



Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

Journal of Geography and Urban Space Development Vol. 12, No.3 (Autumn 2025) – Serial Number 30

Evaluating the Effectiveness of the Incentive Policies of Urban Management in Renovating Worn-Out Structures in Ahvaz City

Majid Goodarzi¹

Associate Professor of Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran

Saeid Amanpour

Associate Professor of Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran

Hadis kavousi ghafi

Masters Student of Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran

Received: 12 December 2024

Accepted: 8 February 2024

PP. 160-184

Abstract

Improving and renovating worn urban textures is always one of the issues and challenges of today's cities. Making decisions to choose the right design in cities has become one of the main challenges of urban management. In recent years, incentive policies have been adopted by the government and urban management to improve this type of texture, which can reduce the problems of urban burnout by identifying worn neighborhoods and their problems and informing and involving residents. For this purpose, the present study has been conducted with the aim of evaluating the effectiveness of urban management incentive policies on the renovation of worn textures of Ahvaz city. The present theoretical study is conducted with applied purposes using the descriptive-analytical method. Statistical techniques of mean, t-test, Pearson correlation coefficient and simple linear regression were used in SPSS software to analyze the data and test the research hypothesis. The results of t-test and linear regression showed that incentive policies have increased the desire of residents and investment in the renovation of the worn-out urban fabric and these policies are effective in the desire of residents to renovate worn-out fabric. The results of measuring urban management incentive policies and its role in strengthening neighborhood cohesion show that these two variables have a direct and significant relationship based on Pearson correlation coefficient and the results of the t-test indicate that urban management incentive policies will strengthen neighborhood cohesion. Finally, based on the Pearson correlation coefficient, there is a direct relationship between urban management incentive policies and the value of worn-out structures, and these policies affect the real estate value of these types of structures.

Keywords: Incentive Policies, Urban Management, Renovation of Worn-Out Urban Textures, Ahvaz City.

¹. Corresponding author. Email: m.goodarzi@scu.ac.ir

Extended abstract

1. Introduction

The organization and management of worn-out urban fabrics in Iranian cities face several fundamental shortcomings. The first and most critical issue is the absence of adequate incentive policies, a clearly defined responsible authority, and stable, earmarked financial resources necessary for precise, systematic planning to control and rehabilitate these distressed areas. Although municipalities are the primary bodies responsible for implementing urban development plans and overseeing construction activities, public funds and government assistance are allocated and spent under state-controlled management. The plans and policies implemented under the paradigm of worn-out-fabric revitalization in the era of globalization have predominantly emphasized physical reconstruction and economic growth aligned with capital accumulation, while largely neglecting the social dimension and the existing social networks within these neighborhoods. This oversight has contributed to the failure of many improvement and renewal projects, resulting in substantial challenges and prolonged project interruptions.

All over the world, worn-out urban and rural areas constitute a fixed component of urban development programs and hold the highest priority in revitalization and regeneration agendas. Urban renewal projects in Iranian cities, however, have largely failed to achieve their intended goals, underscoring the need to evaluate the impacts of these interventions nationwide. A significant share of the population in Iranian cities lives in worn-out urban fabric. According to the latest statistics, there are 76,354 hectares of worn-out fabric across 49 cities in Iran. Iran's Fifth Development Plan mandates the annual renewal and rehabilitation of 10 percent of these areas. Nevertheless, this objective has not been realized, and only 13% of such areas were renewed during the Fourth and Fifth Development Plans.

Additionally, 55,000 hectares of land are occupied by informal settlements, bringing the total extent of substandard urban fabric in Iran to 131,000 hectares, where approximately 21 million urban residents live. Statistics provided by the Iran Urban Regeneration and Improvement Company indicate that during the Fourth Development Plan, only about 7% of worn-out urban fabric nationwide was renewed, with approximately 65% financed by residents and only 5% by the government and municipalities. This stands in contrast to the legal target of completing 53% of the renewal during the same period. Therefore, given the current trajectory and prevailing managerial approaches, particularly the emphasis on direct interventions and existing incentive policies, there is little optimism about the successful renewal or resolution of the problems facing worn-out urban fabrics.

