغان و ملائی (۱۳۹۹) مقاله‌ای را با عنوان «ارزیابی نقش سیاست‌های تشویقی شهرداری‌ها بر نوسازی بافت‌های فرسوده: (مطالعه موردی: منطقه ۱۴)» به انجام رسانید، پژوهش حاضر باهدف بررسی و ارزیابی نقش سیاست‌های تشویقی شهرداری‌ها بر نوسازی بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۴ تهران انجام گردید. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که اقدامات مربوط به بهبود وضعیت بافت قدیمی و تاریخی شهرها بدون برنامه‌ریزی سیستماتیک و یکپارچه که همه جوانب اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی، عملکردی و ... را در نظر نداشته باشد، موفق نخواهد بود. نمین و نمین (۱۴۰۰) مقاله‌ای را با عنوان «بررسی نقش مدیریت شهر در ساماندهی بافت‌های فرسوده» به انجام رسانید. مقاله حاضر باهدف بررسی نقش مدیریت شهر در ساماندهی بافت‌های فرسوده انجام گردید. نتایج حاصل از این تحقیق نشان می‌دهد که مدیریت شهری می‌تواند با شناخت نیازها، تنگناها، توان‌ها و فرصت‌های احیای بافت فرسوده از طریق همکاری و توانمندسازی شهروندان ساکن در این بافت‌ها و ترغیب آنان به مشارکت در احیای این بافت‌ها، به ایجاد محیطی شایسته برای آنان اقدام نماید. پرواضح است که احیای بافت‌های فرسوده می‌تواند ارزش کالبدی این بافت‌ها را ارتقاء داده و به طبع آن رغبت شهروندان را به سکونت در آن‌ها افزایش دهد. در این ارتباط لازم است که مدیران شهری به مسائلی همچون: طراحی و برنامه‌ریزی فرآیندی، بهره‌گیری از تجربه‌های جهانی در بازسازی و ساماندهی بافت‌های فرسوده، حفظ ارزش‌های فرهنگی و تاریخی این بافت‌ها، فرهنگ‌سازی و بسترسازی اجتماعی، برنامه‌های مالی و اقتصادی و اختصاص تسهیلات در جهت بازسازی این بافت‌ها توجه نموده و این مسائل را در رأس برنامه‌های خود قرار دهند. مؤیدفر و عزیززی (۱۴۰۲) در مقاله‌ای با عنوان «توانمندسازی

سکونتگاه‌های غیررسمی بندرعباس با رویکرد نوزایی شهری (نمونه موردی: محله پشت شهر) به این نتیجه رسیدند که محله پشت شهر علیرغم مشکلات و تنگناهای موجود، از نقاط قوت و فرصت زیادی برخوردار است که با اقدامات مناسب و بهره‌گیری از رویکرد نوزایی شهری، این محله می‌تواند به یک محله سرزنده و فعال و مناسب برای گردشگری تبدیل گردد. برآورد نظرسنجی ضرایب جذابیت از کارشناسان و استفاده از مدل QSPM در جهت اولویت‌بندی راهبردها نشان از آن دارد که راهبرد توسعه عرصه‌های همگانی با ایجاد کاربری‌های مناسب و سازگار در محله به‌منظور دستیابی به مکانی سرزنده، پویا، پرتحرک و فعال با نمره جذابیت ۲/۶۱۳ به‌عنوان تأثیرگذارترین راهبرد مطرح می‌باشد. استراتژی ارتقاء مشوق‌ها، رفع موانع قانونی و تسهیلات به مالکین و ساکنین در جهت بهسازی و نوسازی کالبدی کاربری‌ها خصوصاً کاربری‌های مسکونی و خدماتی با نمره جذابیت ۱/۷۰۸ و ارتقاء کیفیت زندگی در محله از طریق تزریق امکانات زیستی و خدمات موردنیاز زندگی ساکنان و توسعه فضاهای سبز و پارک‌ها با نمره جذابیت ۱/۶۴۳ در اولویت‌های بعدی قرار گرفته‌اند. گودرزی و همکاران (۱۴۰۲) در پژوهشی با عنوان «ارزیابی اثرات اجرایی طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد تکوینی منظر پایدار شهری (مطالعه موردی: هسته مرکزی کلان‌شهر اهواز)» به این نتیجه رسیدند که اجرای طرح‌ها و پروژه‌های نوسازی بافت فرسوده بر بهبود وضعیت شاخص‌های اجتماعی و عملکردی تأثیرگذار بوده اما در ارتقاء وضعیت شاخص‌های کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی و زیباشناختی نقش بسیار کمی داشته است. نتایج حاصل از آزمون فریدمن نیز نشان داد که شاخص اجتماعی بیشترین اهمیت و شاخص زیباشناختی کمترین اهمیت را دارا بوده‌اند.

۲. روش‌شناسی

پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش مطالعه، توصیفی - تحلیلی است. در این پژوهش از دو شیوه کتابخانه‌ای و میدانی برای جمع‌آوری داده‌ها استفاده شده است. جامعه آماری پژوهش حاضر را ساکنان بافت‌های فرسوده شهر اهواز و خبرگان تشکیل داده‌اند. مطابق آمارنامه شهرداری اهواز (۱۴۰۰)، تعداد ۴۰۰/۰۰۰ نفر در بافت‌های فرسوده شهر اهواز سکونت دارند که با استفاده از فرمول کوکران، از این تعداد، ۳۸۰ نفر به‌عنوان نمونه آماری انتخاب شدند. در جامعه آماری خبرگان، با توجه به محدود بودن جامعه، ۲۰ نفر به‌عنوان نمونه انتخاب شدند. روش مورد استفاده در این تحقیق جهت دستیابی به نمونه پژوهشی، نمونه‌گیری طبقه‌ای متناسب با حجم می-باشد؛ که برای طبقات مختلف بر اساس میزان حجم آن‌ها، نمونه انتخاب کنیم، به این صورت که طبقه‌ای که بیشترین حجم را دارد از بیشترین تعداد نمونه هم برخوردار می‌شود (شیفر و همکاران، ۱۳۸۲، ص. ۱۸۶). انتخاب متغیرهای طبقه‌بندی معمولاً بستگی به متغیرهایی دارد که در دسترس هستند (بسی، ۱۳۸۷، ص. ۴۴۹). جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها از آزمون‌های آماری T، تحلیل واریانس، رگرسیون خطی و ضریب پیرسون در محیط نرم‌افزار SPSS.26 استفاده شده است.

