

بررسی معیارهای تأثیرگذار در نوسازی بافت فرسوده شهری

مطالعه موردی: منطقه ۱ شهر اصفهان

فریبا مولایی ورزنده، جمال محمدی^۲

تاریخ وصول: ۱۳۹۷/۰۸/۱۶، تاریخ تأیید: ۱۳۹۹/۰۱/۲۹

چکیده

بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، از جمله مسائل قابل توجه در برنامه ریزی و مدیریت شهری است. در سال‌های اخیر با توجه به تحولات سریع علمی و فنی و به تبع آن دگرگونی در ساختار کالبدی، اقتصادی و اجتماعی شهرها و همچنین مطرح شدن نظریه توسعه پایدار شهری، اهمیت نوسازی و احیاء بافت‌های فرسوده و ناکارآمد بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته است. شکل‌گیری بافت‌های شهری و تغییرات فیزیکی صورت گرفته در گذر زمان فی الواقع انعکاس و تصویری از مجموعه علل اجتماعی، اقتصادی، انسانی و زیست محیطی و کالبدی- اقتصادی بوده که در یک قلمرو جغرافیایی ظهور و بروز پیدا می‌نماید. هدف اصلی تحقیق بررسی معیارهای تأثیرگذار در نوسازی بافت فرسوده شهری در منطقه ۱ شهر اصفهان می‌باشد. در این پژوهش ۵ معیار کالبدی- زیربنایی، اقتصادی، زیست محیطی، اجتماعی و دسترسی در قالب ۴۱ شاخص مورد بررسی قرار گرفته است. با توجه به ماهیت موضوع و اهداف پژوهش، روش تحقیق کاربردی و توسعه‌ای بوده و نوع تحقیق توصیفی- تحلیلی پیمایشی است. برای جمع‌آوری اطلاعات، از بررسی‌های اسنادی- کتابخانه‌ای (فیش برداری، جداول و نمودار، عکس و نقشه) استفاده شده است، ابزار اصلی گردآوری اطلاعات پرسشنامه است، ولی از سایر روش‌ها مثل مشاهده، مصاحبه، اطلاعات و داده‌های آماری هم استفاده شده است. در این تحقیق جامعه آماری محلات یازده گانه منطقه یک شهر اصفهان می‌باشد. اطلاعات جمع‌آوری شده با استفاده از آزمون تحلیل عاملی و تکنیک SWOT مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. نتایج آزمون تحلیل عاملی، KMO نشان می‌دهد به غیر از شاخص زیست محیطی انسجام درونی در بین داده‌ها مناسب می‌باشد. Sig آزمون بارتلت در تمامی شاخص‌ها کمتر از ۰/۰۱ می‌باشد و سطح اطمینان بالاتر از ۹۹ را نشان می‌دهد، بنابراین تحلیل عاملی برای شناسایی ساختار مدل عامل بسیار مناسبی می‌باشد. نتایج حاصل از مدل SWOT نشان داده است که استراتژی تهاجمی با میانگین ۳/۴۲، استراتژی تنوع با میانگین ۳/۵۵، استراتژی بازنگری با میانگین ۳/۰۸ و استراتژی تدافعی با میانگین ۳/۲۱ می‌باشد. استراتژی غالب در پژوهش، استراتژی تنوع می‌باشد.

کلیدواژه‌گان: بافت فرسوده، نوسازی، شهر اصفهان، منطقه یک شهر اصفهان

۱. دانش آموخته کارشناسی ارشد، گروه برنامه ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم جغرافیایی، دانشگاه اصفهان. (نویسنده مسئول، ایمیل: f_movlaci@yahoo.com)

۲. دانشیار، گروه برنامه ریزی شهری، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم جغرافیایی، دانشگاه اصفهان