2. Method

This applied study used a descriptive–analytical method. Library sources and field methods were employed to collect the required data. The statistical population consists of residents living in the worn-out urban fabrics of Ahvaz as well as subject-matter experts. According to the 2021 Ahvaz Municipality Statistical Yearbook, approximately 400,000 people reside in these worn-out areas. Using Cochran's formula, a sample size of 380 residents was determined. For the expert population, due to its limited size, a sample of 20 individuals was selected.

The sampling technique used to obtain the research sample was proportional stratified sampling, in which samples are selected from each stratum in proportion to its relative size. In this approach, strata with larger populations contribute a proportionally larger number of samples. The choice of stratification variables typically depends on the variables available to the researcher. For data analysis, statistical tests, including the t-test, analysis of variance (ANOVA), linear regression, and Pearson's correlation coefficient, were performed in SPSS version 26.

3. Results

As the residents of the worn-out textures of Ahvaz and the urban experts commented, the incentive policies are effective in influencing residents' willingness to invest in renovating the urban worn-out textures of Ahvaz, with means of 4.15 and 3.97, and a total of 4.06, respectively. Moreover, compared to other incentive policies, economic and financial policies, with mean scores of 4.11 and 4.25, respectively, play the most significant role in increasing residents' willingness to renovate urban worn-out areas.

The regression model of the effectiveness of incentive policies on residents' willingness to renovate worn-out textures depicts that incentive policies have a 0.44% effect on increasing residents' willingness. Moreover, the obtained beta value indicates that economic and financial policies, with a value of 0.616, significantly increase residents' willingness. The relationship between urban management incentive policies and neighborhood cohesion, based on Pearson correlation, has a coefficient of 0.118 and a significance level of 0.03. Therefore, the results indicate a direct and significant relationship between these two variables. The simple t-test also shows that the city management's incentive policies will strengthen neighborhood cohesion, with an average score of 4.51 out of 5 and a statistically significant result.

4. Discussion and Conclusion

The results showed that incentive policies had played a role in increasing residents' willingness to invest in renovating the worn-out areas of Ahvaz city. So, these policies are effective in the residents' willingness to renovate the worn-out textures. The results of measuring the incentive policies of urban management and their role in strengthening neighborhood cohesion reveal that these two variables are directly and significantly correlated (Pearson's $r = 0.55$, $p < 0.01$) and that incentive policies of urban management can strengthen neighborhood cohesion. Finally, there is a direct correlation between urban management incentive policies and the real estate value of worn-out textures, such that these policies affect their real estate value.

Keywords: Incentive Policies, Urban Management, Renovation of Worn-Out Urban Textures, Ahvaz City



Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال دوازدهم، شماره ۳، پاییز ۱۴۰۴، شماره پیاپی ۳۰

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

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)

s.amanpour@scu.ac.ir

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

Hadis0439@gmail.com

تاریخ تصویب: ۱۴۰۳/۱۱/۲۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۹/۲۲

صص ۱۸۴-۱۶۰

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.

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

۱. مقدمه

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 (حسین‌زاده 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 زیست‌محیطی 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، ارثه نظریات فلسفی پیرامون شیوه برخورد با بافت‌های قدیمی و پلایه‌گذاری 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 نوسازها در شهر با

^۱. Li

^۲. Ayik & Enterili

^۳. Iarosa

سرعت بر سایر شیوه‌های اجرایی غالب گردید. پس از جنگ جهانی دوم 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. درحالی‌که 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 قابل‌توجهی از جمعیت در بافت‌های فرسوده شهری در شهرهای ایران زندگی می‌کنند. طبق آخرین آمار در حال حاضر ۷۶/۳۵۴ 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. درحالی‌که مطابق قانون چهارم توسعه کشور قرار بوده طی زمان یادشده نوسازی ۵۳ درصد از بافت‌های

فرسوده به اتمام رسیده باشد. لذا امیدی 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

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 شکست خورده 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 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 برنامه ریزان شهری را در ایجاد مناطق پایدار راهنمایی کند. ماریا لوسیا ریفینتی مارتین^۳ (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 به عنوان 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