محدوده مورد مطالعه، شهر اهواز، مرکز استان خوزستان و شهرستان اهواز، در موقعیت جغرافیایی ۳۱ درجه و ۲۰ دقیقه عرض شهر اهواز از لحاظ شمالی و ۴۸ درجه و ۴۰ دقیقه طول شرقی قرار گرفته است (جوکار، ۱۳۹۱، ص ۶۶). بر اساس آخرین مطالعات انجام شده از سوی شهرداری اهواز، محدوده کل بافت شهر اهواز حدود ۱۲۰۰ هکتار می باشد که در ۱۴ محله زرگان، زویه، منبع آب، حصیرآباد، عامری، خزعلی، مرکز شهر، یوسفی، کوت عبدالله، کوی علوی، کوی سیاحی، عین دو، ملاشیه و نهضت آباد گسترده شده است. مهم ترین این محله ها بافت مرکزی شهر اهواز می باشد. محدوده ی بافت فرسوده ی مرکزی در شهر اهواز از شمال به محور رضوی، از غرب به محور آزادگان و رود کارون، از جنوب به خیابان زند و از شرق به خیابان بهبهانی محدود می گردد. به لحاظ تاریخی این بافت، هسته ی اولیه رشد و توسعه ی شهر اهواز امروزی را در خود جای داده است. خاستگاه اولیه و محدوده ی مرکزی شهر که در بستر تاریخی خود متمایل به توسعه در پیرامون رودخانه است، زاییده روند شکل گیری مداوم، آهسته و منسجم است. نوع توسعه ی این گستره ارگانیک و شکل گیری آن در عرصه ای محدود می باشد. این دوره متعلق به گستره ی زمانی وسیع یعنی دوره ابتدایی شکل گیری اولیه شهر تا تاریخ معاصر است (شهرداری اهواز، ۱۳۹۷)



شکل ۱. موقعیت شهر اهواز در شهرستان، استان و کشور

منبع: (استانداری خوزستان، ۱۴۰۰، ترسیم نگارندگان)

۳. یافته های پژوهش

سنجش نقش سیاست های تشویقی مدیریت شهری در افزایش تمایل ساکنان به سرمایه گذاری در نوسازی بافت های فرسوده

جهت سنجش نقش سیاست‌های تشویقی در افزایش تمایل ساکنان به سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده، نظرات ساکنان و کارشناسان که تعداد آنان ۴۰۰ نفر بوده است، در محیط SPSS جمع گردیده است. سپس جهت تحلیل داده‌ها از آزمون t ساده استفاده شد. نتایج نشان‌دهنده آن است که بر اساس نظرات ساکنان و کارشناسان، سیاست‌های تشویقی به ترتیب با میانگین ۴/۱۵ و ۳/۹۷ و مجموع آن با ۴/۰۶، بر تمایل ساکنان به سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اهواز مؤثر است. سطح معناداری به‌دست‌آمده (کمتر از ۰/۰۵) نیز نتایج حاصل‌شده را تأیید می‌کند (جدول ۱).

جدول ۱. بررسی سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در افزایش تمایل ساکنان به سرمایه‌گذاری در

نوسازی بافت‌های فرسوده

میانگین فرض صفر = ۳						
نمونه	میانگین	اختلاف میانگین	فراوانی	درجه آزادی	مقدار t	سطح معناداری
ساکنان	۴/۱۵	۱/۱۵	۳۸۰	۳۷۹	۵۶/۹۹	۰/۰۰۱
کارشناسان	۳/۹۷	۰/۹۷	۲۰	۱۹	۹/۶۷	۰/۰۰۱
مجموع	۴/۰۶	۱/۶	۴۰۰	۳۹۹	۳۳/۳	۰/۰۰۱

سنجش نقش سیاست‌های تشویقی اقتصادی و مالی در تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده

برای سنجش نقش سیاست‌های تشویقی اقتصادی و مالی در تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده، نیز از آزمون t ساده استفاده شد. برای کامل‌تر شدن نتایج حاصله از سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده نیز عوامل اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و عملکردی، لحاظ گردید. همان‌طور که در جدول (۲) مشاهده می‌شود، از دیدگاه دو گروه ساکنان و کارشناسان، سیاست‌های اقتصادی و مالی با میانگین ۴/۱۱ و ۴/۲۵، نسبت به دیگر سیاست‌های تشویقی بیشترین نقش را بر افزایش تمایل ساکنان جهت نوسازی بافت‌های فرسوده، خواهند داشت.