مقدمه و بیان مساله

به دنبال تحولات انقلاب صنعتی در زمینه های تکنولوژیکی اقتصادی - اجتماعی و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت ها و فعالیت ها به بخش مرکزی شهرها این بافت ها دچار افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شوند این فرایند باعث شد که باگذشت زمان، بافت های قدیمی و مرکزی شهرها پویایی خود را از دست بدهند و محله های خوب شهری به محله های پست و مسئله دار تبدیل شوند و دچار عدم تعادل گشته و قادر به پاسخگویی نیازهای جدید جوامع شهری نیستند (مولایی، ۱۳۹۷: ۲). این نواحی می توانند به مثابه مغناطیسی عمل کند و جاذب فقر و مشکلات اجتماعی ناشی از آن قرار بگیرند (لطفی و قضائی، ۱۳۹۸: ۲۱). روشن است هنگامی که کارایی یک محله شهری کاهش یافته و یا دچار فرسودگی می شود، ساکنانش دیگر، تمایلی به نوسازی محل سکونت خود نخواهند داشت و به تدریج محدوده از چرخه توسعه خارج خواهد شد در این شرایط وظیفه مسئولین و مدیران کشور این است که با سیاست ها و برنامه های مناسب در جهت احیاء حیات اقتصادی، اجتماعی و کاربری این بافت ها گام بردارند (لاله پور و سرور، ۱۳۸۷: ۹۳۷). در حال حاضر در پی تغییرات سریع شهرها، این بافت های شهری به علت ناکارآمدی نتوانسته اند رابطه ای مناسب با محیط خود برقرار کنند و خدمات دهی خوبی به بهره برداران داشته باشند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۱۲).

امروزه بافت فرسوده شهری در اکثر شهرهای جهان و ایران به یکی از چالش های جدی در برنامه ریزی و مدیریت شهری تبدیل شده اند که سالانه هزینه زیادی را به شهرداری ها تحمیل می نماید. بافت فرسوده شهری، متناسب با شرایط انسانی و طبیعی در هر شهری، نیازمند مداخله و اصلاح است (رسول زاده، براتی، ۱۳۹۷: ۳۰). در منطقه یک شهرداری اصفهان که دارای حدود ۶.۲۷ درصد نواحی فرسوده و حدود ۹ درصد زمین های رها شده شهری است، شناسایی پهنه های فرسوده مستعد توسعه در این منطقه می تواند فرصت مناسبی را برای توسعه زمین های رها شده در درون خود ایجاد کند و از این طریق به توسعه نواحی فرسوده و ناکارآمد مرکزی و جلوگیری از گسترش پراکنده شهر اصفهان، کمک نماید. لذا یکی از دلایل عدم پیشرفت بافت فرسوده منطقه یک اصفهان عدم توجه به معیارهای موثر در بافت فرسوده است بنابراین باید به بررسی معیارهای تاثیرگذار در نوسازی بافت فرسوده و میزان تاثیر گذاری شاخص ها، راهکارهای مشارکت محلی و نیروهای غیر دولتی دخیل (شهروندان، بخش خصوصی، و مالکین) در امر بهسازی و نوسازی مسکن بافت فرسوده پرداخت. در واقع بررسی معیارهای موثر در نوسازی بافت فرسوده امری است که پروژه های نوسازی و بهسازی در بافت های فرسوده شهری را به مرحله تحقق نزدیک تر می نماید (ضرابی، طهانی، ۱۳۸۸: ۴۲). بافت های فرسوده منطقه یک از لحاظ ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فنی و زیست محیطی دچار مشکلاتی هستند از طرف دیگر سرمایه گذاران هم در بخش خصوصی تمایلی به سرمایه گذاری در آن ندارند، بنابراین این بافت ها باید کارایی لازم را بدست آورند که از کیفیت لازم برای زندگی مردم برخوردار گردند. لذا این پژوهش با تبیین اهمیت معیارهای موثر در امر بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده، سعی در مشخص نمودن موثرترین شاخص ها و عملیاتی نمودن آن و معرفی فرایندهای نوسازی بافت فرسوده داشته است و به بررسی نقش این معیارها در نوسازی بافت فرسوده در منطقه ۱ پرداخته شده است. در واقع این پژوهش قصد دارد به طور ویژه، نشان دهد اهمیت نسبی معیار های تاثیرگذار در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده چیست؟ تاثیر کدام یک از معیارها در نوسازی بافت فرسوده بیشتر است؟ عوامل و استراتژی های مرتبط با نوسازی بافت فرسوده منطقه یک کدام است؟ چه راهکارهایی برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده وجود دارد؟

پیشینه تحقیق

از تحقیقات انجام شده پیرامون موضوع مزکور می توان به موارد زیر اشاره کرد: ریسمانچیان و بل (۱۳۹۲)، به پژوهشی با عنوان رویکردی ریخت شناسانه در بررسی جایگاه بافت های فرسوده در ساختار فضایی شهر (مطالعه موردی: تهران) پرداخته اند. نتایج این تحقیق ارائه مدارک مستدل درباره جایگاه بافت های فرسوده در ساختار شهر تهران و رفع نقص روایی بودن مطالعات تاریخی می باشد. همچنین نتایج تحقیق تفاوت بین جدا افتادگی فضایی اجباری و انتخابی را در بافت های مختلف شهری پررنگ کرده است.

