

# شاخص های استراتژی توسعه شهری و پهنه های فرسوده شهرهای میانی استان مازندران

تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۶/۱۲/۲۵

تاریخ دریافت مقاله: ۹۶/۰۳/۱۰

یاسر قاسمی\* (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور تهران، تهران، ایران)

اسداله دیوسالار (دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران)

پری شکری فیروزجاه (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران)

مهناز کشاورز (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران)

## چکیده

یکی از ارکان مهم و تعیین کننده در روند توسعه، پویایی و پایایی هر جامعه شهری، سیاست گذاری و برنامه ریزی جامع در زمینه ساماندهی بافت قدیمی و فرسوده شهری است. برنامه ریزی و مدیریت ساماندهی بافت های فرسوده شهر می تواند ضمن ارتقاء سطح کیفی استانداردهای زندگی ساکنین محلات فرسوده، سبب پایداری توسعه در تمامی ابعاد زندگی شهری شود. در چند دهه ی گذشته عدم کفایت سیاست های توسعه شهری متداول در زمینه ساماندهی بافت های فرسوده، ضرورت بکارگیری رویکرد نوینی چون استراتژی توسعه شهری را جهت احیا و بازآفرینی می طلبد. در این راستا هدف این پژوهش، ارزیابی و تحلیل شاخص های استراتژی توسعه شهری در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران می باشد. روش مورد استفاده در این تحقیق از نوع توصیفی-تحلیلی و به لحاظ هدف کاربردی و توسعه ای است. روش گردآوری اطلاعات بصورت کتابخانه ای و میدانی بوده که برای جمع آوری اطلاعات میدانی از پرسشنامه استفاده شده است. اطلاعات جمع آوری شده وارد نرم افزار SPSS شده و سپس با استفاده از آمارهای استنباطی و مدل های آنتروپی و ساو مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. نتایج پژوهش حاکی

\* نویسنده رابط: ghassemi157@gmail.com

از آن است که پهنه مرکزی شهرهای مورد مطالعه در برخورداری از شاخص‌های استراتژی توسعه شهری از وضعیت مطلوبی برخوردار نمی باشند. از میان شاخص‌های استراتژی توسعه شهری بیشترین میزان تحقق مربوط به شاخص قابل‌زندگی بودن با میانگین ۲,۳۹ و مقدار توزیع ۲۷,۴۷- و کمترین میزان تحقق مربوط به شاخص بانکی بودن با میانگین ۲,۲۴ و مقدار توزیع ۲۷,۲۴- می‌باشد. براساس مدل Saw به لحاظ برخورداری از شاخص‌های استراتژی توسعه شهری، شهر قائمشهر در مقایسه با دیگر شهرها از وضعیت بهتری برخوردار بوده و شهر بابل در رتبه آخر قرار گرفته است.

**واژه های کلیدی:** استراتژی توسعه شهری ، بافت فرسوده، شهرهای میانی استان مازندران،



## مقدمه

بافت‌های فرسوده و قدیمی به عنوان بخشی از فضای شهری، در اغلب موارد هسته اولیه و اصلی شهرها را تشکیل می‌دهند. به دنبال تحولات انقلاب صنعتی در زمینه‌های تکنولوژیکی اقتصادی- اجتماعی و پیامدهای ناشی از تمرکز جمعیت‌ها و فعالیت‌ها به بخش مرکزی شهرها، موجب گردیده که این بافت‌ها دچار افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شوند (مومنی، ۱۳۹۱، ۲۴). بنابراین باگذشت زمان، بافت‌های قدیمی و مرکزی شهرها پویایی خود را از دست داده و به محله‌های مسأله‌دار تبدیل شده‌اند و قادر به پاسخگویی نیازهای جدید جوامع شهری نمی‌باشند. این در حالی است که بافت‌های قدیمی و فرسوده‌ی شهری به دلیل مرکزیت، سهولت دسترسی، استقرار بازار و دارا بودن ارزش‌های تاریخی و فرهنگی، دارای ظرفیت بالقوه برای تولید درآمد می‌باشد. علیرغم این ویژگی‌ها بافت‌های قدیم، به دلایلی از جمله بافت سنتی شبکه معابر، فرسودگی واحدهای مسکونی، ضعف زیرساخت‌ها و مشکلات زیست محیطی، مسیر رکود را طی می‌کنند.

امروزه بافت فرسوده شهری در اکثر شهرهای جهان و ایران به یکی از چالش‌های جدی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری تبدیل شده‌اند. بافت‌های قدیمی و فرسوده به سبب ایجاد فقر و گسترش آن و نیز به مخاطره‌انداختن محیط زیست و تحمیل هزینه‌های سنگین برای حل مشکلات، تهدیدی جدی برای پایداری و انسجام جامعه شهری تلقی شده، به گونه‌ای که نیاز جدی به اتخاذ تدابیر ویژه‌ای برای ساماندهی وضعیت کنونی و جلوگیری از گسترش آن در آینده باید در دستور کار مدیران و دولت مردان قرار گیرد. در این میان فقدان مدیریت مسؤو که بتواند این بافت‌ها را باتغییرات سریع ساختاری و کارکردی جدید مبتنی با مدرن گرایی در شهرها هماهنگ سازد، آن‌ها را در تنگنای عدم‌قابلیت و عدم انطباق با نیازهای جدید گرفتار کرده است (لطفی و همکاران، ۱۳۸۹، ۱۹۴).

به این ترتیب ملاحظه می‌شود همگام با افزایش جمعیت شهری، توسعه بی‌رویه شهرها و کاهش زمین برای سکونت و خدمات از یک سو و عدم‌کفایت سیاست‌های توسعه شهری متداول در برخورد با بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از سوی دیگر، ضرورت به کارگیری رویکرد نوینی را می‌طلبد که نیازمند پی‌ریزی طرحی نو فراسوی محدودیت‌ها و توافقات رسمی یا غیررسمی ساختارهای فعلی

است. لذا گذار از الگوی برنامه‌های جامع شهری به سمت برنامه‌ریزی استراتژیک با توجه به خاصیت ترکیبی، انعطاف‌پذیر بودن و پویایی آن در جهت حل مسائل و مشکلات و سازگاری با تحولات آینده ضروری به نظر می‌رسد (علیشائی، کریمی، ۱۳۹۶، ۱۷۳). از اینرو رهیافت مناسب جهت ساماندهی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، مستلزم رویکردی استراتژیک با نگرشی همه‌جانبه با عنوان استراتژی توسعه شهری (CDS) می‌باشد. این رویکرد توسط سازمان ائتلاف شهرها در سال ۱۹۹۹ به عنوان رهیافتی نوین برای برون‌رفت از چالش‌های شهری با حمایت بانک جهانی مطرح شد (cities alliance:2006). استراتژی توسعه شهری به مثابه ابزاری تلقی می‌گردد که بهبود شرایط زندگی شهروندان را به عنوان هدف اصلی انتخاب کرده است. در این رویکرد روش‌های مشارکتی مورد تاکید قرار گرفته و هدف آن تامین توسعه پایدار شهری می‌باشد (حسین زاده دلیر و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۸۲). با توجه به مقبولیت این رویکرد در عرصه جهانی امید می‌رود که بتواند گامی را در جهت ساماندهی و حل معضلات زندگی ساکنین بافت‌های فرسوده بردارد. منتها مسأله قابل توجه این است که هرچند برتری‌های این رویکرد بر کسی پوشیده نیست ولی آنچه که بیش از همه مهم می‌نماید، شناسایی و سنجش وضعیت شاخص‌ها و اصول اساسی این رویکرد در بافت‌های فرسوده می‌باشد، به عبارت دیگر جهت‌کار بست این رویکرد در این فضاها خاص نخست باید دریابیم پتانسیل آن‌ها از منظر اصول اساسی مدل و رویکرد مورد نظر در چه وضعیتی قرار دارد، چرا که موفقیت هر مدل و رویکردی در گرو فراهم بودن بسترها و زمینه لازم برای اجرای آن می‌باشد.

اکثر شهرهای قدیمی ایران از جمله شهرهای استان مازندران دارای بخش‌های فرسوده‌ای هستند که نیازمند نوسازی و بهسازی جهت کارآمد شدن می‌باشند. محدوده مورد نظر جهت مطالعه در این تحقیق شهرهای میانی استان مازندران هستند. براساس معیار اندازه جمعیتی بین ۱۰۰ تا ۲۵۰ هزار نفر و براساس معیار اقتصادی (هادیانی و رحیمی، ۱۳۹۲: ۲۹) شهرهای بهشهر، ساری، قائمشهر، آمل و بابل به عنوان شهرهای میانی در استان مازندران شناخته می‌شوند. پهنه مرکزی این شهرها به عنوان هسته اولیه با گذشت زمان دچار فرسودگی و زوال شده‌اند. از اینرو جهت دست‌یابی به پایداری شهری، لزوم ساماندهی، بازآفرینی این بخش از شهرها

از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. این تحقیق در پی پاسخگویی به این سوال است که پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران به لحاظ برخورداری از شاخص‌های استراتژی توسعه شهری در چه وضعیتی است و شاخص‌های CDS در برنامه‌های بافت فرسوده به چه میزان محقق شده است؟ در نهایت بتوان با استفاده از این رویکرد راهکارهایی جهت بازآفرینی بافت فرسوده بخش مرکزی شهرها ارائه نمود.

## مبانی نظری

بافت قدیمی شهرها به واسطه قدمت تاریخی، وجود عناصر باارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، دربرگیری بازار اصلی شهر دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر است. این بافت‌ها با مشکلات ساختاری و عملکردی خاصی در ابعاد مختلف همچون ناکارآمدی نظام شبکه ارتباطی، ریزدانه‌گی قطعات، وجود ابنیه ناپایدار، کمبود فضاهای خدماتی، فرسودگی و عدم کشش ظرفیت شبکه‌های تاسیسات روبرو می‌باشند. همزمان با بروز مسائل فوق و تاثیرات آن‌ها بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت فرسوده و قدیمی و رفع مسائل و تلاش برای پایدار ساختن آن‌ها، به موضوعی جدی در شهرها تبدیل شده است (صباغی، ۱۳۹۲: ۴۶).