جدول ۲. بررسی نقش سیاست‌های تشویقی در تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده

میانگین فرض صفر = ۳							
رتبه	سطح معناداری	مقدار t	درجه آزادی	فراوانی	اختلاف میانگین	میانگین	نمونه
۴	۰/۰۰۱	۱۷/۶۷	۳۷۹	۳۸۰	۰/۵۲	۳/۵۲	سیاست‌های اجتماعی
۱	۰/۰۰۱	۴۸/۹۱	۳۷۹	۳۸۰	۱/۱۱	۴/۱۱	سیاست‌های اقتصادی
۲	۰/۰۰۱	۴۱/۵۴	۳۷۹	۳۸۰	۱/۰۴	۴/۰۴	سیاست‌های کالبدی

میانگین فرض صفر=۳							
رتبه	سطح معناداری	مقدار t	درجه آزادی	فراوانی	اختلاف میانگین	میانگین	نمونه
۵	۰/۰۰۱	۱۶/۱۶	۳۷۹	۳۸۰	۰/۴۷	۳/۴۷	سیاست‌های مدیریتی
۳	۰/۰۰۱	۳۱/۶۶	۳۷۹	۳۸۰	۰/۷۲	۳/۷۲	سیاست‌های عملکردی
۴	۰/۰۰۱	۵/۱۶	۱۹	۲۰	۰/۵۶	۳/۵۶	سیاست‌های اجتماعی
۱	۰/۰۰۱	۲۱/۸۳	۱۹	۲۰	۱/۲۵	۴/۲۵	سیاست‌های اقتصادی و مالی
۲	۰/۰۰۱	۱/۸۲	۱۹	۲۰	۰/۸۸	۳/۸۸	سیاست‌های کالبدی
۵	۰/۰۰۱	۳/۴۳	۱۹	۲۰	۰/۳۷	۳/۳۷	سیاست‌های مدیریتی
۳	۰/۰۰۱	۷/۶۳	۱۹	۲۰	۰/۷۵	۳/۷۵	سیاست‌های عملکردی

در ادامه نیز جهت سنجش اثرات سیاست‌های تشویقی بر تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده، از رگرسیون خطی بهره گرفته شد. مدل رگرسیونی میزان اثرگذاری سیاست‌های تشویقی بر تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده نشان می‌دهد که سیاست‌های تشویقی ۰/۴۴ درصد بر افزایش تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده در منطقه مورد مطالعه اثرگذار است (جدول ۳).

جدول ۳. تحلیل واریانس عوامل مؤثر در ایجاد تمایل ساکنین به نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

خطای معیار	ضریب تعیین تصحیح شده	ضریب تعیین	ضریب همبستگی
۰/۸۷۲	۰/۴۳۲	۰/۴۴۱	۰/۶۶۴

همچنین مقدر بتا به دست آمده گویای آن است که سیاست‌های اقتصادی و مالی با مقدار ۰/۶۱۶، بیشترین اثر را بر افزایش تمایل ساکنان خواهد داشت (جدول ۴).

جدول ۴. بررسی اثرگذاری سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری بر تمایل ساکنان به نوسازی بافت‌های فرسوده

سطح معناداری	T	ضریب غیراستاندارد		شاخص‌ها
		ضریب استاندارد	خطای استاندارد	
۰/۰۰۱	۰/۸۱۰	-	۰/۶۲۵	مقدار مدل
۰/۰۰۱	۲/۵۴	۰/۱۴۰	۰/۱۱۰	سیاست‌های اجتماعی
۰/۰۰۱	۰/۸۳	۰/۶۱۶	۰/۱۴۶	سیاست‌های اقتصادی و مالی
۰/۰۰۱	۷/۲۵	۰/۳۷۰	۰/۱۲۱	سیاست‌های کالبدی
۰/۰۰۱	۳/۵۷	۰/۱۹۰	۰/۱۰۵	سیاست‌های مدیریتی

سطح معناداری	T	ضریب استاندارد	ضریب غیراستاندارد		شاخص‌ها
		Beta	خطای استاندارد	B	
۰/۰۴۵	۱/۹۳	۰/۰۹۰	۰/۱۲۰	۰/۲۳۲	سیاست‌های عملکردی

سنجش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در تقویت انسجام محله‌ای جهت سنجش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در تقویت انسجام محله‌ای، ابتدا بین این دو متغیر همبستگی گرفته شد. رابطه بین سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و انسجام محله‌ای بر اساس همبستگی پیرسون، نشان‌دهنده ضریب ۰/۱۱۸ با سطح معناداری ۰/۰۳۳ می‌باشد؛ بنابراین نتایج به‌دست‌آمده نشان‌دهنده آن است که بین این دو متغیر سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و انسجام محله‌ای رابطه مستقیم و معناداری وجود دارد (جدول ۵).

جدول ۵. بررسی رابطه بین سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و تقویت انسجام محله‌ای

انسجام محله‌ای	سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری	متغیر	
		ضریب پیرسون	سطح معناداری
۰/۱۱۸	۱	ضریب پیرسون	سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری
۰/۰۳۳	-	سطح معناداری	
۴۰۰	۴۰۰	تعداد نمونه	
۱	۰/۱۱۸	ضریب پیرسون	انسجام محله‌ای
-	۰/۰۳۳	سطح معناداری	
۴۰۰	۴۰۰	تعداد نمونه	

در ادامه نیز نتایج آزمون t ساده گویای آن است که سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری با میانگین ۴/۵۱ از ۵ و سطح معناداری مورد تأیید، موجب تقویت انسجام محله‌ای خواهد شد (جدول ۶).

جدول ۶. بررسی سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در تقویت انسجام محله‌ای

میانگین فرض صفر=۳						
سطح معناداری	مقدار t	درجه آزادی	فراوانی	اختلاف میانگین	میانگین	نقش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در انسجام محله‌ای
۰/۰۰۱	۳۴/۹۵	۳۷۹	۳۸۰	۱/۱۲	۴/۱۲	ساکنان
۰/۰۰۱	۱۰/۵۲	۱۹	۲۰	۱/۰۰۴	۴/۹۰	کارشناسان
۰/۰۰۱	۲۲/۷۳	۳۹۹	۴۰۰	۱/۵۱	۴/۵۱	مجموع

سنجش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت‌های فرسوده در این بخش نیز ابتدا بین دو متغیر سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و ارزش املاک و مستغلات بافت‌های فرسوده، ضریب همبستگی پیرسون به کار گرفته شد. نتایج نشان داده که بین متغیرهای موردنظر، همبستگی به مقدار ۰/۱۱۶ وجود دارد؛ بنابراین این ضریب گویای رابطه مستقیم و معناداری بین دو متغیر است (جدول ۷).