لحمیان (۱۳۹۶)، در مقاله ای با عنوان ارزیابی اثرات اجتماعی بهسازی بافت فرسوده محلات شهری مطالعه موردی: امام زاده یحیی شهر ساری به بررسی اثرات اجتماعی بهسازی بافت فرسوده محلات شهری پرداخته است. یافته های حاصل از این تحقیق نشان داده است که بهسازی بافت فرسوده موجب افزایش کیفیت زندگی شهروندان، سهولت دسترسی به خدمات عمومی و رضایت شهروندان محدوده امامزاده یحیی از روند طرح بهسازی شده است.

حاجی علی اکبری (۱۳۹۶)، در پژوهشی با عنوان شناسایی شاخص های مؤثر بر تحقق پایداری محله از جنبه کارکردی مورد پژوهی: محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران به بررسی و شناسایی معیارها و شاخص های دستیابی به پایداری محله (از جنبه کارکردی) از طریق تحلیل محتوای منابع موجود، وضعیت محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران در ارتباط با این شاخص ها مبرداخته و راهکارهای مورد نیاز برای ارتقای وضعیت محلات جهت دستیابی به پایداری کارکردی معرفی کرده است.

رحیمی فرد و حقیقی (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان ارزیابی شاخص ها و معیارهای تاثیرگذار بر میزان موفقیت سیاست های تشویقی در نوسازی بافت های فرسوده شهری با استفاده از تکنیک AHP نمونه موردی محله همت آباد اصفهان با ارایه شاخص ها و معیارهای اثرگذار بر افزایش موفقیت سیاست های تشویقی پرداخته اند. ارایه تسهیلات تشویقی به سرمایه گذاران صنعت ساختمان در بافت های فرسوده شهری و ارتقا سطح معیارهای کمی و کیفی سیاستهای تشویقی، ایجاد سازمانی تسهیل کننده در سطح محلات فرسوده، مقررات آسان تر برای صدور پایانکار و پروانه در راستای ساخت و سازها، که از یک سو با ایجاد انگیزه در مالکان و ساکنان بافت های فرسوده برای نوسازی، مقاوم سازی و بهسازی فضاهای زندگی خود اقدام نمایند و از سوی دیگر زمینه بهره برداری از تسهیلات، حمایت ها و معافیت های دولت و شهرداری ها را برای مالکان و ساکنان فراهم نماید، ضرورت دارد.

لنگر نشین و همکاران (۱۳۹۸) در مقاله با عنوان سنجش شاخص ها و الگوهای اثرگذار در تاب آوری بافت های شهری (مطالعه موردی محلات تجریش، جنت آباد شمالی و فردوسی شهر تهران)، به بررسی معیارهای مؤثر در تاب آوری بافت های شهری پرداخته است. نتایج مقاله نشان می دهد که شهر تهران و محلات مورد مطالعه در صورت مواجهه شدن با بحران از چهار بعد اجتماعی، اقتصادی، نهادی و کالبدی تاب آوری قدرت مقاومت و بازگشت پذیری ضعیفی خواهند داشت.

با توجه به این که شناسایی شاخص های مؤثر در بافت فرسوده امری اساسی و مهم برای نوسازی شهری و کم کردن مشکلات ساکنین این بافت ها است. این مقاله به بررسی معیار های تاثیر گذار در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و تسهیل گری محلی در منطقه یک اصفهان در حوزه علوم جغرافیایی و برنامه ریزی شهری می پردازد و سعی در باز زنده سازی بافت فرسوده و افزایش مشارکت ساکنین دارد.