1. Chao & Hus

2. Serkan Yildiz

3. Maria Lucia Refinetti Martins

بر روی ریودوژانیرو و به‌ویژه سائوپائولو خواهد بود. اسنس ترک^۱ 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 بزرگ مقیاس 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 برنامه‌موردنیاز است، چهارم حصول اطمینان از اطمینان قانونی برای همه طرفین در مرحله مونتاژ زمین موردنیاز است. سوکمن و یولیستوتی^۲ (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 می‌کند که می‌تواند توسط جامعه در جنبه‌های فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی احساس شود. ژنگ^۳ 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 رخ می‌دهند و بر تصمیم‌گیری نوسازی شهری تأثیر می‌گذارند. در نهایت پیامدهای سیاسی برای کاهش هزینه‌های معامله به منظور افزایش نوسازی شهری پیشنهاد شدند. یوان لیو و کوان وو^۴ (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^۵ (۲۰۲۱) در پژوهشی با عنوان نوسازی شهری، انسجام اجتماعی و سیاست‌های مسکن شهری، مشوق‌ها و چالش‌ها در شهرهای آفریقای شمالی به مسائل انسجام و انزوای اجتماعی، ارزش زمین، بحران اقتصادی، نوسازی شهری و تأثیر متقابل آن‌ها بر مسکن مقرون به صرفه 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^۶ (۲۰۲۳) در پژوهشی درباره تأثیرات مالیاتی مربوط به

1. Sence Turk

2. Sukmana & Yuliastuti

3. Zhuang

4. Yuan Liu & Kuan Wu

5. Al Sayyed

6. Chung & Yoon

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 برازش 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 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، به‌طوری‌که این عوامل سبب فرسوده‌شدن 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 عزیزی (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 به عنوان 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.

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، کوت 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. پژوهش حاضر با هدف ارزیابی میزان اثربخشی سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر اهواز تدوین شده است.

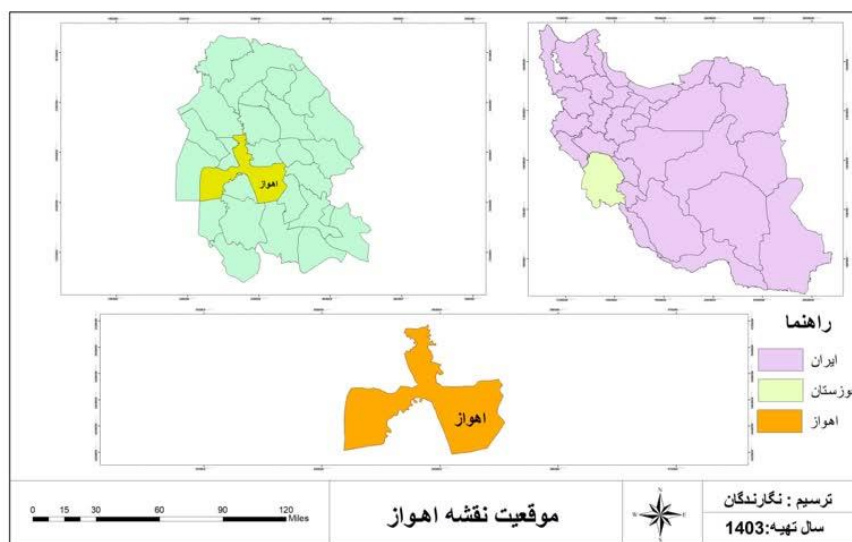
۲. روش شناسی

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 به عنوان نمونه آماری انتخاب شدند. در جامعه آماری خبرگان، با توجه به محدود بودن جامعه، ۲۰ نفر به عنوان نمونه انتخاب شدند.