جدول ۷. بررسی رابطه بین سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت‌های فرسوده

افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت‌های فرسوده	سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری	متغیر	
۰/۱۱۶	۱	ضریب پیرسون	سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری
۰/۰۳	-	سطح معناداری	
۴۰۰	۴۰۰	تعداد نمونه	
۱	۰/۱۱۶	ضریب پیرسون	افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت‌های فرسوده
-	۰/۰۶	سطح معناداری	
۴۰۰	۴۰۰	تعداد نمونه	

آزمون نتایج t ساده برای نقش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت فرسوده، نیز با میانگین ۴/۰۵، نشان‌دهنده نقش سیاست‌های تشویقی در افزایش املاک بافت فرسوده است (جدول ۸).

جدول ۸. بررسی سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت‌های فرسوده

میانگین فرض صفر=۳						
سطح معناداری	مقدار t	درجه آزادی	فراوانی	اختلاف میانگین	میانگین	نقش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت فرسوده
۰/۰۰۱	۴۹/۳۹	۳۷۹	۳۸۰	۱/۱۱	۴/۱۱	ساکنان
۰/۰۰۱	۱۴/۲۷	۱۹	۲۰	۱/۰۰۴	۴	کارشناسان
۰/۰۰۱	۳۱/۸۳	۳۹۹	۴۰۰	۱/۰۵	۴/۰۵	مجموع

۴. بحث

با توجه به یافته‌های این پژوهش می‌توان گفت که نتایج این پژوهش با پژوهش‌های پیشین همچون: چائو و هسو در سال (۲۰۱۸) با عنوان «اثرات سیاست‌های نوسازی شهری در کشور تایوان»، سرکلن یلدز در سال (۲۰۱۹) تحت عنوان «مشارکت عناصر طراحی محیط‌زیست ساخته‌شده در پروژه‌های نوسازی شهری: پیشنهاد مدل»؛ ماریا لوسیا ریفتیتی مارتین ها در سال (۲۰۱۹) با عنوان «بازآفرینی شهری در دستور کار سیاست شهری برزیل»؛ اسنس ترک و همکاران در سال (۲۰۲۰) با عنوان «پروژه نوسازی شهری در مقیاس بزرگ در چرخه معیوب عوام و پادشاهی (استانبول، ترکیه)»؛ سوکمن و یولیستوتی در سال (۲۰۲۰) با عنوان «تلاش دولت برای احیای شهری برای حفظ مناطق میراث فرهنگی در شهر قدیمی سمارانگ»؛ ژنگ و همکاران در سال (۲۰۲۰) با عنوان «تحلیلی بر تصمیم‌گیری نوسازی شهری در چین از منظر نظریه هزینه‌های مبادله: مورد چانگ کینگ»؛ یوان لیو و کوان وو در سال (۲۰۲۱) با عنوان «تحلیل استراتژی‌های نوسازی شهری با رویکرد دلفی فازی»؛ آل سایید در سال (۲۰۲۱) با عنوان «نوسازی شهری، انسجام اجتماعی و سیاست‌های مسکن شهری، مشوق‌ها و چالش‌ها در شهرهای آفریقای شمالی»؛ ابوذری و زیاری در سال (۱۳۹۸) تحت عنوان «تبیین اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران)»؛ مقدم و همکاران در سال (۱۳۹۹) با عنوان «بررسی نقش انگیزشی سیاست‌های تشویقی در روند نوسازی و بازسازی بافت فرسوده در سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ در شهر تهران- بلورسازی»؛ دارافشانی و تقوایی در سال (۱۳۹۹) با عنوان «نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری نمونه مورد مطالعه: مناطق سه و هفت اصفهان»؛ بختیاری در سال (۱۳۹۹) تحت عنوان «برنامه‌ریزی مدیریت شهری در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با رویکرد ساماندهی»؛ ارغان و ملائی در سال (۱۳۹۹) با عنوان «ارزیابی نقش سیاست‌های تشویقی شهرداری‌ها بر نوسازی بافت‌های فرسوده: (مطالعه موردی: منطقه ۱۴)»؛ و نمین و نمین در سال (۱۴۰۰) با عنوان «بررسی نقش مدیریت شهر در ساماندهی بافت‌های فرسوده» مطابقت دارد.

۵. نتیجه‌گیری

این پژوهش برگرفته از چهار هدف فرعی می‌باشد. در هدف فرعی اول تحقیق، نقش سیاست‌های تشویقی در افزایش تمایل ساکنان به سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده مورد بررسی قرار گرفت. نتایج با استفاده از آزمون t ساده نشان‌دهنده آن است که بر اساس نظرات ساکنان و کارشناسان، سیاست‌های تشویقی به ترتیب با میانگین ۴/۱۵ و ۳/۹۷ و مجموع آن با ۴/۰۶، بر تمایل ساکنان به سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اهواز، مؤثر است؛

در هدف فرعی دوم، برای سنجش نقش سیاست‌های تشویقی اقتصادی و مالی در تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده، نیز از آزمون t ساده استفاده شد. برای کامل‌تر شدن نتایج حاصله از سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده، نیز عوامل اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و عملکردی، لحاظ گردید. از دیدگاه