در طی سال‌های اخیر سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری درصدد ارائه راهبردها و راهکارهای نوینی در مواجهه با مسائل و مشکلات بافت‌های فرسوده شهری می‌باشند. با توجه به مداخلاتی که در بافت‌های فرسوده شهری صورت گرفته به دلیل فقدان برنامه راهبردی با مکانیزم‌های قانونی و اجرایی در سطوح ملی تا محلی و نبود الگوهای اجرایی مناسب مبتنی بر مشارکت همه جانبه با توجه به تیپولوژی بافت‌های فرسوده و بوم‌شناختی شهرها، طرح‌های توسعه شهری توفیق چندانی در ساماندهی بافت‌های فرسوده نداشته است. از این رو با توجه به گسترش مشکلات بافت‌های فرسوده در شهرها و عدم یا موفقیت کم طرح‌ها و پروژه‌ها به دلیل نداشتن نگرش راهبردی، جامع و مشارکتی و نبود سازوکارهای مدیریتی بهینه، اهمیت و ضرورت بکارگیری رویکرد نوینی چون استراتژی توسعه شهری (CDS) در جهت تحلیل‌های کارآمد موضوع و ارائه راهکارهای مؤثر برای رفع این معضلات احساس می‌گردد. این رویکرد با طرح مفاهیمی چون توانمندسازی، مشارکت، حکمرانی خوب شهری،

توسعه پایدار، رقابتی نمودن شهرها، برنامه‌ریزی استراتژیک، برنامه‌ریزی محله‌محور و ... نشان‌دهنده موجی نوین در تفکر برنامه‌ریزی شهری است. فرآیند استراتژی توسعه شهری به عنوان یک نظریه رویه‌ای - محتوایی و به عنوان رویکردی نوین در برنامه‌ریزی شهری توسط سازمان ائتلاف شهرها در سال ۱۹۹۹ با هدف کاهش فقر، توسعه پایدار و ارتقای مشارکت و ایجاد حکمرانی خوب شهری مطرح گردید. این رویکرد نوین به دنبال بسترسازی برای حل مشکلاتی در شهرهاست که از درون جامعه شهری می‌جوشد و از این رو به جای پاک‌کردن صورت مسأله، می‌کوشد آن را حل کند(حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۰، ۵۶).

رویکرد CDS توسط دو تفکر و ایدئولوژی غالب در جهان، نئولیبرالیسم و فدرالیسم بنا شده‌است. هسته مرکزی نظریه نئولیبرالیسم برعدم دخالت دولت در اقتصاد و تئوری فدرالیسم بر ایجاد مشارکت و تفویض اختیار به سطوح پایین‌تر در واقع مردم تاکید دارد(اسدی، ۱۳۸۶: ۹۱). اصول CDS از دید بانک جهانی بر پایه ۴ اصل کلی حاکمیت خوب شهری، بانکی بودن، قابل زندگی بودن، رقابتی بودن قرار گرفته است (World Bank, 2007, 37) که در ادامه به بررسی این شاخص‌ها پرداخته می‌شود.

### ۱- حکمروایی خوب شهری:

مرکز سکونتگاه‌های انسانی سازمان ملل متحد، حکمروایی خوب شهری را شیوه و فرآیند اداره‌ی امور شهری با مشارکت و تعامل سازنده‌ی سه بخش دولتی، خصوصی و مدنی به منظور دست یابی به شهر سالم، باکیفیت و قابلیت زندگی بالا و توسعه پایدار شهری تعریف کرده‌است(حکمت نیا و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۴۵). این نهاد برای تحقق حکمروایی شهری خوب، دو رویکرد مشارکت(اجتماع محور) و رویکرد توانمندسازی را برگزیده است. شاخص‌های حکمروایی با تعریف‌های گوناگون از طرف نویسندگان و صاحب نظران مختلف همراه بوده، که پذیرفته‌ترین شاخص‌ها، شاخص‌هایی است که توسط سازمان ملل متحد معرفی شده‌است که عبارتند از: ۱. قانونمندی ۲. مسؤولیت و پاسخگویی ۳. شفافیت ۴. مشارکت ۵. اثر بخشی و کارایی ۶. پذیرا بودن و پاسخگو بودن ۷. جهت گیری توافقی ۸. عدالت ۹. بینش راهبردی (UN-HABITAT: 2009).

## ۲- بانکی بودن:

شهرهای بانکی، شهرهایی هستند که دارای سیستم مالیه شهری کارآمد در استفاده از منابع درآمدی و هزینه‌های خود هستند. (رهنما و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۱۱). صاحب نظران مسائل مالیه عمومی، معیارهای متفاوتی برای ارزیابی یک سیستم مالی ارائه کرده اند. بایلی (۱۹۹۹) با بهره‌گیری از معیارهای مطرح شده توسط نظریه پردازانی چون روسولد، باهل و میکس، معیارهایی چون کارایی اقتصادی، عدالت افقی و عمودی، امکان پذیری در اجرا، بهره وری و عایدی مناسب، سازگاری با برنامه‌های استراتژیک، ثبات درآمدی، قابلیت پذیرش از نظر اجتماعی و سیاسی و قانونی بودن را برای ارزیابی سیستم مالیه شهری مورد استفاده قرار داده است (قادری، ۱۳۸۸: ۲۵).

## ۳- قابل زندگی بودن:

شهرهایی قابل زندگی است که تمام ساکنین آن از فرصت‌های یکسان برای مشارکت و بهره‌مندی از زندگی اجتماعی، اقتصادی و سیاسی برخوردار باشند (مهدی‌زاده، ۱۳۸۵: ۴۷). یکی از معیارهای سنجش قابلیت زندگی، کیفیت زندگی شهروندان است (اشرفی، ۱۳۸۸: ۹۴). بسیاری از محققان براین باورند که کیفیت زندگی مفهومی چند وجهی، نسبی، متأثر از زمان، مکان، ارزش‌های فردی و اجتماعی است لذا دارای معانی گوناگونی برای افراد و گروه‌های مختلف است. «برخی آن را به عنوان قابلیت زیست‌پذیری یک ناحیه، برخی دیگر به عنوان سنجش‌های برای میزان جذابیت و برخی به عنوان رفاه عمومی، بهزیستی اجتماعی، شادکامی، رضایتمندی و مانند آن تفسیر نموده‌اند (رضوانی و همکاران، ۱۳۸۸: ۹۳). در ایران بیش تر پژوهش‌هایی که پیرامون سنجش کیفیت زندگی انجام شده، بر مبنای شاخص‌هایی است که موسسه گالوب در سنجش کیفیت زندگی شهرهای اروپا از آن استفاده نموده‌است، این شاخص‌ها در چهار زمینه اجتماعی، اقتصادی، زیرساختی و کالبدی تقسیم بندی شده‌است (Gallup, 2009). جهت مطالعه و شناخت جامع از وضعیت کیفیت زندگی نیاز است به تمام ابعاد کیفیت زندگی از جمله معیارهای عینی و ذهنی در ارتقای قابلیت زندگی توجه گردد.

#### ۴- رقابتی بودن:

شهرهای رقابتی، شهرهایی هستند که اقتصاد قوی با رشد اشتغال، درآمد و سرمایه‌گذاری همه‌جانبه دارند. صاحب‌نظران رقابت‌پذیری شهری را توانایی اقتصاد شهری در رشد مستمر و یا حفظ استاندارد زندگی می‌دانند. مولر و وبستر در واشنگتن ویژگی‌هایی چون استعدادهای منطقه‌ای، ساختار اقتصادی، منابع انسانی و محیط اجتماعی و سازمانی (Webster, Muller, 2000)، همچنین مرکز مطالعات رقابت‌پذیری اقتصادی شهر تورنتو معیارهایی از قبیل منابع انسانی، تکنولوژی، سرمایه مالی و زیرساخت فیزیکی (Egan, 2000) و سینکی و ویژگی‌هایی چون سرمایه انسانی، زیرساخت و محیط اجتماعی و عوامل کسب و کار و ریسک را به عنوان شاخص‌های رقابتی بودن شهرها مطرح نموده‌اند (Sinkiene, 2009). بسیاری از شهرها در سطح جهان به سرعت ظرفیت‌های سازمانی، زیرساختی و منابع انسانی خود را برای حفظ و بهبود وضعیت رقابتی توسعه می‌دهند. این توسعه نه تنها برای سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، بلکه برای بالارفتن خودشان در سلسله مراتب رتبه‌بندی می‌باشد. براین اساس سه شاخص ظرفیت‌های سازمانی، زیرساخت‌ها و منابع انسانی را می‌توان به عنوان ابزاری جهت بهبود موقعیت رقابتی شهرها در نظر گرفت.

با عنایت به بحث‌های مطرح شده، رویکرد استراتژی توسعه شهری به عنوان الگویی مناسب جهت مواجهه با مسائل شهری چون بافت فرسوده بطور کارآمد به حل این معضلات و بحران‌های شهری کمک می‌کند. تحقیقات و پژوهش‌های علمی متعددی در این زمینه انجام شده که از جمله آن‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- کادمان (۲۰۱۳) با مطالعه بر روی استراتژی توسعه جوامع محلی در برزیل به این نتیجه رسیده است که مشارکت، برنامه‌ریزی و توجه به اهداف پایداری، از جمله عناصر اصلی مباحث مهم استراتژی توسعه شهری محسوب می‌شود.

- برنر (۲۰۱۱) در مطالعه‌ای تحت عنوان برنامه‌ریزی و استراتژی توسعه شهرهای لندن و نیویورگ نشان می‌دهد استراتژی توسعه شهری مربوط به اجرای سیاست‌هایی کارآمد و نظام‌مند است، زیرا محیط شهری را خلق می‌کند که در آن اهداف پایداری شهر تامین می‌شود.



- سازمان ائتلاف شهرها (۲۰۰۶) در مطالعه‌ای تحت عنوان راهنمای استراتژی توسعه شهری برای بهبود عملکرد شهری، به بیان اهداف این رویکرد و نقش آن در بهبود عملکرد شهری پرداخته است.