روش تحقیق

با توجه به ماهیت موضوع و اهداف پژوهش، نوع تحقیق کاربردی و توسعه ای بوده و از روش توصیفی - تحلیلی و پیمایشی استفاده شده است. جامعه آماری بافت فرسوده محلات یازده گانه منطقه ۱ اصفهان و شاخص های مورد بررسی ۵ معیار و ۴۱ شاخص می باشد. جمع آوری اطلاعات به صورت میدانی (پرسش نامه، مراجعه به سازمان ها) و

کتابخانه ای (اسناد، مقالات، پایان نامه ها و...) است. برای تحلیل داده ها از نرم افزارهای SPSS و Excell استفاده شد و برای ترسیم نقشه نیز از نرم افزار Arc GIS استفاده شده است و در پایان برای تعیین سطح میزان امکانات و خدمات، میزان تاثیرگذاری شاخص های موثر در نوسازی بافت فرسوده و میزان اعتماد به مسئولان از آزمون تحلیل عاملی اکتشافی (EFA)^۱ و تکنیک سوات^۲ استفاده شده است. حجم نمونه با استفاده از رابطه کوکران تعداد ۳۸۲ نفر نمونه بوده محاسبه شده است. به منظور سنجش سازگاری درونی گویه ها از آماره آلفای کرون باخ استفاده شده است. این آزمون بر روی نمونه اصلی و به تفکیک سازه ها اجرا شده که نتایج در جدول (۱)، آمده است. نتایج بیانگر مناسب بودن پایایی پرسش نامه بوده است. با توجه به جدول (۱)، آلفای کرون باخ شاخص های دسترسی، اقتصادی، کالبدی-زیربنایی، اجتماعی و زیست محیطی به ترتیب برابر با ۰/۶۸۹، ۰/۸۹۲، ۰/۸۲۵، ۰/۷۳۱، ۰/۷۱۶ می باشد. هر اندازه مقدار آلفا به ۱ نزدیکتر باشد حاکی از انسجام درونی بیشتر گویه هاست که در این پژوهش مقدار آلفای تمامی شاخص ها بیشتر از ۰/۷ است و فقط شاخص دسترسی آلفا برابر با ۰/۶۸۹ دارد.

جدول ۱: نتایج بررسی پایایی

تعداد	ضریب آلفای کرون باخ	ابعاد مشارکت در نوسازی بافت فرسوده
۳۸۲	۰/۶۸۹	دسترسی
۳۸۲	۰/۸۹۲	اقتصادی
۳۸۲	۰/۸۲۵	کالبدی - زیر بنایی
۳۸۲	۰/۷۳۱	اجتماعی
۳۸۲	۰/۷۱۶	زیست محیطی