دو گروه ساکنان و کارشناسان، سیاست‌های اقتصادی و مالی با میانگین $4/11$ و $4/25$ ، نسبت به دیگر سیاست‌های تشویقی بیشترین نقش را بر افزایش تمایل ساکنان جهت نوسازی بافت‌های فرسوده، خواهند داشت. در ادامه نیز مدل رگرسیونی میزان اثرگذاری سیاست‌های تشویقی بر تمایل ساکنان به نوسازی بافت فرسوده نشان می‌دهد که سیاست‌های تشویقی $0/44$ درصد بر افزایش تمایل ساکنان تأثیر دارند همچنین مقدر بتا به دست آمده گویای آن است که سیاست‌های اقتصادی و مالی با مقدار $0/616$ ، بیشترین اثر را بر افزایش تمایل ساکنان خواهد داشت. در راستای هدف فرعی سوم، جهت سنجش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در تقویت انسجام محله‌ای، ابتدا بین این دو متغیر همبستگی گرفته شد. رابطه بین سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و انسجام محله‌ای بر اساس همبستگی پیرسون، نشان‌دهنده ضریب $0/118$ با سطح معناداری $0/03$ می‌باشد؛ بنابراین نتایج به دست آمده نشان‌دهنده آن است که بین این دو متغیر رابطه مستقیم و معناداری وجود دارد. در ادامه نیز نتایج آزمون t ساده گویای آن است که سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری با میانگین $4/51$ از 5 و سطح معناداری مورد تأیید، موجب تقویت انسجام محله‌ای خواهد شد.

در راستای هدف فرعی چهارم، ابتدا بین دو متغیر سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و ارزش املاک و مستغلات بافت‌های فرسوده، ضریب همبستگی پیرسون به کار گرفته شد. نتایج نشان داده که بین متغیرهای موردنظر، همبستگی به مقدار $0/116$ وجود دارد؛ بنابراین این ضریب گویای رابطه مستقیم و معناداری بین دو متغیر است. آزمون نتایج t ساده برای نقش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در افزایش ارزش املاک و مستغلات بافت فرسوده، نیز با میانگین $4/05$ ، نشان‌دهنده نقش سیاست‌های تشویقی در افزایش املاک بافت فرسوده است؛ بنابراین می‌توان گفت بر اساس نتایج به دست آمده، فرضیه چهارم تحقیق نیز تأیید شده است. همچنین نتایج تحقیق نشان داد که در رابطه با تمایل ساکنان به همکاری و مشارکت جهت بهبود کیفیت محله بیش از 85 درصد ساکنان تمایل به همکاری و مشارکت داشته‌اند. جهت سنجش تمایل ساکنان برای نوسازی بافت فرسوده از دیدگاه ساکنان، اعطای معافیت مالیاتی و تراکم تشویقی، از دیدگاه کارشناسان نیز تسهیلات بانکی و اعطای معافیت، می‌تواند بیشترین نقش را جهت ترغیب ساکنان برای نوسازی بافت فرسوده، داشته باشد. همچنین در بین سیاست‌های پنج‌گانه مدیریت شهری اعم از سیاست‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی و عملکردی، سیاست‌های اقتصادی همچون، ارتقا توان مالی خانوارها از طریق ایجاد اشتغال، کاهش سود بانکی، طولانی‌تر کردن زمان بازپرداخت تسهیلات، تقویت بنیه اقتصادی، تخفیف صدور پروانه بیشترین نقش را در تمایل ساکنان جهت نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری داشته‌اند. نتایج سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری نیز نشان‌دهنده افزایش انسجام محله‌ای و افزایش ارزش املاک و مستغلات در بافت‌های فرسوده شهری اهواز است.

مطابق با نتایج پژوهش، پیشنهادهایی برای افزایش تمایل ساکنان و سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده، سیاست‌های تشویقی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، مدیریتی و عملکردی و انسجام محله‌ای، به شرح ذیل ارائه می‌شود:

- افزایش تسهیلات بانکی با بهره کم و زمان بازپرداخت طولانی؛
- کاهش زمان اعطای وام و بروکرایی اداری و سهولت دسترسی به تسهیلات بانکی؛
- جلب مشارکت و حمایت از بسازبفروش‌ها خصوصی در بازار مسکن با در نظر گرفتن کاهش معافیت‌های مالیاتی؛
- اعطای تراکم تشویقی به مالکان بافت‌های فرسوده؛
- افزایش امکانات و خدمات شهری جهت رونق گرفتن بافت‌های فرسوده و در نتیجه افزایش قیمت مستغلات بافت‌های فرسوده؛
- مشارکت دادن از ساکنان و معتمدین محله‌ها جهت آسان‌سازی و ترغیب شهروندان به نوسازی؛
- بهبود شاخص‌های کیفیت زندگی بخصوص حمل‌ونقل شهری، فضای سبز شهری، سرانه بهداشتی - درمانی، فضاهای فراغتی - تفریحی و... بخصوص در محله‌های کم برخوردار؛
- نقش اعمال نظرات و خواسته‌های ساکنین محله در طرح‌ها و تصمیمات اتخاذی. در صورت عدم توجه به این مسئله ممکن است که شهروندان با مدیران شهری همکاری لازم را نداشته باشند؛
- کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی مانند جرم و جنایت، سرقت و...، زیرا در صورت برطرف نکردن ناهنجاری‌های اجتماعی ساکنان به این باور خواهند رسید که از طرف مدیریت شهری نادیده گرفته شده‌اند و کیفیت زندگی آنان برای نهادهای مدیریت شهری، از اهمیت کمی برخوردار است؛
- آگاه‌سازی مردم از سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری و اینکه در صورت بازسازی بافت خود، ارزش آن چند برابر خواهد شد؛
- استفاده از ساکنان بافت‌های فرسوده جهت نیروی کار؛
- کمک مالی مدیریت شهری به ساکنان برای سکونت موقت در هنگام بازسازی مسکن خود؛
- در نظر گرفتن کارگاه‌های تولیدی جهت ایجاد اشتغال ساکنان در بافت‌های فرسوده؛
- ایجاد فضاهای عمومی و باز در محله‌ها؛
- تخفیف در صدور پروانه برای مالکان بافت‌های فرسوده، اکثر ساکنان این نوع محله‌های از درآمد پایینی برخوردار هستند، بنابراین لازم است که برحسب درآمد ساکنان از آن‌ها عوارض پروانه صدور دریافت کنند؛
- رفع تبعیض از کم‌درآمدها در نظام بانکی، بهتر است که بجای ضامن بانکی در هنگام اعطای وام از اسناد ملکی استفاده نمایند؛
- افزایش ارتقاء بافت کالبدی و تعریض کوچه و معبرهای اصلی و فرعی؛
- حفظ ارزش‌های محله‌ای جهت بالا رفتن انسجام محله‌ای؛
- تأسیس نهادهای مردمی و ایجاد حس مالکیت؛