- رهنما، شکوهی و سیاحی (۱۳۹۶) در مقاله‌ای با عنوان احیاء بافت فرسوده با رویکرد استراتژی توسعه شهری نمونه موردی: بخش مرکزی شهر اهواز به این نتیجه رسیدند تغییرات شاخص قابلیت زندگی به وسیله حکمروایی خوب شهری و تغییرات رقابت پذیری به وسیله شاخص بانکی بودن قابل تبیین است.

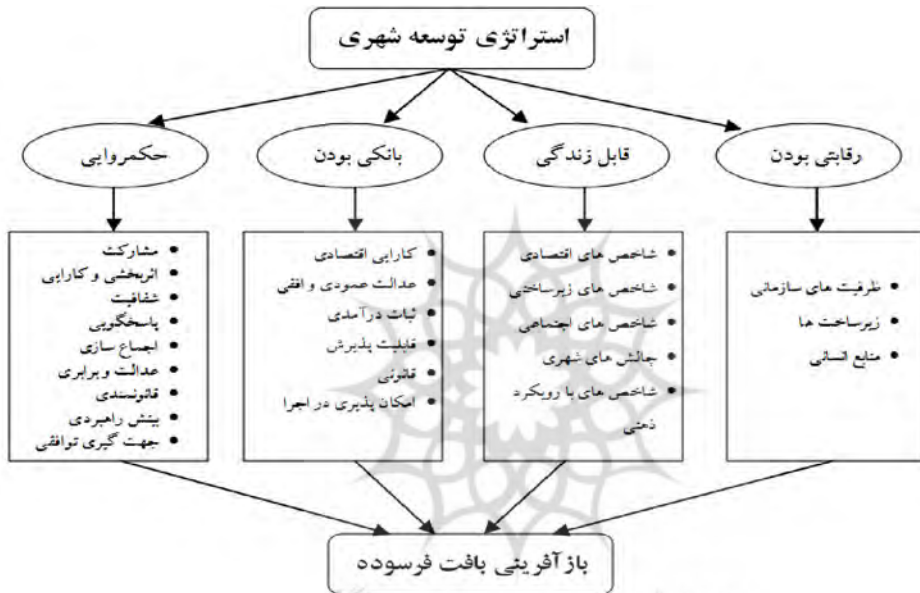
- رضایی و کریمی (۱۳۹۵) در مقاله‌ای تحت عنوان نقش استراتژی‌های توسعه شهری CDS در ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی با تلفیق مدل های ANP و SWOT (مطالعه موردی: شهرک بهار شیراز) بیان داشته بخش عمده سکونتگاه غیررسمی شهرک بهار ناشی از مهاجرت های روستا-شهری است. برای سکونتگاه غیررسمی شهرک بهار شیراز، ایجاد اشتغال ساکنین و بهبود کیفیت و ساخت و سازها به عنوان استراتژی اول، حکمروایی خوب محلی به عنوان استراتژی دوم و بهبود و افزایش کیفیت خدمات در اولویت سوم استراتژی تعیین شده است.

- امان پور و لطیفی (۱۳۹۵) در مقاله‌ای تحت عنوان اثرات حکمرانی خوب شهری و اعتماد اجتماعی در بهبود کیفیت بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۵ کلانشهر تهران) با تعیین رابطه بین شش بُعد: شفافیت، مشارکت، قانونمندی، پاسخگویی، کارایی و عدالت، برهم کنش حکمرانی خوب شهری و اعتماد اجتماعی در بهبود کیفیت بافت های فرسوده شهری را مورد ارزیابی قرار داده اند. نتایج تحقیق نشان می دهد در بین ابعاد مربوط به حکمرانی شهری، بُعد عدالت و در بین مولفه های مربوط به اعتماد اجتماعی، مولفه احساس امنیت دارای بیش ترین تأثیرگذاری بر بهبود کیفیت بافت های فرسوده شهری می باشد.

- محمدی و کمالی (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با عنوان تحلیل شاخص های حکمروایی خوب شهری در راستای استراتژی توسعه شهری (مورد شناسی؛ محدوده بافت فرسوده شهر کرمان) به ارزیابی وضعیت شاخص های حکمروایی خوب در بافت های فرسوده شهر کرمان از دید شهروندان پرداخته است. نتایج تحقیق نشان می دهد شاخص پذیرا بودن و پاسخ گویی و مسؤولیت پذیری، اثرگذاری و قدرت تبیین بیش تری نسبت به سایر شاخص ها در تحقق حکمروایی خوب شهری در بافت فرسوده این شهر دارد.

- توکلی‌نیا و شالی (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان امکان‌سنجی راهبرد توسعه شهر (CDS) در توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه یک کلانشهر تبریز بیان می‌کند راهبرد توسعه شهر در مقایسه با سایر رویکردها به دلیل ماهیت مشارکتی و رویکرد مبتنی بر اجتماعات محلی برای توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی منطقه یک شهر تبریز مورد تایید قرار گرفت.

با عنایت به بحث‌های مطرح شده، مدل تحلیلی تحقیق براساس این چارچوب نظری به صورت زیر تنظیم گردید.



شکل ۱. مدل تحلیلی تحقیق؛ منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

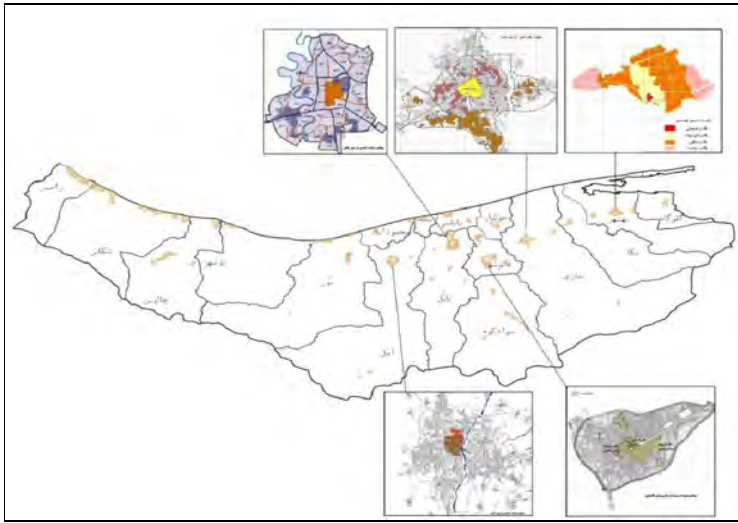
## روش تحقیق

این تحقیق به لحاظ روش از نوع توصیفی- تحلیلی و به لحاظ هدف کاربردی- توسعه‌ای است و برای جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز از هر دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده‌است. جامعه آماری این تحقیق شامل شهروندان ساکن در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران بوده که با روش نمونه‌گیری تصادفی ساده و با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۳۰۸ پرسشنامه از شهروندان ساکن گردآوری شده‌است. با توجه به ابعاد، مولفه‌ها و شاخص‌های رویکرد CDS، در مجموع حدود ۲۲ شاخص و ۴۲ زیرشاخص چارچوب تحلیلی این تحقیق می‌باشند.

در این تحقیق سوالات براساس مولفه‌ها و شاخص‌های تعیین‌شده به صورت ۵ گزینه ای طیف لیکرت طرح‌شده‌است. براساس ضریب آلفای کرونباخ تمامی شاخص‌های پژوهش دارای پایایی بالاتر از ۷۰ درصد هستند (۰,۹۰۳) و به معنای آن است که ابزار پژوهش پایاست. اطلاعات میدانی حاصل از پرسشنامه در نرم افزار SPSS وارد شده و سپس با استفاده از آمار استنباطی و مدل‌های آنتروپی و ساو مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

### معرفی محدوده مورد مطالعه

در شهرهای استان مازندران حدود ۴ هزار و ۸۹۰ هکتار از مساحت آن‌ها را بافت فرسوده در برمی‌گیرد، از این مقدار حدود ۱۹۱۳ هکتار در شهرهای میانی استان (بهشهر، ساری، قائمشهر، بابل و آمل) واقع شده‌است. از ۱۹۱۳ هکتار بافت فرسوده این شهرها ۸۴۷ هکتار آن به عنوان بافت قدیم می‌باشند (معادل ۴۴ درصد). بافت قدیم شهرهای مورد مطالعه هسته اولیه شهر را تشکیل می‌دهد، اکثر بناهای تاریخی و بناهای مهم اداری - تجاری شهرها در این محدوده واقع شده است. این بخش از شهرها به دلیل ماهیت عملکردی تجاری - اداری خود، محل مراجعات روزانه شهروندان بوده و بدین اعتبار، مرکز شهر محسوب می‌شود. به لحاظ جمعیتی، ۲۷۵۷۲۹ نفر جمعیت در بافت فرسوده ۵ شهر مورد مطالعه ساکن بوده که از این تعداد ۷۸۶۸۴ نفر در پهنه مرکزی فرسوده این شهرها زندگی می‌کنند. باتوجه به مساحت بافت قدیم شهرها (۸۴۷ هکتار) تراکم متوسط جمعیت ۹۳ نفر در هکتار بوده است.



نقشه ۱. پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران. منبع: مهندسان مشاور هفت شهر آریا، ۱۳۹۰. مهندسان مشاور آمایش سرزمین وطن، ۱۳۹۰. مهندسان مشاور هفت شهر، ۱۳۸۹. مهندسان مشاور تخت پولاد، ۱۳۸۹.

## یافته های تحلیلی تحقیق

برای سنجش وضعیت پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران به لحاظ شاخص‌های استراتژی توسعه شهری از آزمون توزیع Z استفاده شده است. براساس این آزمون مقادیر بدست آمده در قالب دو فاکتور میانگین (نسبت به میانه نظری تحقیق یعنی عدد ۳) و مقادیر توزیع Z (برمبنای سطح معناداری ۹۵ درصد مقدار استاندارد آزمون برابر ۱٫۶۴) قابل بررسی است. در ادامه براساس این آزمون به بررسی وضعیت شاخص‌های CDS در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای مورد مطالعه پرداخته می‌شود.