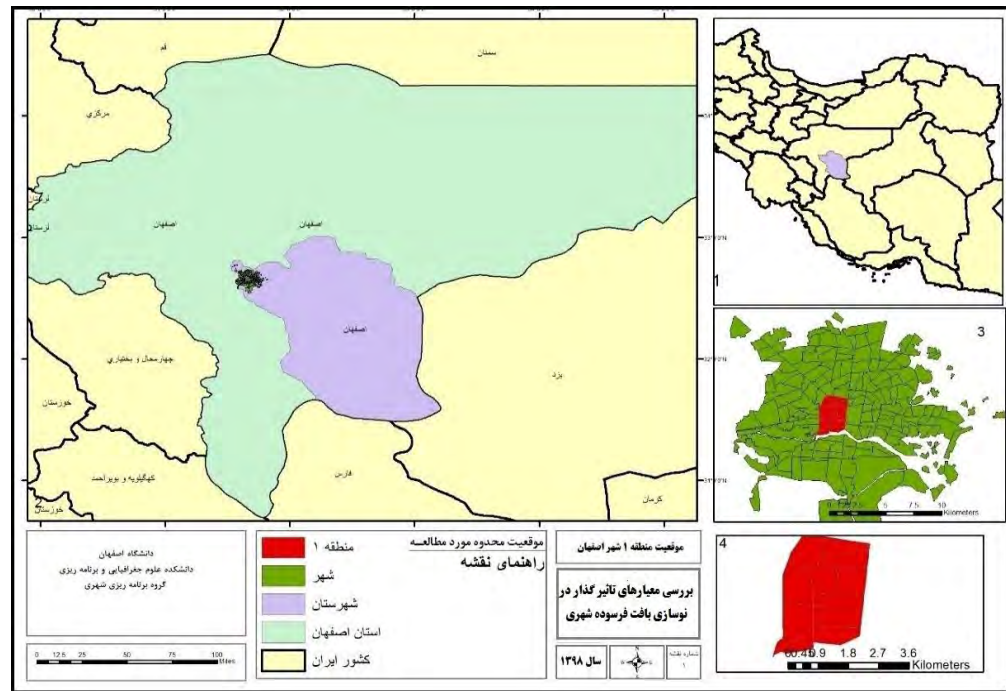
ماخذ: محاسبات نگارندگان

محدوده و قلمرو پژوهش

شهر اصفهان با طول جغرافیایی ۵۱ درجه و ۴۰ ثانیه شرقی و عرض جغرافیایی ۳۲ درجه و ۳۸ دقیقه و ۳۰ ثانیه شمالی بعد از تهران و مشهد سومین شهر بزرگ ایران است. این شهر در ۴۲۴ کیلومتری جنوب تهران واقع شده است. اصفهان در غرب مناطق کوهستانی تا استان چهارمحال و بختیاری ادامه دارد و در شرق تا کوه های کرکس و قهرود. منطقه جلگه ای اصفهان از آبرفت جویبارهای کوهستانی و رودخانه زاینده رود به وجود آمده است. شهر اصفهان دارای ۱۵ منطقه شهری می باشد (آمارنامه شهر اصفهان، ۱۳۹۵ و چقاچردی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۳۵). منطقه ۱ از ۱۱ محله و ۲۲ پهنه بافت فرسوده تشکیل شده است. مساحت کل محدوده قانونی و حریم منطقه بر اساس آمار سال ۱۳۹۵ برابر با ۸۱۰ هکتار و جمعیت این منطقه ۷۹۰۹۱ نفر است. تراکم (نفر در هکتار) در این منطقه برابر با ۸۸/۲ است (معاونت برنامه ریزی، پژوهش و فناوری اطلاعات، ۱۳۹۵: ۱۶).

1- Exploratory factor analysis

2- SWOT



نقشه ۱: محدوده مورد مطالعه، (ماخذ: شهرداری منطقه ۱ شهر اصفهان؛ باز ترسیم: نگارندگان، ۱۳۹۸)

جدول ۲: حدود چهار گانه محدوده و حریم منطقه ۱

محدوده		محدود چهار گانه محدوده و حریم
منطقه ۱	شمال	میدان جمهوری اسلامی در مسیر خیابان فروغی تا فلکه شهدا
	شرق	فلکه شهدا در مسیر خیابان چهار باغ
	جنوب	میدان انقلاب در مسیر زاینده رود تا پل وحید
	غرب	پل وحید در مسیر اتوبان شهید خرازی- سه راه اشرفی اصفهانی- خیابان خرم تا میدان جمهوری اسلامی

ماخذ: شهرداری اصفهان (۱۳۹۸)

تجزیه و تحلیل و یافته های تحقیق

اهمیت نسبی معیار های تاثیر گذار در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده چیست؟

در این سوال، از تحلیل عاملی اکتشافی (EFA) استفاده شده است و با استفاده از آن به تدوین سوال پژوهش با کشف سازه های جدید و تحلیل محتوا پرداخته می شود. نتایج حاصل از تحلیل عاملی تنها تعداد عامل ها را نشان می دهد، که این عامل ها از بار عاملی استنتاج می شود. بارهای عاملی نشان دهنده میزان همبستگی متغیرها با عامل هاست. مقدار آزمون KMO بین ۰ و ۱ می باشد. در این جا نتایج آزمون KMO نشان می دهد به غیر از شاخص زیست محیطی انسجام درونی در بین داده ها مناسب می باشد. Sig آزمون بارتلت در تمامی شاخص ها کمتر از ۰/۰۱ می باشد و سطح اطمینان بالاتر از ۹۹ را نشان می دهد، بنابراین تحلیل عاملی برای شناسایی ساختار مدل عامل بسیار مناسبی می باشد. معیار کالبدی-زیربنایی با درصد واریانس ۴۷/۹۹ و مقدار KMO برابر با ۰/۷۴۱ بیشترین نقش را در کل تغییرات دارد، این معیار، شامل ۸ شاخص با بالاترین بارهای عاملی می باشد و پس از آن به ترتیب معیار اقتصادی و شاخص اجتماعی با مقدار KMO برابر با ۰/۷۳۳ و ۰/۷۲۱ می باشد. کمترین میزان انسجام درونی مربوط به معیار زیست محیطی با درصد واریانس ۶۳/۶۶ و مقدار KMO برابر با ۰/۶۰۵ می باشد که برای این معیار می بایست با اطمینان بیشتری به تحلیل عاملی پرداخت. اشتراک های اولیه در ۱۱ شاخص برابر با ۱ می باشد که نشان می دهد