روش مورد استفاده در این تحقیق جهت دستیابی به نمونه پژوهشی، نمونه‌گیری طبقه‌ای متناسب با حجم می‌باشد؛ 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 (بی، 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 انجام‌شده از سوی شهرداری اهواز، محدوده کل بافت شهر اهواز حدود ۱۲۰۰ هکتار می‌باشد 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. مهم‌ترین این محله‌ها بافت مرکزی شهر اهواز می‌باشد. محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی 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 می‌گردد. به لحاظ تاریخی این بافت، هسته‌ی اولیه رشد و توسعه‌ی شهر اهواز امروزی را در خود جای داده است. خاستگاه اولیه و محدوده‌ی مرکزی شهر که در بستر تاریخی خود متمایل به توسعه در پیرامون رودخانه است، زائیده روند شکل‌گیری مداوم، آهسته و منسجم است. نوع توسعه‌ی این گستره ارگانیک و شکل‌گیری آن در عرصه‌ی محدود می‌باشد. این دوره متعلق به گستره‌ی زمانی وسیع یعنی دوره ابتدایی شکل‌گیری اولیه شهر تا تاریخ معاصر است (شهرداری اهواز، ۱۳۹۷)



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

مأخذ: (استاندارد خوزستان، ۱۴۰۰، ترسیم نگارندگان)

۳. یافته‌ها

۱.۳. سنجش نقش سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در افزایش تمایل ساکنان به سرمایه‌گذاری در نوسازی

بافت‌های 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 ۸/۰۶، بر تمایل ساکنان به سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اهواز مؤثر است. سطح معناداری به‌دست آمده (کمتر از ۰/۰۵) نیز نتایج حاصل شده 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

۲.۳. 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 $4/11$ و $4/25$ ، 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
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 $0/44$ 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 سیاست های اقتصادی و مالی با مقدار ۰/۶۱۶، بیشترین اثر را بر افزایش تمایل ساکنان خواهد داشت (جدول ۴).

جدول ۴. بررسی اثرگذاری سیاست های تشویقی مدیریت شهری بر تمایل ساکنان به نوسازی بافت های فرسوده

شاخص ها	ضریب غیراستاندارد		T	سطح معناداری
	B	خطای استاندارد		
مقدار مدل	۰/۵۰۶	۰/۶۲۵	۰/۸۱۰	۰/۰۰۱
سیاست های اجتماعی	۰/۲۸۴	۰/۱۱۰	۲/۵۴	۰/۰۰۱
سیاست های اقتصادی و مالی	۱/۵۸	۰/۱۴۶	۰/۸۳	۰/۰۰۱
سیاست های کالبدی	۰/۸۸	۰/۱۲۱	۷/۲۵	۰/۰۰۱
سیاست های مدیریتی	۰/۳۷	۰/۱۰۵	۳/۵۷	۰/۰۰۱
سیاست های عملکردی	۰/۲۳۲	۰/۱۲۰	۱/۹۳	۰/۰۴۵

۳.۳. سنجش سیاست های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در تقویت انسجام محله ای

جهت سنجش سیاست های تشویقی مدیریت شهری و نقش آن در تقویت انسجام محله ای، ابتدا بین این دو متغیر همبستگی گرفته شد. رابطه بین سیاست های تشویقی مدیریت شهری و انسجام محله ای بر اساس همبستگی پیرسون، نشان دهنده ضریب ۰/۱۱۸ با سطح معناداری ۰/۰۳۳ می باشد؛ بنابراین نتایج به دست آمده نشان دهنده آن است که بین این دو متغیر سیاست های تشویقی مدیریت شهری و انسجام محله ای رابطه مستقیم و معناداری وجود دارد (جدول ۵).

جدول ۵. بررسی رابطه بین سیاست های تشویقی مدیریت شهری و تقویت انسجام محله ای

متغیر	سیاست های تشویقی مدیریت شهری		انسجام محله ای
	ضریب پیرسون	سطح معناداری	
سیاست های تشویقی مدیریت شهری	۱	۰/۱۱۸	۰/۰۳۳
	-	۴۰۰	۴۰۰
	تعداد نمونه	۴۰۰	۴۰۰
انسجام محله ای	ضریب پیرسون	۰/۱۱۸	۱
	سطح معناداری	۰/۰۳۳	-
	تعداد نمونه	۴۰۰	۴۰۰