### ۱- بررسی شاخص‌های حکمروایی خوب شهری

حکمروایی خوب شهری، طی دو دهه اخیر به عنوان یکی از شیوه‌های اثربخش و پایدار اعمال مدیریت بر ساختار پیچیده شهرهای کنونی در ادبیات مدیریت شهری جهان مطرح گشته است. این رویکرد، بر پایه اصولی همچون مشارکت مردمی، برابری

و عدالت اجتماعی، شفافیت، قانون مداری، کارایی بهینه دستگاه مدیریت شهری استوار می باشد (Un-habitat, 2009). به نظر می رسد بافت های فرسوده شهری در ایران، وضعیت چندان مطلوبی از لحاظ کیفیت محیط زندگی نداشته و در نتیجه، نیازمند توجه بیش تر توسط دستگاه مدیریت شهری و اصلاح رویکردها در جهت گذار به الگوهای مردم محور و مشارکتی می باشند. جهت بررسی وضعیت شاخص های حکمروایی خوب در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران، در قالب شاخص ها و گویه هایی به شرح جدول ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

جدول ۱. ستجش وضعیت پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران به لحاظ شاخص های حکمروایی خوب شهری

شاخص ها	گویه ها	بهشهر		ساری		قائم شهر		بابل		امل	
		توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین
مشارکت	حق اظهار نظر	۱۶۹	-16.7	۱.۵	-13.9	۱.۷۸	-19.6	۱.۶۹	-11.1	۱.۷۲	-11.9
	(اجماع)	۲.۸	-1.6	۲.۶۶	-2.31	۳.۱۲	1.33	۲.۸۲	-1.26	۲.۷۵	-2.37
اثر بخشی و کارایی	توجه به نیازها	۲.۳۳	-8.03	۲.۵۲	-4.3	۳.۷۸	-2.81	۲.۱۲	-6.8	۲.۴۷	-4.37
	تامین نیازها	۳.۰۸	۱۲.۰۲	۲.۴۳	-4.59	۲.۳۱	-15.2	۳.۰۵۱	-7.17	۲.۳۷	-7.47
شفافیت	وضوح اقدامات	۲.۱۲	-7.71	۲.۴۵	-3.97	۲.۳۳	-6.95	۱.۸۴	-10.1	۲.۳۳	-4.53
	آگاهی مستمر شهروندان	۲.۲۶	-7.47	۲.۴۵	-4.07	۳.۵۸	-6.75	۳.۰۵	-7.8	۲.۶	-4.05
پاسخگویی	اعتماد	۳.۲۱	-8.00	۲.۶۲	-2.53	۲.۳۸	-9.81	۲.۰۲	-6.53	۲.۳۲	-7.11
	مسئولیت پذیری	۳.۳۸	-5.24	۲.۶	-2.52	۳.۷	-5.71	۱.۸۹	-9.13	۲.۶۴	-3.67
قانونمندی	وجود قوانین کارآمد	۲.۶۶	-3.05	۲.۸۱	-1.24	۳.۲	2.641	۲.۳۳	-6.7	۲.۶۸	-2.53
	پای بندی به قوانین	۲.۵	-6.9	۲.۶۸	-2.46	۳.۰۳	403.0	۲.۶۹	-2.62	۲.۶۸	-3.01
عدالت و برابری	تساوی حقوقی	۳.۱۴	-9.66	۳.۱۸	-6.89	۱.۷۴	-21.6	۱.۹۲	-12.6	۱.۸۳	-10.7
	توزیع عادلانه	۳.۰۸	-8.79	۳.۱۶	-6.06	۲.۱۴	-11.4	۱.۸۷	-11.4	۲.۱	-7.97
بیتنی راهبردی	وجود بیتنی گسترده و درازمدت	۳.۱۱	-9.33	۲.۳۱	-6.62	۱.۸۵	-15.9	۱.۸۷	-11.4	۱.۹۷	-9
	ارتباط میان سازمان های دولتی، غیردولتی و شهروندان	۲.۳۷	-7.01	۲.۲۲	-5.75	۳.۳۱	-18.7	۲.۱	-8.23	۳.۱۸	-8.78

منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۶

بر اساس جدول شماره ۱ بر مبنای میانگین گویه ها و مقادیر توزیع Z، وضعیت پهنه های مرکزی شهرهای میانی استان به لحاظ برخورداری از شاخص های حکمروایی شهری نسبتاً ضعیف ارزیابی شده است. بر اساس آزمون، تنها پهنه مرکزی

شهر قائمشهر در گویه‌های وجود توافق جمعی (شاخص مشارکت) و وجود قوانین کارآمد و رعایت آن (شاخص قانون‌مندی) از نظر تحقق‌پذیری دارای وضعیت مطلوب‌تری بوده است. در سایر شاخص‌ها و سایر شهرها میزان تحقق‌پذیری کم بوده است.

سنجش وضعیت پهنه فرسوده مرکزی شهرهای مورد مطالعه به لحاظ شاخص‌های حکمروایی نشان می‌دهد در تهیه و اجرای طرح‌ها از شهروندان و ساکنین بافت قدیم نظرخواهی چندانی صورت نگرفته، در صورتی که گروه هدف جهت برنامه ریزی، ساکنین بافت فرسوده می‌باشند. این امر منجر به کم‌توجهی به خواسته‌های آن‌ها و عدم اولویت بندی نیازها شده است که در کاهش اعتماد به مسئولین و متولیان امر و نیز کاهش مشارکت آن‌ها تاثیرگذار بوده است.

از نظر شاخص شفافیت، براساس نظریه پاسخگویان در انجام فعالیت‌ها و خدمات انجام شده و هزینه‌های صرف شده توسط متولیان امر به ساکنین محلات فرسوده به طور مستمر اطلاع رسانی نمی‌شود براین اساس ساکنین بافت فرسوده از اقدامات انجام شده در حوزه بازآفرینی بافت فرسوده، آگاهی مستمر ندارند.

در زمینه شاخص کارآیی و اثربخشی نتایج بدست‌آمده از محدوده مورد مطالعه نشان می‌دهد فعالیت‌های متولیان و مسئولان امر جهت بهسازی و ساماندهی محلات فرسوده به صورت مستمر نبوده، همچنین در طرح‌ها و برنامه‌ها به توانمندسازی ساکنان توجه چندانی نشده است. این مساله منجر به رضایت پایین ساکنان از عملکرد مسؤولان شهری گردیده است.

در زمینه شاخص قانونمندی، بررسی‌های صورت گرفته نشان می‌دهد، میزان آشنایی ساکنان محلات فرسوده شهرهای مورد مطالعه (به غیر از شهر قائمشهر) با قوانین مربوط به نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در سطح پایین تر از حد متوسط ارزیابی شده و میزان رعایت و اجرای قانون نیز نسبتاً ضعیف ارزیابی شده بوده است.

از نظر شاخص عدالت و برابری نتایج نشان می‌دهد ایجاد فرصت‌های مناسب برای همه شهروندان در زمینه ارتقای وضعیت رفاهی خود در برنامه‌های بافت فرسوده فراهم نشده است. همچنین تخصیص عادلانه منابع و تسهیلات بانکی و قانونی در محلات فرسوده مورد مطالعه در سطح پایینی بوده است.

در زمینه بینش راهبردی از آنجاییکه در برنامه‌های بافت فرسوده اهداف و چشم انداز بلند مدت تعریف نشده، این مسأله منجر به عدم استمرار فعالیت های متولیان و مسؤولان امر جهت بهسازی و ساماندهی محلات فرسوده گردیده است. در زمینه شاخص جهت‌گیری توافقی، نتایج بررسی در محدوده مورد مطالعه حاکی از آن است ارتباط و تلاش مشترک میان سازمان های دولتی، شهروندان و سازمان های غیردولتی در برنامه‌های مختلف بافت فرسوده در سطح پایینی قرار دارد.

به منظور رتبه‌بندی شاخص‌های مورد سنجش در زمینه وضعیت شاخص‌های حکمروایی شهری از مدل آنتروپی استفاده گردید، جدول شماره ۲ وزن و رتبه‌بندی شاخص‌های مورد مطالعه در زمینه حکمروایی شهری را نشان می‌دهد. با توجه به نتایج به دست‌آمده از تحقیق، به لحاظ رتبه‌بندی وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران، زیرشاخص پای‌بندی به قانون در رتبه اول و زیرشاخص تساوی حقوقی در رتبه آخر قرار دارد.

جدول ۲. محاسبه آنتروپی و رتبه‌دهی شاخص‌های حکمروایی - محاسبه مقدار saw و رتبه بندی شهرهای مورد مطالعه