مقادیر اشتراکی استخراجی متغیرها بالا می باشد و این ۱۱ متغیر مشاهده شده در تحلیل کنار گذاشته نمی شوند و حضور آن ها باعث تبیین بیشتر واریانس می گردد.

جدول ۲: نتایج آزمون تحلیل عاملی

تعداد عامل	درصد واریانس	سطح معنا داری	درجه آزادی	مقدار KMO	نام عامل
۲	۴۷/۴۱۳	۰/۰۰۰	۱۸	۰/۷۰۱	دسترسی
۲	۵۱/۹۱۵	۰/۰۰۰	۲۸	۰/۷۳۳	اقتصادی
۲	۴۷/۹۹۷	۰/۰۰۰	۲۸	۰/۷۴۱	کالبدی زیربنایی
۳	۵۶/۷۴۸	۰/۰۰۰	۳۶	۰/۷۲۱	اجتماعی
۲	۶۳/۶۶۷	۰/۰۰۰	۶	۰/۶۰۵	زیست محیطی

ماخذ: یافته های پژوهش

جدول ۳: بارعاملی شاخص ها

بار عاملی	متغیر	نام عامل
۰/۴۹۶	به خدمات مورد نیاز روزانه در محیط مجتمع مسکونی دسترسی دارم.	دسترسی
۰/۸۱۱	خدمات آموزشی عمومی و حمل و نقل توزیع مناسبی ندارند.	
۰/۵۷۷	در صورت بهبود شرایط محیط مسکونی و تامین خدمات شهری، ترجیح می دهم در محله بمانم.	
۰/۷۲۷	به نظر من شهرداری با تقسیم عادلانه درآمد و دسترسی به امکانات مشارکت شهروندان را افزایش داده است.	
۰/۶۸۲	به خدمات انتظامی و امنیتی دسترسی دارم .	
۰/۷۴۱	مسائل و مشکلات اقتصادی در میزان مشارکت مردم در بافت فرسوده موثر است	
۰/۷۷۵	اگر شهر داری بخواهد اقدام به بهسازی و نوسازی بخشی از محله بنماید حاضر به مشارکت مالی در هزینه های پروژه هستم.	اقتصادی
۰/۷۷۶	به نظر من این محله ارزش سرمایه گذاری را دارد.	
۰/۵۲۱	در صورت ارائه سهام نوسازی محله، مایل به خرید سهام می باشم.	
۰/۷۷۸	به دلیل سیمای نازیباي منطقه مایلم زمین خود را به قیمت توافقی به شهرداری با قیمت کل بها بدون شرط بفروشم و به جای دیگری برای زندگی بروم.	
۰/۶۲۲	در صورت ارائه تسهیلات حاضر به مشارکت در روند بهسازی و نوسازی محیط مسکونی خود می باشم.	
۰/۴۳۹	مایل به ایجاد و ساخت و نوسازی مجتمع های مسکونی با وام دولتی می باشم.	
۰/۶۶۷	مایل به فروش توافقی ملک در قبال دریافت ساختمان نوساز در محلات دیگر هستم.	کالبدی - زیربنایی
۰/۷۱۴	از فعالیت های عمرانی آبی و در حال تهیه یا انجام، در مورد محله خود اطلاع دارم.	
۰/۷۴۷	در طی چند سال اخیر واحد مسکونی خود را مرمت و بازسازی نموده ام.	
۰/۶۱۰	با زندگی در این محله بهسازی و نوسازی مسکن را برای خود دارای اولویت می دانم.	
۰/۶۰۰	حاضر نیستم مسکن خود را(هرچند فرسوده) در ازای گرفتن آپارتمان از دست بدهم.	
۰/۵۵۶	از طرح های شهری که در بافت فرسوده محل سکونت خود و کیفیتی که این طرح ها باید داشته باشند مطلع هستم.	
۰/۶۰۲	از تجهیزات شهری، نظیر آب، برق، گاز در این محله راضی هستم.	
۰/۶۳۸	به نظر من مسائل و مشکلات کالبدی و زیر ساختی در میزان مشارکت مردم در بافت فرسوده موثر است.	
۰/۷۲۳	با توجه به اینکه ملک من فاقد کیفیت بنا می باشد، مایل به نوسازی و بازسازی آن هستم(فارغ از شیوه تامین مالی آن).	
۰/۶۳۸	مایل به مشارکت با سازندگان بزرگ و در اختیار گذاشتن زمین خود می باشم	