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

۴.۳. 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

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

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

۴. بحث

یافته‌های پژوهش حاضر درباره ارزیابی میزان اثربخشی سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر اهواز، نشان می‌دهد که این سیاست‌ها توانسته‌اند در سطوح مختلف رفتار فردی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان نقش آفرینی کنند. آزمون‌های آماری از جمله t و رگرسیون خطی ساده، حاکی از آن است که سیاست‌های تشویقی مدیریت شهری، به‌ویژه مشوق‌های مالی، کاهش هزینه‌های پروانه ساخت، تسهیلات بانکی، معافیت‌های مالیاتی و تسهیل فرآیند صدور مجوزها، به‌طور معناداری تمایل ساکنان به نوسازی را افزایش داده‌اند. این نتیجه به‌ویژه در بافت‌هایی مانند حصیرآباد، منبع آب، زویه و عامری که فرسودگی کالبدی و فقر اقتصادی شدیدتر است، اهمیت بیشتری پیدا می‌کند. زیرا در چنین مناطقی، توان مالی خانوارها به‌حدی نیست که بدون حمایت دولتی بتوانند در فرآیند نوسازی مشارکت کنند؛ بنابراین سیاست‌های تشویقی نقش محرک اصلی برای فعال‌سازی سرمایه اجتماعی و اقتصادی محلی به شمار می‌روند.

نتایج مرتبط با تقویت انسجام محله‌ای نیز یافته‌ای مهم و قابل تأمل است. همبستگی مستقیم میان میزان استفاده از سیاست‌های تشویقی و افزایش انسجام اجتماعی بیانگر آن است که نوسازی صرفاً یک فرآیند کالبدی نیست، بلکه به‌طور جدی ابعاد اجتماعی را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد. در بافت‌های فرسوده اهواز، شبکه‌های اجتماعی سنتی، روابط همسایگی قوی و هویت‌های محله‌ای از دیرباز وجود داشته است. زمانی که مدیریت شهری سیاست‌های تشویقی را به‌گونه‌ای طراحی می‌کند که مشارکت جمعی را تسهیل نماید - مانند نوسازی گروهی، اعطای تراکم تشویقی مشروط به توافق چند مالک، یا ارائه تسهیلات ویژه به بلوک‌های متحد - انسجام اجتماعی افزایش می‌یابد.

از نظر همسویی با مطالعات پیشین، نتایج این تحقیق تا حد زیادی با یافته‌های دارافشانی و تقوایی (۱۳۹۹)، مقدم (۱۳۹۹) و ارغان و ملائی (۱۳۹۹) همخوان است. این پژوهش‌ها نیز نشان داده‌اند که اجرای بسته‌های تشویقی در بافت‌های فرسوده موجب افزایش مشارکت مردمی و تسریع روند بازآفرینی شهری می‌شود. در همین راستا، یافته‌های تحقیق حاضر تأکید می‌کند که وجود انگیزه‌های اقتصادی و تسهیل‌گری

نهادی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر تصمیم ساکنان برای ورود به فرآیند نوسازی است؛ امری که مقدم (۱۳۹۹) نیز آن را عامل اصلی افزایش صدور مجوزهای ساخت در مناطق فرسوده تهران معرفی کرده است. با این حال، از منظر برخی مطالعات، سیاست‌های تشویقی در صورتی که فاقد رویکرد یکپارچه و بلندمدت باشند، ممکن است پیامدهای ناخواسته‌ای ایجاد کنند. برای نمونه، ابوذری و زیاری (۱۳۹۸) در مطالعه خود بر منطقه ۱۲ تهران نشان دادند که سیاست‌های نوسازی بدون توجه به ابعاد اجتماعی و فرهنگی می‌توانند به ناپایداری اجتماعی و گسست‌های محله‌ای منجر شوند. از این منظر، هرچند یافته‌های پژوهش حاضر مؤید تأثیر مثبت سیاست‌های تشویقی بر انسجام محله‌ای است، اما باید توجه داشت که این اثر در بلندمدت نیازمند تداوم حمایت‌ها و مشارکت واقعی ساکنان است تا به فرسایش سرمایه اجتماعی منجر نشود. این نکته با هشدارهای چانگ و یون (۲۰۲۳) در کره جنوبی نیز همخوانی دارد که سیاست‌های مالیاتی و تشویقی اگر بدون کنترل اجتماعی اجرا شوند، می‌توانند افزایش قیمت زمین و حذف اقشار کم‌درآمد از محلات هدف را در پی داشته باشند.