- بسترسازی مدیریت یکپارچه در محدوده بافت فرسوده.

کتابنامه

۱. ابراهیم پور، م. (۱۳۹۵). سیاست نوسازی؛ به نام ساکنان بافت فرسوده، به کام سوداگران زمین و مسکن. پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، مدرسه شهرسازی پاریس.
۲. امینی، م.، صارمی، ح.ر. و قالیباف، م.ر. (۱۳۹۷). جایگاه حکمروایی شهری در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهری، مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران. فصل‌نامه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۳، ۲۰۴-۲۱۷.
۳. ابوذری، پ. و زیاری، ی.ع. (۱۳۹۸). تبیین اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران)، فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی. سال یازدهم، شماره ۱۴، ۴۹۲-۵۱۰.
۴. اداره کل مسکن و شهرسازی استان خوزستان. (۱۳۸۸). طرح راهبردی توسعه و عمران شهر اهواز (مطالعات پایه و پیش‌نیاز). جلد چهارم.
۵. بی، ا. (۱۳۸۷). روش‌های تحقیق در علوم اجتماعی. ترجمه: رضا فاضل، تهران، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت)، جلد اول، چاپ پنجم.
۶. توانا، م. و عابدینی، ا. (۱۳۹۴). بازآفرینی بافت فرسوده شهر با رویکرد توسعه پایدار و مشارکت مردمی (نمونه مورد مطالعه: محله سیروس). دومین کنفرانس ملی معماری و منظر شهری پایدار، ۱-۱۱.
۷. جوکار، س. (۱۳۹۰). بررسی الگوهای مراکز خرید و مجتمع‌های تجاری در شهر اهواز. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم زمین، استاد راهنما: دکتر محمدعلی فیروزی.
۸. حاتمی نژاد، ح.، پوراحمد، ا. و نصرتی، م. (۱۳۹۶). آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه شهر تهران). فصل‌نامه علمی- پژوهشی اطلاعات جغرافیایی، شماره ۱۰۹، ۳۸-۵۵.
۹. حق پناه، م. (۱۳۹۸). رویکرد مشارکت جویانه در ارتقای کیفیت زندگی ساکنین بافت فرسوده شهری. ششمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری، ۱-۷.
۱۰. حافظ نیا، م.ر. (۱۳۸۹). مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی. تهران: انتشارات سمت، چاپ هفدهم.
۱۱. خلیلی، م.ص. و فیلی، ا. (۱۳۹۸). ارزیابی کاربرد مدیریت بحران در بافت فرسوده شهری در بروز زلزله به روش تحلیل سلسله‌مراتبی ahp. نخستین کنفرانس ملی مدیریت، اخلاق و کسب‌وکار، ۱-۸.
۱۲. خورانی کریمی، ف. و شوهانی، م. (۱۳۹۴). کاربرد الگوهای توسعه پایدار در بازآفرینی منظر شهری نمونه موردی: شهر ایوان. فصلنامه فرهنگ ایلام، ۱۶ (۴۹)، ۸۲-۱۰۳.
۱۳. حسین زاده، ر.، صفرعلی‌زاده، ا.، دادگر، ح. و امیرمرزبان، ف. (۱۴۰۱). شناسایی و اولویت‌بندی محلات نیازمند بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ کلانشهر تبریز). جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۹ (۴)، ۱۲۶-۱۱۱.
۱۴. سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح. (۱۳۸۵). فرهنگ جغرافیایی آبادی‌های شهرستان اهواز. جلد یک.
۱۵. شمس‌الدینی، ع. و رضایی، ع.ر. (۱۳۹۸). مدیریت شهری. فصل‌نامه تحقیقات جدید در علوم انسانی، شماره ۱۸، ۱۵۵-۱۶۸.