مدل saw				مدل آنتروپی		وزن شاخص‌ها	
آمل	بابل	قائم‌شهر	ساری	بهشهر	رتبه		
۰,۰۳۲	۰,۰۳۲۷	۰,۰۳۳۸	۰,۰۲۸۴	۰,۰۳۲	۱۰	۰,۰۷۱۲	حق اظهار نظر
۰,۰۳۱۷	۰,۰۳۰۹	۰,۰۳۵۲	۰,۰۲۹۹	۰,۰۳۱۵	۸	۰,۰۷۱۴	اجماع-توافق جمعی
۰,۰۲۷۷	۰,۰۳۲۳	۰,۰۳۶۳	۰,۰۳۲۸	۰,۰۳۰۳	۴	۰,۰۷۱۶	پذیرا بودن - توجه به نیاز و خواسته‌ها
۰,۰۲۹۷	۰,۰۳۲۸	۰,۰۳۲	۰,۰۳۵۱	۰,۰۳۰۲	۳	۰,۰۷۱۷	پذیرا بودن - تامین نیازها
۰,۰۲۶۷	۰,۰۳۳۸	۰,۰۳۲۳	۰,۰۳۵۶	۰,۰۳۰۷	۶	۰,۰۷۱۵	وضوح اقدامات
۰,۰۲۷۳	۰,۰۳۴۷	۰,۰۳۴۵	۰,۰۳۲۸	۰,۰۳۰۱	۲	۰,۰۷۱۷	آگاهی مستمر شهروندان
۰,۰۲۸	۰,۰۳۰۹	۰,۰۳۳۲	۰,۰۳۶۴	۰,۰۳۰۷	۵	۰,۰۷۱۵	اعتماد
۰,۰۲۴	۰,۰۳۳	۰,۰۳۴	۰,۰۳۳	۰,۰۳۱	۱۱	۰,۰۷۱۲	مسئولیت پذیری
۰,۰۲۷	۰,۰۳۱۲	۰,۰۳۷۱	۰,۰۳۲۶	۰,۰۳	۷	۰,۰۷۱۵	وجود قوانین کارآمد
۰,۰۳۱۷	۰,۰۳۱۶	۰,۰۳۵۷	۰,۰۳۱۷	۰,۰۲۹۵	۱	۰,۰۷۱۹	پای بندی به قوانین
۰,۰۳۰۸	۰,۰۲۹۳	۰,۰۲۸	۰,۰۳۵	۰,۰۳۴۳	۱۴	۰,۰۷۰۷	تساوی حقوقی
۰,۰۲۸	۰,۰۳۲	۰,۰۳۲	۰,۰۳۳	۰,۰۳۲	۱۲	۰,۰۷۱۲	توزیع عادلانه
۰,۰۳۵	۰,۰۲۹	۰,۰۲۷	۰,۰۳۴	۰,۰۳	۹	۰,۰۷۱۳	وجود بینشی گسترده و درازمدت
۰,۰۲۹۹	۰,۰۳۱۲	۰,۰۳۱۵	۰,۰۳۱۸	۰,۰۳۳۸	۱۳	۰,۰۷۰۸	ارتباط میان سازمان های دولتی، غیردولتی و شهروندان
۰,۴۱۲۱	۰,۴۴۷۷	۰,۴۶۵۳	۰,۴۶۳۷	۰,۴۳۹۷	(جمع امتیاز (مقدار saw))		
۵	۳	۱	۲	۴	رتبه		

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

برای رتبه‌بندی شهرهای مورد مطالعه براساس شاخص‌های حکمروایی از مدل تصمیم‌گیری چند معیاره saw استفاده شده است. در این تکنیک پس از تعیین وزن شاخص‌ها، از طریق بردار ویژه و روش کم‌ترین مجذورات موزون، ضریب اهمیت هر یک از گزینه‌ها به دست می‌آید. به لحاظ وضعیت شاخص‌های حکمروایی در محدوده مورد مطالعه، پهنه فرسوده مرکزی شهر قائمشهر در مقایسه با دیگر شهرها از



وضعیت بهتری برخوردار بوده و شهر آمل به لحاظ برخورداری از شاخص های حکمروایی در رتبه آخر قرار گرفته است.

## ۲- بررسی شاخص های بانکی بودن

بانکی بودن بدین معناست سیستم مالیه شهری از کارآمدی لازم در استفاده از منابع درآمدی و هزینه ها برخوردار باشد. وجود سیستم مالی پایدار به عنوان یکی از مولفه های مهم در موفقیت برنامه های بازآفرینی بافت فرسوده می باشد. در ادامه به بررسی شاخص های بانکی بودن در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای مورد مطالعه پرداخته می شود:

جدول ۳. ستجش وضعیت پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران به لحاظ شاخص های بانکی بودن

شاخص ها	گروه ها	بهبود		ساز		قلمشهر		بابل		امل	
		میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع
عدالت عمودی و افقی	توجه به شرایط اقتصادی خوار در توزیع تسهیلات	2.38	-6.46	-4.35	2.02	-15.01	2.18	-5.99	2.06	-8.29	2.40
امکان پذیری در اجرا	صرف درآمدهای شهرداری در بهبود وضعیت محلات	1.63	-17.6	-7.51	1.71	-21.06	1.97	-10.9	1.67	-14.65	2
کارایی اقتصادی	توجیه اقتصادی مناسب شهروندان و انگیزه لازم برای پرداخت عوارض نوسازی	2.29	-7.87	-5.45	2.73	-4.51	2.51	-4.72	2.71	-2.53	2.17
ثبات درآمدی	میزان پایداری و ثبات منابع درآمدی تخصیص یافته و توزیع تسهیلات	1.87	-14.4	-8.27	1.94	-19.1	1.87	-11.4	1.92	-10.57	2.13
قابلیت پذیرش اجتماعی و سیاسی	قابل پذیرش بودن عوارض تعیین شده	2.35	-7.49	-6.13	2.57	-6.05	2.36	-4.93	2.31	-5.57	2.33
قانونی بودن	انطباق عوارض وضع شده با مصوبات قانونی موجود	2.74	-3.27	-4.26	2.84	-2.01	2.49	-4.97	2.58	-4.7	2.60

منبع: یافته های پژوهش، ۱۳۹۶

براساس جدول شماره ۳، وضعیت پهنه‌های مرکزی شهرهای میانی استان به لحاظ برخورداری از شاخص‌های بانکی بودن نشان می‌دهد در برنامه‌های بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری، با توجه به اینکه منابع مالی پایدار و ثابتی جهت اجرای برنامه‌ها تامین نشده است، این امر باعث شده هر چند سال یکبار منابع درآمدی جهت اجرای پروژه‌های موردی تخصیص داده شود که این موضوع در مورد توانمندسازی ساکنین نیز صدق می‌کند. با توجه به تعیین سیاست‌های تشویقی و پرداخت تسهیلات برای ساکنین، از آنجاییکه توزیع و تخصیص تسهیلات متناسب با شرایط اقتصادی خانوارها به صورت مداوم و مستمر صورت نمی‌گیرد از میزان تمایل ساکنین جهت بهسازی و نوسازی مساکن خود می‌کاهد.

با استفاده از مدل آنتروپی، وضعیت شاخص‌های بانکی بودن رتبه‌بندی شده است. نتایج به دست آمده از مدل نشان می‌دهد شاخص کارآیی اقتصادی دارای بیشترین وزن و شاخص قابلیت پذیرش اجتماعی و سیاسی دارای کمترین وزن تعیین شده است.

جدول ۴. محاسبه آنتروپی و رتبه دهی شاخص‌های بانکی بودن - محاسبه مقدار Saw و رتبه بندی شهرهای مورد مطالعه

مدل saw			مدل آنتروپی			وزن شاخص ها	
امل	بابل	قائم شهر	ساری	بهشهر	رتبه		
۰,۰۲۲۵	۰,۰۲۳۸	۰,۰۲۲۱	۰,۰۲۶۲	۰,۰۲۶۱	۴	۰,۰۵۴۲۷	عدالت عمودی و افقی
۰,۰۲۷۹	۰,۰۳۳۱	۰,۰۲۸۶	۰,۰۳۳۵	۰,۰۲۷۳	۳	۰,۰۶۷۷۹	امکان پذیری در اجرا
۰,۰۴۳۸	۰,۰۴۰۶	۰,۰۴۴۱	۰,۰۳۵	۰,۰۳۷۱	۲	۰,۰۹۰۳	کارایی اقتصادی
۰,۰۱۹۹	۰,۰۱۹۴	۰,۰۲۰۱	۰,۰۲۲	۰,۰۱۹۴	۵	۰,۰۴۵۲	ثبات درآمدی
۰,۰۰۹۸	۰,۰۱	۰,۰۱۰۹	۰,۰۰۹۹	۰,۰۱	۶	۰,۰۲۲۷	قابلیت پذیرش اجتماعی و سیاسی
۰,۰۳۹۲	۰,۰۳۷۷	۰,۰۴۳۱	۰,۰۳۹۵	۰,۰۴۱۶	۱	۰,۰۹۰۳	قانونی بودن
۰,۱۶۳۴	۰,۱۶۴۹	۰,۱۶۹۱	۰,۱۶۶۴	۰,۱۶۱	جمع امتیاز (مقدار saw)		
۴	۳	۱	۲	۵	رتبه		

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

بر اساس مدل تصمیم‌گیری چند معیاره saw در رتبه‌بندی شهرهای مورد مطالعه به لحاظ وضعیت شاخص‌های بانکی بودن ، پهنه فرسوده مرکزی شهر قائمشهر در رتبه اول و شهر بهشهر به لحاظ برخورداری از شاخص‌های بانکی بودن در رتبه آخر قرار گرفته است.

### ۳- بررسی شاخص های قابل زندگی بودن

بسیاری از نظریه پردازان، ارتقای کیفیت محیط شهری را مهم‌ترین وظیفه فعالیت برنامه ریزی شهری می‌دانند. مؤلفه‌های کیفی زندگی شهروندی به ویژگی های اساسی مکان بستگی دارد که حاصل کلیت مورد مطالعه، انواع اجزای این کلیت و رابطه موجود بین اجزا است. علاوه بر آن هر یک از مؤلفه‌های کیفیت محیط در دو بعد عینی و ذهنی و چهار بخش اجتماعی، اقتصادی، زیرساختی و محیطی طبقه بندی می‌شوند، میزان هماهنگی بین هریک از بخش‌ها، در تحقق ارتقای قابلیت زندگی در محلات شهری نقش بسزایی دارد. تحقق این امر در فرآیند بازآفرینی محلات فرسوده و ناکارآمد شهری برجسته‌تر به نظر می‌رسد. در ادامه به بررسی شاخص‌های قابلیت‌زندگی در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای مورد مطالعه پرداخته می‌شود:

جدول ۵. ستجش وضعیت پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران به لحاظ شاخص- های قابل زندگی بودن