از سوی دیگر، یافته‌های تحقیق حاضر با نتایج یوان لیو و کوان وو (۲۰۲۱) همسو است؛ آن‌ها در چارچوب روش دلفی فازی نشان دادند که سیاست‌های نوسازی تنها در صورتی اثربخش‌اند که مبتنی بر همکاری چندبازیگره (مدیریت شهری، ساکنان، بخش خصوصی) باشند. در پژوهش حاضر نیز تأکید بر نقش مدیریت شهری در ایجاد هماهنگی بین نهادها و تسهیل تصمیم‌گیری وجود دارد. بدین ترتیب، می‌توان گفت که سیاست‌های تشویقی در اهواز زمانی می‌توانند اثربخش‌تر باشند که با سازوکارهای نهادی مشارکتی ترکیب شوند؛ امری که در مطالعات سرکلن ییلدز (۲۰۱۹) و سوکمن و یولیستوتی (۲۰۲۰) نیز مورد تأکید بوده است. با وجود این همسویی‌ها، برخی تفاوت‌ها نیز میان نتایج پژوهش حاضر و مطالعات خارجی مشاهده می‌شود. به‌طور خاص، در پژوهش‌های چائو و هسو (۲۰۱۸) و آیک و انتریلی (۲۰۲۰)، تأکید شده است که اجرای سیاست‌های تشویقی در غیاب هماهنگی میان سطوح محلی و ملی می‌تواند پیامدهایی مانند افزایش تراکم جمعیتی، ترافیک و کاهش فضاهای باز را به دنبال داشته باشد. در حالی که در پژوهش حاضر، چنین اثرات منفی در ابعاد کالبدی مشاهده نشده است؛ شاید به دلیل آنکه مقیاس نوسازی در اهواز هنوز به گستردگی شهرهای مورد مطالعه در تایوان یا ترکیه نرسیده است. این تفاوت می‌تواند بیانگر مرحله‌ی ابتدایی‌تر اجرای سیاست‌های نوسازی در اهواز باشد و لزوم مطالعات طولی را برای رصد پیامدهای میان‌مدت و بلندمدت این سیاست‌ها برجسته می‌کند.

در بُعد اجتماعی، یافته‌های این پژوهش همسو با نتایج آل ساید (۲۰۲۱) نشان می‌دهد که سیاست‌های تشویقی اگر به‌درستی طراحی شوند، می‌توانند انسجام اجتماعی و احساس تعلق محله‌ای را تقویت کنند. با این حال، آل ساید هشدار می‌دهد که در صورت عدم توازن بین منافع اقتصادی و عدالت اجتماعی، این سیاست‌ها می‌توانند موجب تشدید نابرابری‌های فضایی و اجتماعی شوند. در پژوهش حاضر، چنین اثری

مشاهده نشد، اما لازم است در مطالعات آتی با استفاده از شاخص‌های دقیق‌تری، تأثیر سیاست‌های تشویقی بر عدالت فضایی و حق بر شهر بررسی شود.

به طور کلی، نتایج این پژوهش مؤید آن است که سیاست‌های تشویقی در شهر اهواز نه تنها در افزایش تمایل به نوسازی مؤثر بوده‌اند، بلکه به بهبود سرمایه اجتماعی محلات و افزایش ارزش اقتصادی دارایی‌ها نیز انجامیده‌اند. این هم‌زمانی اثرات اجتماعی و اقتصادی را می‌توان نشانه‌ای از آغاز یک روند بازآفرینی شهری پایدار دانست، هرچند که تحقق کامل آن نیازمند تداوم حمایت‌ها، شفافیت نهادی و سیاست‌گذاری‌های چندسطحی است.