۱۶. شهرداری اهواز. (۱۳۹۷). *برنامه راهبردی توسعه پنج‌ساله دوم کلان‌شهر اهواز*. دانشگاه شهید چمران اهواز.
۱۷. شیفر، ر.ا.، مدن هال، و و اوت، ل. (۱۳۸۲). *آمارگیری نمونه‌ای*. ترجمه: کریم منصورفر، تهران: انتشارات سمت.
۱۸. صفایی پور، م و زارعی، ج. (۱۳۹۴). برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه‌ی اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان). *فصل‌نامه آمایش جغرافیایی فضا*، شماره ۲۳، ۱۳۶-۱۴۹.
۱۹. عظیمی آملی، ج و جمع‌دار، ا. (۱۳۹۵). بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳ تهران). *فصلنامه علمی- پژوهشی جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۷(۱)، ۸۵-۹۹.
۲۰. علیزاده، م. (۱۳۹۲). ارزیابی راهکارهای مدیریت بافت‌های فرسوده شهری در کلان‌شهر اهواز (نمونه‌ی موردی: محله‌ی عامری). *پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری*، دانشگاه شهید چمران اهواز، دانشکده علوم زمین، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، استاد راهنما: مرتضی نعمتی.
۲۱. عنادلیب، ع.ر. (۱۳۹۲). *اصول نوسازی شهری، رویکردی نو به بافت فرسوده*. چاپ دوم، تهران، نشر آذرخش.
۲۲. گلوردزاده، ر.، سهامی، ح و پورموسوی، م. (۱۳۹۷). برنامه‌ریزی راهبردی بافت‌های فرسوده‌ی شهری از منظر پدافند غیرعامل (مورد مطالعه: شهر یزد). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، شماره ۲۷، ۲۰۱-۲۱۶.
۲۳. گودرزی، م، سلطانی، ز و رشیدی، ا. (۱۴۰۲). ارزیابی اثرات اجرایی طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد تکوینی منظر پایدار شهری مطالعه موردی: هسته مرکزی کلان‌شهر اهواز. *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۱۱(۳)، ۲۱۲-۱۹۷. doi:10.22059/jurbangeo.2024.366607.1869
۲۴. مؤیدفر، س و عزیزی، س. (۱۴۰۲). توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی بندرعباس با رویکرد نوزایی شهری (نمونه موردی: محله پشت شهر). *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۱۰(۱)، ۱۳۶-۱۱۷.
۲۵. نوری، ر. (۱۳۹۶). تحلیل میزان اثربخشی سیاست‌های تشویقی شهرداری و سایر نهادهای دولتی در نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی: محله همت‌آباد. *پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشکده هنر و معماری، مؤسسه آموزش عالی دانش‌پژوهان*.

26. Aali, H., & Zabanavar, A. (2016). *Restoration of Historical Buildings and Structures*, Tehran: Pars Mansion Publishing, First Edition.
27. AbuZari, P., and Ziari, Y.A. (2018). Explaining the effects of improvement and renovation policies of dilapidated urban tissues (case study: District 12 of Tehran Municipality). *New Attitudes in Human Geography*. 11(14), 492-510. [inPersian]
28. Al Sayyed, W. (2012). Urban Renewal, Social Cohesion and Urban Housing Policies, Incentives and Challenges in North African, *Cities*, Volume 6, Numéro 1, pp. 49-57.
29. Alizadeh, M. (2014). *Evaluating the management strategies of dilapidated urban tissues in Ahvaz metropolis (case example: Amari neighborhood)*. Master's Thesis in Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Faculty of Earth Sciences, Ministry of Science, Research and Technology, supervisor: Morteza Nemati. [inPersian]
30. Amini M, Saremi H, GHalibaf M. (2018). The Role of Urban Governance in the Urban Worn Texture Regeneration Process, Case Study: District 12 of Tehran. *GeoRes*, 33 (3) :202-217. [inPersian]
31. Andalib, A.R. (2012). *The principles of urban renewal, a new approach to worn-out fabric*. Second edition, Tehran, Azarakhsh publishing house. [inPersian]

32. Azimi Amoli, J., & Jamdar, A. (2017). Regeneration of worn-out urban textures with Urban Good Governance Approach (Case Study: Deh-e- Vanak District). *Geography (Regional Planning)*, 6(25), 85-99. [inPersian]
33. Ayik, U. & Enterili, Z. (2020). Changing urban policies and urban regeneration: Example of Gaziantep Nuripazarbaşı neighborhood. *International Journal of Geography and Geography Education (IGGE)*, 41, 221-244. <https://doi.org/10.32003/igge.649700>
34. Babi, A. (2008). *Research methods in social sciences*. Translation: Reza Fazel, Tehran, Humanities Study and Editing Organization of Universities (Samt), first volume, fifth edition. [inPersian]
35. Chung, J., & Yoon, S. (2023). Effects of Tax Incentive Policies for Land Use on Local Socioeconomic Conditions: A Case of Tax Policies for Urban Regeneration Projects in Republic of Korea. *Land*, 12(9), 1801. <https://doi.org/10.3390/land12091801>
36. Chao, J. C., & Hsu, K. W. (2018). The Impact of Taiwan's Urban-renewal Policies, Laws and Decrees on Urban Redevelopment and Urban Disaster Prevention. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 164, No. 1, p. 012034). IOP Publishing.
37. Ebrahimpour, M. (2015). *modernization policy; in the name of the residents of the dilapidated structure, for the sake of the land and housing traders*. master's thesis on urban planning. Paris school of urbanism. [inPersian]
38. Faraji, A., & Mire'i, S. C. (2017). Investigating urban renewal policy (Case study: Karaj city), *Geographical research of urban planning*, 5 (1), 55-72.
39. General Department of Housing and Urban Development of Khuzestan Province. (2008). *The strategic plan for the development and construction of Ahvaz city (basic studies and prerequisites)*. The fourth volume. [inPersian]
40. Geographical organization of the armed forces. (2007). *Geographical culture of settlements in Ahvaz city*. Volume one. [inPersian]
41. Goodarzi, M. , Soltani, Z. and Rashidi, E. (2023). The Evaluation Of Implementation Effects Of Renovation Plans Of Urban Blighted Using Formative Approach Of Urban Sustainable Landscape The Case Study Of the Central Core Of Ahvaz Metropolis. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 11(3), 197-212. doi: 10.22059/jurbangeo.2024.366607.1869[inPersian]
42. Golvardzadeh, R., and sahami, H. (2018). Strategic Planning For Old Urban Texture by Considering Passive Defence (Case study: Yazd). *Geographical Planning of Space*, 8(27), 201-216. [inPersian]
43. HafezNiya, M. R. (2011). *An introduction to research methods in human sciences*. Tehran: Samit Publications, 17th edition. [inPersian]
44. Haghpanah, M. (2018). Participatory approach in improving the quality of life of residents of worn-out urban fabric. *The 6th National Conference of Applied Researches in Civil Engineering, Architecture and Urban Management*, 1-7. [inPersian]
45. Hataminejad, H., Pourahmad, A., and Nosrati Heshi, M. (2019). Futures studies on urban worn-out texture Case Study: District 9 Area 1, Tehran Municipality. *Scientific- Research Quarterly of Geographical Data (SEPEHR)*, 28(109), 37-55. [inPersian]
46. Hoseinzadeh, R., Safaralizadeh, E., Dadgar, H., & Amir Marzban, F. (2023). Identifying and Prioritizing Neighborhoods Needing Urban Regeneration (Case Study: District 10 of Tabriz Metropolis). *Geography and Urban Space Development*, 9(4), 111-126. doi: 10.22067/jgusd.2022.73150.1120[inPersian]
47. Housing and Urban Development Organization of Khuzestan Province. (2019). *The second five-year strategic development plan of Ahvaz metropolis*. Consulting engineers and urban planning. [inPersian]
48. Hurtado, S. D. G. (2017). Is EU urban policy transforming urban regeneration in Spain? Answers from an analysis of the Iniciativa Urbana (2007–2013), *Cities*, 60, 402-414.