رویکرد	شاخص	بهشهر		ساری		قائمشهر		بابل		امل	
		میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع
عینی	مناسب بودن درآمد	2.19	-9.88	2.38	-5.9	2.32	-11.3	2.28	-7.41	2.25	-11.8
	رضایت از خدمات مدیران شهری برای کاهش فقر	1.36	-27.1	1.65	-12.8	1.34	-30.1	1.36	-17.5	1.19	-25.5
	سیستم حمل و نقلی و شبکه معابر مناسب	2.37	-5.89	2.52	-3.9	2.86	-1.88	2.62	-2.64	2.52	-3.79
	زیبای خیابانها و ساختمانها	2.03	-10.4	2.23	-5.61	2.55	-5.84	2.31	-5.91	2.50	-4.65
	فضای سبز کافی و مناسب	1.91	-12.6	1.88	-9.55	1.93	-15.9	1.92	-10.7	2.00	-7.7
	فضای تفریحی و سرگرمی	1.64	-16.6	1.75	-11.02	1.78	-19.1	1.69	-14.3	1.83	-11.1
	امکانات فرهنگی و ورزشی	1.71	-14.4	1.79	-10.4	2.19	-11.4	1.67	-17.4	2.04	-8.94
	امکانات و خدمات بهداشتی	2.51	-4.52	2.44	-4.89	2.97	-۰.۴	2.38	-5.7	2.79	-2.21
	رضایت از اشتغال و مسکن	2.37	-7.67	2.54	-4.65	2.51	-9.21	2.26	-6.85	2.54	-5.14
	مشکلات زیست محیطی	2.54	-4.72	2.15	-6.76	1.78	-16.2	2.23	-6.47	1.98	-11.1
ذهنی	رضایت از کیفیت زندگی	2.71	-3.43	2.85	-1.31	2.62	-6.49	2.74	-2.36	2.60	-5.12
	احساس امنیت	3.62	6.347	3.42	3.411	3.36	5.108	3.38	3.376	3.27	3.077
	احساس آرامش و تندرستی	2.86	-1.55	2.81	-1.54	2.60	-5.91	2.95	-0.46	2.60	-4.05
	وجود امنیت کافی به لحاظ وقوع جرم	3.58	5.381	3.46	3.285	3.31	4.671	3.44	5.419	3.17	1.74 1

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

بررسی شاخص‌های قابلیت زندگی در پهنه فرسوده مرکز شهرهای مورد مطالعه نشان می‌دهد محلات قدیمی بخش مرکزی در برخورداری از فضای سبز مناسب، امکانات فرهنگی، ورزشی و فضاهای تفریحی از وضعیت مناسبی برخوردار نیستند. در بخش اقتصادی ساکنین بافت قدیم از عملکرد مدیریت شهری در افزایش اشتغال و کاهش فقر رضایت‌مندی ندارند. این امر باعث شد در برنامه‌های ساماندهی بافت قدیم شاخص‌های زیرساختی دارای کم‌ترین میزان تحقق پذیری باشد. تنها از میان شاخص‌های کیفیت زندگی، وجود امنیت کافی از بعد رویکرد ذهنی در حد مطلوب بوده‌است. البته شایان ذکر است مشکلات زیست محیطی موجود در محلات فرسوده شهرهای مورد مطالعه با میانگین ۲،۵۴ در سطح پایینی ارزیابی شده‌است. این بافت‌ها با مشکلات ترافیکی، عدم زهکشی آب‌های سطحی و عدم ساماندهی رودخانه‌ها مواجه می‌باشند که از نظر زیست محیطی بر کیفیت این محلات فرسوده مرکزی شهر تاثیر دارد. برخورداری محلات بافت فرسوده از کاربری‌های خدماتی در کیفیت زندگی این محلات نقش موثری دارند براین اساس میزان برخورداری با توجه به سرانه و استاندارد مورد بررسی قرار گرفته‌است.

## جدول ۶. سرانه کاربری های خدماتی در بافت فرسوده شهرهای میانی استان مازندران

استاندارد به	آمل (۱۲۱۷۶ نفر)		بابل (۱۰۰۹۶ نفر)		قائم شهر (۲۴۲۹۹ نفر)		ساری (۲۲۴۵ نفر)		بهشهر (۱۹۸۶۸ نفر)		کاربری
	سرانه به متر مربع	مساحت به متر مربع	سرانه به متر مربع	مساحت به متر مربع	سرانه به متر مربع	مساحت به متر مربع	سرانه به متر مربع	مساحت به متر مربع	سرانه به متر مربع	مساحت به متر مربع	
بهداشتی	۰.۵	۱۱۳۵	۰.۱۶۳۳	۱۶۴۹	۰.۱۲۶	۳۰۶۷	۰.۲۵۶	۳۱۲۳	۰.۰۶۲	۱۲۴۵	
درمانی	۱.۵	۴۰۱۰	۰.۱۴۴۶	۱۴۶۰	۱.۰۸۲	۲۶۲۹۹	۰.۱۴	۱۷۲۵	۰	۰	
آموزشی	۵-۲	۳۲۴۳۳	۳.۷۳	۳۷۶۶۵	۲.۰۶۳	۵۰۱۵۲	۲.۵۱	۳۰۸۵۰	۰.۵۷	۱۱۴۳۰	
ورزشی	۱.۵	۰	۰	۰	۰.۳۲۵	۷۹۱۸	۰.۰۲	۲۴۹	۰.۰۹۷	۱۹۳۸	
فرهنگی	۰.۷۵-۱	۲۷۸	۰.۴۲۹۴	۴۳۳۶	۰.۲۳۳	۵۶۷۷	۰.۲۹۷	۳۶۳۹	۰.۰۴۸	۹۶۹	
فضای سبز	۸	۳۳۰۴	۰.۳۷۳۵	۳۷۷۱	۰.۳۲۶	۷۹۴۰	۰.۰۴۸	۵۹۲	۰.۰۶۸	۱۳۵۹	

منبع: مهندسان مشاور هفت شهر آریا، ۱۳۹۰. مهندسان مشاور آمایش سرزمین وطن، ۱۳۹۰. مهندسان مشاور هفت شهر، ۱۳۸۹. مهندسان مشاور تخت پولاد، ۱۳۸۹.

بررسی سرانه کاربری های خدماتی در محدوده بافت فرسوده مرکز شهرهای مورد مطالعه نشان می دهد در کاربری بهداشتی و درمانی، فرهنگی و پارک و فضای سبز، سرانه کاربری ها کم تر از حد استاندارد بوده یعنی پهنه فرسوده مرکز این شهرها با کمبود مواجه می باشند. در کاربری آموزشی تنها در شهر بهشهر سرانه کم تر از استاندارد بوده، در مابقی شهرها سرانه بیش تر از استاندارد می باشد. در کاربری ورزشی شهرهای آمل و بابل فاقد این کاربری در محدوده پهنه فرسوده مرکزی بوده و در سایر شهرها سرانه کاربری ورزشی کم تر از حد استاندارد می باشد. در نهایت می توان گفت بافت فرسوده شهرهای مورد مطالعه در برخورداری از کاربری های خدماتی از شرایط مطلوبی برخوردار نمی باشد.

پرتال جامع علوم انسانی

جدول ۷. محاسبه آنتروپی و رتبه دهی شاخص های قابل زندگی بودن - محاسبه مقدار saw و رتبه بندی شهرهای مورد مطالعه

مدل saw					مدل آنتروپی		
امل	بابل	قائم شهر	ساری	بهشهر	رتبه	وزن شاخص ها	
۰,۰۰۰۴	۰,۰۰۰۴	۰,۰۰۰۴	۰,۰۰۰۴	۰,۰۰۰۳	۱۲	۰,۰۰۰۹	مناسب بودن درآمد
۰,۰۰۸۸	۰,۰۱۰۰۹	۰,۰۰۹۹	۰,۰۱۲۲	۰,۰۱۰۰۹	۱	۰,۰۲۳	رضایت از خدمات مدیران شهری برای کاهش فقر
۰,۰۲۹۳	۰,۰۰۳۰۴	۰,۰۰۳۳۲	۰,۰۰۲۹۳	۰,۰۰۲۷۵	۶	۰,۰۰۶	سیستم حمل و نقلی و شبکه معابر مناسب
۰,۰۰۶۰۲	۰,۰۰۵۵۶	۰,۰۰۶۱۴	۰,۰۰۵۳۷	۰,۰۰۴۸۹	۴	۰,۰۱۲۵۶	رضایت از زیبای خیابانها و ساختمانها
۰,۰۰۰۶۲	۰,۰۰۰۶۰۳	۰,۰۰۰۶	۰,۰۰۰۵۹	۰,۰۰۰۶	۱۰	۰,۰۰۱۳	فضای سبز کافی و مناسب
۰,۰۰۰۶۱۶	۰,۰۰۰۵۶۹	۰,۰۰۰۶	۰,۰۰۰۵۹	۰,۰۰۰۵۵۲	۱۱	۰,۰۰۱۳۱	فضای تفریحی و سرگرمی
۰,۰۱۰۹۹	۰,۰۰۸۹۹	۰,۰۱۱۷۹	۰,۰۰۹۶۴۴	۰,۰۰۹۲۱	۲	۰,۰۲۲۷۷	امکانات فرهنگی و ورزشی
۰,۰۰۶۶۷۲	۰,۰۰۵۶۹۲	۰,۰۰۷۱	۰,۰۰۵۸۳	۰,۰۰۶۰۰۳	۳	۰,۰۱۴۰۵	امکانات و خدمات بهداشتی
۰,۰۰۱۲۵	۰,۰۰۱۱۱	۰,۰۰۱۲۴	۰,۰۰۱۲۵	۰,۰۰۱۱۷	۸	۰,۰۰۲۷	رضایت از اشتغال و مسکن
۰,۰۰۳۵۴۶	۰,۰۰۳۳۲۵	۰,۰۰۳۷۲	۰,۰۰۳۳۹	۰,۰۰۳۰۵	۵	۰,۰۰۷۶۳	مشکلات زیست محیطی
۰,۰۰۰۲۴	۰,۰۰۰۲۵	۰,۰۰۰۲۴	۰,۰۰۰۲۶	۰,۰۰۰۲۵	۱۴	۰,۰۰۰۵	رضایت از کیفیت زندگی
۰,۰۰۰۲۶	۰,۰۰۰۲۷	۰,۰۰۰۲۶	۰,۰۰۰۲۷	۰,۰۰۰۲۹	۱۳	۰,۰۰۰۶	احساس امنیت
۰,۰۰۱۵	۰,۰۰۱۸	۰,۰۰۱۵	۰,۰۰۱۷	۰,۰۰۱۷	۷	۰,۰۰۳۷۹	احساس آرامش و تندرستی
۰,۰۰۰۸	۰,۰۰۰۸	۰,۰۰۰۸	۰,۰۰۰۸	۰,۰۰۰۹	۹	۰,۰۰۱۹	وجود امنیت کافی به لحاظ وقوع جرم
۰,۴۴۸۱	۰,۴۲۶۴	۰,۴۷۸۶	۰,۴۵۴۴	۰,۴۱۹۴	جمع امتیاز (مقدار saw)		
۳	۴	۱	۲	۵	رتبه		

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

بر اساس مدل آنتروپی از میان شاخص‌های قابلیت زندگی، شاخص رضایت از خدمات مدیران شهری برای کاهش فقر دارای بیشترین وزن و شاخص رضایت از کیفیت زندگی دارای کمترین وزن بوده است، در قالب مدل ساو شهر قائمشهر در رتبه‌بندی وضعیت شاخص‌های قابلیت زندگی در رتبه اول و شهر بهشهر در رتبه آخر قرار گرفته است.