محدودیت‌ها و پیشنهادهایی برای پژوهش‌های آینده:

این پژوهش از چند محدودیت برخوردار است که می‌تواند مسیر تحقیقات آتی را روشن سازد. نخست، داده‌های تحقیق صرفاً مبتنی بر برداشت‌های ادراکی ساکنان و سرمایه‌گذاران بوده و از داده‌های کالبدی و اقتصادی ثانویه (مانند تغییر ارزش زمین یا نرخ مشارکت در نوسازی در بازه‌های زمانی مختلف) استفاده نشده است. دوم، تحلیل‌ها در سطح شهر اهواز انجام شده و تفاوت‌های فضایی بین مناطق مختلف شهر (مانند شرق و غرب اهواز) در نظر گرفته نشده است. سوم، پژوهش حاضر اثرات سیاست‌های تشویقی را در یک مقطع زمانی بررسی کرده و از تحلیل‌های طولی برای ارزیابی پایداری نتایج در طول زمان بهره نبرده است.

بنابراین، پیشنهاد می‌شود که در مطالعات آینده:

تحلیل فضایی و مقایسه‌ای بین مناطق مختلف شهری برای درک نابرابری در اثرگذاری سیاست‌های تشویقی انجام گیرد؛

از داده‌های اقتصادی و کالبدی واقعی برای سنجش تغییر ارزش املاک، تراکم ساختمانی و کیفیت محیط استفاده شود؛

مدل‌های چندسطحی و معادلات ساختاری برای بررسی روابط علی میان سیاست‌های تشویقی، اعتماد نهادی و انسجام اجتماعی به کار گرفته شود؛

در مطالعات آتی، به ابعاد زیست‌محیطی و عدالت اجتماعی نوسازی شهری نیز توجه شود تا سیاست‌های تشویقی در خدمت بازآفرینی پایدار شهری قرار گیرند.