49. Jokar, Sajad. (2012). *Investigating patterns of shopping centers and commercial complexes in Ahvaz city*. Master's Thesis of Geography and Urban Planning, Faculty of Earth Sciences, supervisor: Dr. Mohammad Ali Firoozi. [inPersian]
50. Khalili, M.S., and Fili, A. (2018). Evaluation of the application of crisis management in the worn-out urban fabric in the event of an earthquake using the AHP hierarchical analysis method. *The first national conference on management, ethics and business*, 1-8. [inPersian]
51. Khorani Karimi, F., and Shohani, M. (2014). The application of sustainable development models in re-creating the urban landscape, case example: Ivan city. *Ilam Culture Quarterly*, 16 (49), 82-103. [inPersian]
52. La Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L., & La Greca, P. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy. *Landscape and Urban Planning*, 157, pp. 180-192.
53. Li, X., Zhang, Y., & Wang, L. (2023). Critical barriers and countermeasures to urban regeneration from a policy perspective. *Frontiers in Sustainable Cities*, 5, 1115648. <https://doi.org/10.3389/frsc.2023.1115648>
54. Liu, S. Y., & Wu, P. K. (2020). Analysis of the Urban Renewal Strategies with Fuzzy Delphi Approach, In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 545, No. 1, p. 012041). IOP Publishing.
55. Manupati, V. K., Ramkumar, M., & Samanta, D. (2018). A multi-criteria decision making approach for the urban renewal in Southern India, *Sustainable Cities and Society*, 42, pp. 471-481.
56. Martins, M. L. R., & Santos Pereira, A. L. D. (2019). Urban Regeneration in the Brazilian urban policy agenda, *European Planning Studies*, 27(6), pp. 1129-1145.
57. Moayedfar, S., & azizi, S. (2023). Empowerment of Informal Settlements with Urban Renaissance Approach (Case Study: Poshteshahr Neighborhood, Bandar Abbas city). *Geography and Urban Space Development*, 10(1), 117-136. doi: 10.22067/jgusd.2022.71482.1073[inPersian]
58. Nouri, Razia. (2016). *Analyzing the effectiveness of the incentive policies of the municipality and other government institutions in the renovation of worn-out fabric, a case study: Hamlet Abad neighborhood*. Master's thesis of Faculty of Art and Architecture, Institute of Higher Education of Scholars. [inPersian]
59. Safaeepour, M., and zarei, J. (2017). Community -based planning and urban renewal, sustainable worn tissue with an emphasis on social capital Case Study: Jollan neighborhood of Hamadan. *Geographical Planning of Space*, 7(23), 135-150.
60. Samiei, A., & Sayafzadeh, A. (2016). Analysis of the worn-out tissues characteristics and providing of intervention pattern, case study: Eslamshahr city, Tehran, *Current Urban Studies*, 4(03), 267.
61. Shamsaldini, A., and Rezaei, A.R. (2018). Urban Management. *Journal of New Research in Human Sciences*, No. 18, 155-168.
62. Shiffer, R.L., Menden Hall, W., and Ott, L. (2004). *Sample statistics*. Translation: Karim Mansourfar, Tehran: Samit Publications. [inPersian]
63. Sukmana, N. A., & Yulastuti, N. (2020). Government Effort through Urban Renewal for Maintaining Cultural Heritage Areas in Old City Semarang, In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 409, No. 1, p. 012027). IOP Publishing
64. Tawana, M., and Abedini, A. (2016). Recreating the worn-out fabric of the city with the approach of sustainable development and public participation (case study: Siros neighborhood). *The second national conference on architecture and sustainable urban landscape*, 11-11. [inPersian]
65. Trop, T. (2017). Social impact assessment of rebuilding an urban neighborhood: A case study of a demolition and reconstruction project in Petah Tikva, Israel, *Sustainability*, 9(6), pp. 1- 18.

66. Turk, S. S., Tarakci, S., & Gürsoy, N. (2020). A large-scale urban renewal project in a vicious cycle of commons and anticommons: The Fikirtepe case (Istanbul, Turkey), *Habitat International*, 102, 102209.
67. Yildiz, S., Kivrak, S., & Arslan, G. (2019). Contribution of built environment design elements to the sustainability of urban renewal projects: model proposal, *Journal of Urban Planning and Development*, 145(1), 04018045.
68. Zheng, H. W., Shen, G. Q., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal, *Habitat International*, 41, pp. 272-279.
69. Zhuang, T., Qian, Q. K., Visscher, H. J., & Elsinga, M. G. (2020). An analysis of urban renewal decision-making in China from the perspective of transaction costs theory: the case of Chongqing. *Journal of Housing and the Built Environment*, pp. 1-23.