#### ۴- بررسی شاخص‌های رقابتی بودن

تقویت ظرفیت‌های سازمانی، بهبود زیرساخت‌ها و توسعه منابع انسانی به عنوان ابزاری جهت بهبود موقعیت رقابتی شهرها در نظر گرفته می‌شوند. بهره‌گیری از این شاخص‌ها در محدوده بافت‌های ناکارآمد شهری، تقویت توان رقابت پذیری شهر را نیز فراهم می‌نماید. جهت بررسی وضعیت شاخص‌های رقابتی بودن در پهنه

فرسوده مرکزی شهرهای مورد مطالعه، در قالب شاخص‌هایی به شرح جدول ذیل مورد ارزیابی قرار گرفته است.

جدول ۸. ستجش وضعیت پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران به لحاظ شاخص- های رقابتی بودن

	پهشهر		ساری		قالمشهر		بابل		آمل	
	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع	میانگین	توزیع
مدیریت کارآمد و توانا	2.14	-10.8	2.25	-7.77	2.35	-12.2	2.10	-7.8	2.06	-10.26
مزیت‌های مطلوب محلات به لحاظ موقعیت و کیفیت محیطی	3.23	1.772	3.19	1.323	3.58	7.113	3.46	2.894	3.17	1.663
نظارت کافی در اجرای پروژه های ساماندهی	2.22	-7.28	2.13	-8.27	1.92	-15.5	1.97	-13.1	1.92	-11.05
هماهنگی و ارتباط بین سازمانهای دولتی و غیر دولتی	2.37	-7.32	2.23	-8.09	2.43	-9.6	2.15	-7.09	2.40	-7.294
میزان سرمایه گذاری‌های جهت ایجاد خدمات و زیر ساخت‌ها	1.90	-14.01	2.08	-10.3	1.89	-21.8	1.82	-14.5	1.75	-10.66
مشوق‌های مالی و قانونی مناسب جهت ایجاد زیرساخت‌ها و خدمات جدید	2.03	-12.5	2.15	-7.17	2.28	-9.83	2.08	-8.2	2.17	-7.665
نیروی انسانی متخصص	2.37	-6.38	2.17	-7.39	2.41	-9.69	2.13	-6.8	2.35	-7.041
استفاده از نیروی متخصص بومی در برنامه های ساماندهی	2.86	-1.04	2.56	-3.13	2.98	-۰.۲۶	2.51	-2.97	2.75	-1.952

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

بررسی شاخص‌های رقابتی بودن در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای مورد مطالعه نشان می‌دهد فقدان مدیریت کارآمد و نیروی متخصص و عدم نظارت کافی از موانع تحقق اهداف طرح‌ها و برنامه‌های بافت فرسوده می‌باشد. از طرف دیگر سرمایه‌گذاری بسیار کم و نبود مشوق‌های مالی و قانونی مناسب جهت ایجاد زیرساخت‌ها و خدمات جدید، منجر به عدم تغییر چهره بافت فرسوده و ساماندهی کالبدی آن گردیده است. البته باید توجه داشت پهنه فرسوده مرکزی شهرهای مورد مطالعه با توجه به قرارگیری در بخش مرکزی شهر و سهولت دسترسی به سایر نقاط شهری و

برخورداری از شبکه زیرساختی از مزیت‌های مطلوبی جهت توسعه و ارتقای کیفیت برخورداری می باشد.

جدول ۹. محاسبه آنتروپی و رتبه دهی شاخص‌های رقابتی بودن - محاسبه مقدار saw و رتبه بندی شهرهای مورد مطالعه

مدل saw				مدل آنتروپی		وزن شاخص‌ها	رتبه	مديریت کارآمد و توانا
امل	بابل	قائم‌شهر	ساری	بهشهر	رتبه			
۰,۰۴۱۲	۰,۰۴۹	۰,۰۴۷	۰,۰۴۵	۰,۰۴۲۸	۶	۰,۰۹۷۷	۶	مديریت کارآمد و توانا
۰,۰۴۳۴	۰,۰۴۷۳	۰,۰۴۹	۰,۰۴۳۶	۰,۰۴۲۲	۵	۰,۱۰۱۹	۵	مزیت‌های مطلوب محلات به لحاظ موقعیت و کیفیت محیطی
۰,۰۷۴۳	۰,۰۷۶۲	۰,۰۷۴۳	۰,۰۸۲۴	۰,۰۸۵۹	۲	۰,۱۷۶۱	۲	نظارت کافی در اجرای پروژه های ساماندهی
۰,۰۴	۰,۰۳۵۸	۰,۰۴۰۵	۰,۰۳۷۲	۰,۰۳۹۵	۷	۰,۰۸۶۵	۷	هماهنگی و ارتباط بین سازمانهای دولتی و غیر دولتی
۰,۰۶۸	۰,۰۷۰۸	۰,۰۷۳۵	۰,۰۸۰۹	۰,۰۷۳۹	۳	۰,۱۶۴۵	۳	میزان سرمایه گذاری‌های جهت ایجاد خدمات و زیر ساخت‌های جدید
۰,۰۲۱۳	۰,۰۲۰۴	۰,۰۲۲۴	۰,۰۲۱۱	۰,۰۱۹	۸	۰,۰۴۷۱	۸	مشوق‌های مالی و قانونی مناسب جهت ایجاد زیرساخت‌ها و خدمات جدید
۰,۰۴۸۷	۰,۰۴۴۲	۰,۰۵	۰,۰۴۵	۰,۰۴۹۱	۴	۰,۱۰۶	۴	نیروی انسانی با دانش و تخصص مناسب
۰,۰۹۸۶	۰,۰۹۰۰۴	۰,۱۰۶۹	۰,۰۹۱۸	۰,۱۰۲۶	۱	۰,۲۱۹۶	۱	استفاده از نیروی متخصص بومی در برنامه های ساماندهی
۰,۴۳۵۹	۰,۴۲۷۱	۰,۴۶۳۹	۰,۴۴۷۴	۰,۴۵۸۳	جمع امتیاز (مقدار saw)			
۴	۵	۱	۳	۲	رتبه			

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۶

براساس مدل آنتروپی، شاخص استفاده از نیروی متخصص بومی دارای بیشترین وزن و شاخص مشوق‌های مالی و قانونی دارای کمترین وزن بوده است، در قالب مدل ساو شهر قائمشهر در رتبه بندی وضعیت شاخص‌های رقابتی بودن در رتبه اول و شهر بابل در رتبه آخر قرار گرفته است. در نهایت با استفاده از روش ادغام وضعیت رتبه هر یک از شهرها در شاخص‌های چهارگانه CDS جمع بندی شده



است. براین اساس شهر قائمشهر در برخورداری از شاخص های استراتژی توسعه شهری در رتبه اول و شهر بابل در رتبه آخر قرار گرفته است.

جدول ۱۰. رتبه بندی شهرهای مورد مطالعه در برخورداری از شاخص های استراتژی توسعه شهری

	حکمروایی خوب	بانگی بودن	قابل زندگی بودن	رقابتی بودن	ادغام	
					میانگین	رتبه
بهشهر	۴	۵	۵	۲	۴	۴
ساری	۲	۲	۲	۳	۲,۲۵	۲
قائم شهر	۱	۱	۱	۱	۱	۱
آمل	۳	۴	۳	۴	۳,۵	۳
بابل	۵	۳	۴	۵	۴,۲۵	۵

منبع: یافته های تحقیق، ۱۳۹۶

## نتیجه گیری

بافت قدیم شهرهای میانی استان مازندران هسته‌ی اولیه و اصلی این شهرها را تشکیل می‌دهند، موقعیت این بافت‌ها در مرکز شهرها، زمینه ساز فرسودگی شهری از درون می‌گردند برای برون رفت از این معضل شهری و داشتن محیط شهری پویا، متنوع و باکیفیت بالا ضرورت به کارگیری رویکرد نوینی چون استراتژی توسعه شهری (CDS) را جهت احیا و بازآفرینی می‌طلبد. موضوع مورد بررسی این پژوهش، ارزیابی و مطالعه تطبیقی شاخص‌های استراتژی توسعه شهری در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران می‌باشد. در این پژوهش تلاش شده است تا به این سوال پاسخ داده شود که پهنه فرسوده مرکزی شهرهای میانی استان مازندران به لحاظ برخورداری از شاخص‌های استراتژی توسعه شهری در چه وضعیتی است و چگونه می‌توان با استفاده از این الگو نسبت به بازآفرینی بافت فرسوده اقدام نمود. نتایج بدست آمده از یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد پهنه فرسوده مرکزی شهرهای مورد مطالعه در برخورداری از شاخص‌های حکمروایی با میانگین ۲,۳۱ و مقدار