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 به‌دست‌آمده 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 به‌دست‌آمده 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 به‌دست‌آمده، 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 فراغت - تفریحی و... بخصوص در محله‌های کم‌برخوردار؛
- 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؛
- آگاه سازی 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 صدور پروانه 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). سیاست‌نوسازی؛ 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، 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، ۱۱(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، اهواز: اداره کل مسکن و شهرسازی استان خوزستان.
۵. بی، ا. (۱۳۸۷). روش‌های تحقیق در علوم اجتماعی. ترجمه: رضا فاضل، جلد اول، چاپ پنجم تهران: سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).
۶. توانا، م.، و عابدینی، ا. (۱۳۹۴). بازآفرینی بافت فرسوده شهر با رویکرد توسعه پایدار و مشارکت مردمی (نمونه مورد مطالعه: محله سیروس). مشهد: دومین کنفرانس ملی معماری و منظر شهری پایدار.
۷. جوکار، س. (۱۳۹۰). بررسی الگوهای مراکز خرید و مجتمع‌های تجاری در شهر اهواز. اهواز: پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، دانشکده علوم زمین.
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، ۱۰۹، ۳۸-۵۵.
۹. حق پناه، م. (۱۳۹۸). رویکرد مشارکت جویانه در ارتقای کیفیت زندگی ساکنین بافت فرسوده شهری. تهران: ششمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری.
۱۰. حافظ نیا، م.ر. (۱۳۸۹). مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی. چاپ هفدهم، تهران: انتشارات سمت.
۱۱. خلیلی، م.ص.، و فیلی، ا. (۱۳۹۸). ارزیابی کاربرد مدیریت بحران در بافت فرسوده شهری در بروز زلزله به روش تحلیل سلسله‌مراتبی AHP. شیراز: نخستین کنفرانس ملی مدیریت، اخلاق و کسب‌وکار.
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.، صفرعلی زاده، ا.، دادگر، ح.، و امیرمرزبان، ف. (۱۴۰۱). شناسایی و اولویت بندی محلات نیازمند بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ کلانشهر تبریز). *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۹(۴)، ۱۱۱-۱۲۶.
۱۴. سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح. (۱۳۸۵). *فرهنگ جغرافیایی آبادی های شهرستان اهواز*. جلد یک، تهران: سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح.
۱۵. شمس الدینی، ع.، و رضایی، ع. ر. (۱۳۹۸). *مدیریت شهری. فصلنامه تحقیقات جدید در علوم انسانی*، ۱۸، ۱۵۵-۱۶۸.
۱۶. شهرداری اهواز. (۱۳۹۷). *برنامه راهبردی توسعه پنج ساله دوم کلان شهر اهواز*. اهواز: دانشگاه شهید چمران اهواز.
۱۷. شیفر، ر.ا.، مدن هال، و.، و اوت، ل. (۱۳۸۲). *آمارگیری نمونه ای*. ترجمه: کریم منصورفر، تهران: انتشارات سمت.
۱۸. صفایی پور، م.، و زارعی، ج. (۱۳۹۴). برنامه ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان). *فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا*، ۲۳، ۱۴۹-۱۳۶.
۱۹. عظیمی آملی، ج.، و جمعدار، ا. (۱۳۹۵). بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳ تهران). *فصلنامه علمی- پژوهشی جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)*، ۷(۱)، ۸۵-۹۹.
۲۰. علیزاده، م. (۱۳۹۲). *ارزیابی راهکارهای مدیریت بافت های فرسوده شهری در کلان شهر اهواز (نمونه ی موردی: محله ی عامری)*. پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، اهواز: دانشگاه شهید چمران اهواز، دانشکده علوم زمین.
۲۱. عندلیب، ع. ر. (۱۳۹۲). *اصول نوسازی شهری، رویکردی نوبه بافت فرسوده*. چاپ دوم، تهران: نشر آذرخش.
۲۲. گلوردزاده، ر.، سهامی، ح.، و پورموسوی، م. (۱۳۹۷). برنامه ریزی راهبردی بافت های فرسوده ی شهری از منظر پدافند غیرعامل (مورد مطالعه: شهر یزد). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۲۷، ۲۰۱-۲۱۶.
۲۳. گودرزی، م.، سلطانی، ز.، و رشیدی، ا. (۱۴۰۲). ارزیابی اثرات اجرایی طرح های نوسازی بافت های فرسوده شهری با رویکرد تکوینی منظر پایدار شهری مطالعه موردی: هسته مرکزی کلان شهر اهواز. *پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری*، ۱۱(۳)، ۲۱۲-۱۹۷.
۲۴. مؤیدفر، س.، و عزیزی، س. (۱۴۰۲). توانمندسازی سکونتگاه های غیررسمی بندرعباس با رویکرد نوزایی شهری (نمونه موردی: محله پشت شهر). *جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۱۰(۱)، ۱۱۷-۱۳۶.
۲۵. نوری، ر. (۱۳۹۶). *تحلیل میزان اثربخشی سیاست های تشویقی شهرداری و سایر نهادهای دولتی در نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی: محله همت آباد*. پایان نامه کارشناسی ارشد دانشکده هنر و معماری، اصفهان: مؤسسه آموزش عالی دانش پژوهان.

27. Al Sayyed, W. (20121). Urban Renewal, Social Cohesion and Urban Housing Policies, Incentives and Challenges in North Africa. *Cities*, 6(1), 49-57.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. Faraji, A., & Mire'i, S. C. (2017). Investigating urban renewal policy (Case study: Karaj city). *Geographical research of urban planning*, 5(1), 55-72.
32. 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.
33. 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, 180-192.
34. Li, X., Zhang, Y., & Wang, L. (2023). Critical barriers and countermeasures to urban regeneration from a policy perspective. *Frontiers in Sustainable Cities*, 5, 1115648.
35. 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.
36. 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, 471-481.
37. Martins, M. L. R., & Santos Pereira, A. L. D. (2019). Urban Regeneration in the Brazilian urban policy agenda, *European Planning Studies*, 27(6), 1129-1145.
38. 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.
39. 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.
40. Shamsaldini, A., and Rezaei, A.R. (2018). Urban Management. *Journal of New Research in Human Sciences*, 18, 155-168.
41. Sukmana, N. A., & Yuliastuti, 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
42. 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), 1- 18.
43. 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.
44. 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.
45. Zheng, H. W., Shen, G. Q., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, 41, 272-279.

46. 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*, 1-23.