توزیع ۲۵،۱۹-، قابل زندگی بودن با میانگین ۲،۳۹ و مقدار توزیع ۲۷،۴۷-، بانکی بودن با میانگین ۲،۲۴ و مقدار توزیع ۲۷،۲۴- و رقابتی بوده با میانگین ۲،۳۶ و مقدار توزیع ۲۴،۱۳- (نسبت به عدد ۳ میانه نظری تحقیق و نسبت به عدد ۱،۶۴ مقدار استاندارد آزمون) از وضعیت مطلوبی برخوردار نمی‌باشند. با توجه به میانگین‌ها و مقادیر توزیع، از میان شاخص‌های استراتژی توسعه شهری بیش‌ترین تحقق‌پذیری مربوط به شاخص قابل‌زندگی بودن و کم‌ترین میزان تحقق مربوط به شاخص بانکی بودن می‌باشد. همچنین سنجش زیر شاخص‌های استراتژی توسعه شهری در پهنه مرکزی شهرهای مورد مطالعه براساس مدل آنتروپی نشان می‌دهد در شاخص حکمروایی خوب، زیرشاخص پای‌بندی به قانون، دررتبه اول و زیرشاخص تساوی حقوقی در رتبه آخر، در شاخص بانکی بودن، زیرشاخص کارایی اقتصادی دارای بیش‌ترین وزن و زیرشاخص قابلیت پذیرش اجتماعی و سیاسی دارای کم‌ترین وزن، از میان شاخص‌های قابلیت زندگی، زیرشاخص رضایت از خدمات مدیران شهری برای کاهش فقر دارای بیش‌ترین وزن و زیرشاخص رضایت از کیفیت زندگی دارای کم‌ترین وزن و در شاخص بانکی بودن، زیرشاخص استفاده از نیروی متخصص بومی دارای بیش‌ترین وزن و زیرشاخص مشوق‌های مالی و قانونی دارای کم‌ترین وزن می‌باشند. در نهایت به لحاظ وضعیت شاخص‌های استراتژی توسعه شهری، شهرهای مورد مطالعه براساس مدل saw رتبه بندی شده‌اند که به لحاظ برخورداری از شاخص‌های استراتژی توسعه شهری، شهر قائمشهر در مقایسه با دیگر شهرها از وضعیت بهتری برخوردار بوده و شهر بابل در رتبه آخر قرار گرفته است.

## پیشنهادها

با توجه به سنجش وضعیت شاخص‌های استراتژی توسعه شهری در پهنه فرسوده مرکزی شهرهای مورد مطالعه پیشنهادها زیر جهت بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد در قالب رویکرد CDS ارائه می‌گردد:

- توجه به خواسته‌های ساکنین و تامین نیازهای آنان در برنامه‌های بافت فرسوده و همچنین وجود شفافیت و ارائه اطلاعات از اقدامات انجام شده در زمینه رضایتمندی، اعتماد و مشارکت بیش‌تر ساکنین بافت فرسوده موثر است.

- داشتن بینش راهبردی و تعیین اهداف بلندمدت در برنامه بافت‌های فرسوده منجر به فرارفتن از مسائل روزمره و استمرار در فعالیت‌ها و اقدامات بازآفرینی می‌گردد.
- تعیین و تامین منابع مالی پایدار و توانمندسازی مناسب ساکنین در افزایش موفقیت طرح‌ها نقش کارآمدی دارد.
- تامین و استقرار کاربری‌های خدماتی در محلات فرسوده نقش موثری در ارتقای کیفیت زندگی دارد.
- عملکرد مدیریت شهری در محلات فرسوده باید در راستای حمایت از اشتغال محلی و ایجاد فرصت‌های شغلی به منظور توانمندسازی ساکنین باشد تا میزان مشارکت آن‌ها در طرح‌های بازآفرینی به میزان زیادی افزایش یابد.
- در برنامه‌های بافت فرسوده توجه به سرمایه‌گذاری‌های بخش دولتی و خصوصی در راستای ایجاد خدمات و زیرساخت‌های جدید مناسب می‌تواند در بهبود کیفیت محلات فرسوده نقش موثر داشته باشد.



## منابع و مأخذ:

۱. اشرفی، ی. (۱۳۸۸). CDS رویکردی جدید در برنامه ریزی شهری در رویکردی تحلیلی. فصلنامه مدیریت شهری. ۲۳(۷). ۸۹-۱۰۵.
۲. امان پور، س.، لطیفی، الف. (۱۳۹۵). اثرات حکمرانی خوب شهری و اعتماد اجتماعی در بهبود کیفیت بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۵ کلانشهر تهران)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، ۲۸(۸). ۱۴-۲۹.
۳. توکلی نیا، ج.، شالی، م. (۱۳۹۴). امکان سنجی راهبرد توسعه شهر (CDS) در توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی منطقه یک کلانشهر تبریز، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال پانزدهم، شماره ۳۶. ۱۱۷-۱۳۸.
۴. حاتمی نژاد، ح.، کرمی، م.، پرهیز، ف. (۱۳۹۰). تحلیلی بر تجربیات علمی راهبرد توسعه ی شهر (CDS)، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگ سپهر (سازمان جغرافیایی)، دوره بیستم، شماره ۷۷.
۵. حسین زاده دلیر، ک.، صدر موسوی، س.، حیدری چپانه، ر.، رضا طبع، خ. (۱۳۹۰). درآمدی بر رویکرد جدید استراتژی توسعه شهری در فرآیند برنامه ریزی شهری با تاکید بر چالش های فرا روی طرح های جامع در ایران. فصلنامه علمی و پژوهشی فضای جغرافیایی، سال یازدهم، شماره ۳۶. ۱۷۳-۲۰۹.
۶. حکمت نیا، ح.، ملکی، م.، موسوی، ن.، افشانی، ع. (۱۳۹۶). سنجش میزان تحقق پذیری حکمروایی خوب شهری در ایران (مطالعه موردی: شهر ایلام)، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره ۷، شماره ۲۴. ۶۰۷-۶۱۹.
۷. رضایی، م.، کریمی، ب. (۱۳۹۵). نقش استراتژیهای توسعه شهری CDS در ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی با تلفیق مدل های ANP و SWOT (مطالعه موردی: شهرک بهار شیراز، فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای، سال ۶، شماره ۲۲. ۱۰۹-۱۲۰).
۸. رهنما، م.، غلامزاده خادر، م.، جعفری، و. (۱۳۹۲). تحلیل جایگاه شاخص های راهبرد توسعه شهری در شهر چناران، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی. ۲۶(۱۲). ۱۰۷-۱۲۵.

۹. رهنما، م.، اجزاء شکوهی، م.، سیاحی، ز. (۱۳۹۶). احیاء بافت فرسوده با رویکرد استراتژی توسعه شهری (CDS) نمونه موردی: بخش مرکزی شهر اهواز، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، ۳۰(۹). ۱-۲۰.
۱۰. صباغی، ع. (۱۳۹۲). تدوین سازوکار به کارگیری بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت های فرسوده شهری مطالعه موردی: محله جولان شهر همدان. پژوهش های شهری هفت حصار. ۴(۱). ۴۵-۵۶.
۱۱. علیشائی، ع.، کریمی، ب. (۱۳۹۶). تحلیل استراتژیهای توسعه شهر ایلام با استفاده از مدل AHP، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۲۸(۸). ۱۷۱-۱۸۶.
۱۲. قادری، ج. (۱۳۸۵). ارزیابی نظام مالی و درآمدی شهرداری ها در ایران. فصلنامه علمی- پژوهشی بررسی های اقتصادی، ۳(۳). ۲۱-۴۷.
۱۳. لطفی، ص.، مالکشاهی، غ.، مهدوی، م. (۱۳۸۹). برنامه ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافتهای فرسوده شهری نمونه موردی شهر بابل، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیای انسانی. سال سوم، شماره اول، زمستان. ۱۹۳-۲۰۶.
۱۴. محمدی، ج.، کمالی باغراهی، الف. (۱۳۹۵). تحلیل شاخص های حکمروایی خوب شهری در راستای استراتژی توسعه شهری، مورد شناسی: محدوده بافت فرسوده شهر کرمان، جغرافیا و آمایش شهری- منطقه ای، ۲۱(۶).
۱۵. مومنی، م.، بیک محمدی، ح.، تکبیری، م. (۱۳۹۱). برنامه ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر ورزنه. نشریه جغرافیا و مطالعات محیط، دوره ۱، شماره ۲، ۲۳-۴۰.
۱۶. مهدیزاده، ج. (۱۳۸۵). برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری، تجربیات اخیر جهانی و جایگاه آن در ایران. چاپ دوم. تهران: شرکت طرح و نشر پیام سیما.
۱۷. مهندسین مشاور آمایش سرزمین وطن (آسو) (۱۳۹۰)، طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر قائم شهر، شهرداری قائم شهر.
۱۸. مهندسان مشاور تخت پولاد، (۱۳۸۹)، مطالعات ساماندهی، بهسازی و نوسازی بافت شهر آمل، سازمان عمران و بهسازی شهری ایران.
۱۹. مهندسان مشاور هفت شهر آریا (۱۳۹۰) طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر ساری، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، شرکت عمران و مسکن سازان استان مازندران.

۲۰. مهندسان مشاور هفت شهر، (۱۳۸۹)، طرح فرسوده بهسازی و نوسازی بافت شهر بابل، سازمان عمران و بهسازی شهری ایران.
۲۱. هادیانی، ز.، رحیمی، و. (۱۳۹۲). نقش شهرهای میانی در توسعه منطقه ای، مطالعه موردی؛ شهر ایرانشهر، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال سیزدهم، شماره ۳۰. ۲۷-۴۷.
22. Brener, g. (2014). Phanning and Development Strategy , london and New york Cities.
23. cities alliance, (2006). guide to City Development Strategy improving urban performance.
24. Egan, T. (2000). An Assessment of Toronto's Global Competitiveness, Toronto Economic Development, University of Toronto.
25. Gahlup organization. (2009). pereption on Quality of lif in European cities.
26. Kadman, S. (2013). Report of Locevl Service and Development Estrategy, Isoca Congress.
27. Sinkiene, J. (2007). City Competitiveness: Concept, Factors, Model, University of Technology, Kaunas.