۰/۶۵۶	مایل به مشارکت در بازسازی ملک خود، بر اساس ضوابط شهرداری هستیم.	اجتماعی
۰/۷۲۶	مسائل و آسیب های اجتماعی در میزان مشارکت مردم در بافت فرسوده موثر است.	
۰/۸۳۲	مردم در این منطقه از کیفیت زندگی خوبی برخوردارند.	
۰/۶۸۶	در کل از برنامه های مدیریت شهری و شهرداری رضایت ندارم.	
۰/۶۵۹	تا چه اندازه با این گفته موافقید که : کارشناسان شهرداری به تنهایی می توانند بخوبی طرحهای بزرگ شهری را برنامه ریزی نمایند و لزومی ندارد شهروندان عادی در این امر مشارکت داشته باشند.	
۰/۴۵۱	با دفاتر تسهیل گری و نقش آنها در نوسازی آشنایی دارم.	
۰/۶۶۶	با زندگی در این منطقه احساس امنیت نمی کنم.	
۰/۶۹۸	مردم تمایل به مشارکت در امور مربوط به مسکن فرسوده خود دارند.	زیست محیطی
۰/۸۲۴	مسائل و مشکلات زیست محیطی در میزان مشارکت مردم در بافت فرسوده موثر است.	
۰/۶۵۱	وضعیت سیستم جمع آوری و دفع زباله در محیط مسکونی نامناسب است.	
۰/۸۵۲	به نظر من فضای سبز و پارک های بازی در این منطقه از وضعیت خوبی برخوردار نیست.	
۰/۸۱۹	به نظر من این منطقه از نظر بهداشتی و تمیزی در وضعیت مناسبی است.	

ماخذ: یافته های پژوهش

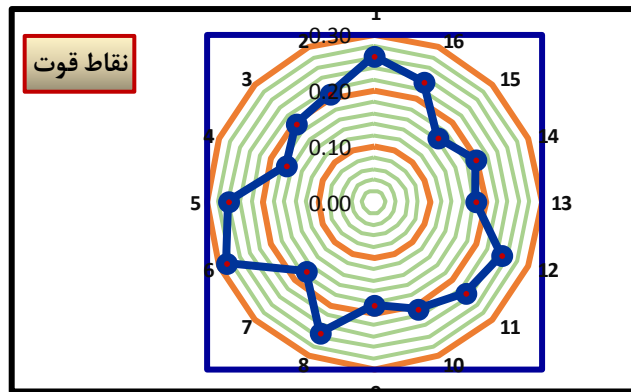
نمودارهای زیر نمایش نمودار همه عواملی است که در تکنیک تحلیل عاملی مورد استفاده قرار گرفته است و انسجام درونی آن ها بررسی شده است. با توجه نمودارهای زیر ۲ عامل در معیار دسترسی با درصد واریانس ۴۷/۴۱، ۲ عامل در معیار اقتصادی با درصد واریانس ۵۱/۹۱، ۲ عامل در معیار کالبدی - زیر بنایی با درصد واریانس ۴۷/۹۹، ۳ عامل در معیار اجتماعی با درصد واریانس ۵۶/۷۴ و ۲ عامل در معیار زیست محیطی با درصد واریانس ۶۳/۶۶ مقادیر ویژه بالاتر از ۱ دارند که در تحلیل باقی می مانند. درصد واریانس ها متغیرها را تحلیل و تفسیر می نمایند. مقادیر ویژه سایر عوامل کمتر از ۱ می باشد که از تحلیل کنار گذاشته می شوند.

تحلیل عوامل و استراتژی های مرتبط با نوسازی بافت فرسوده منطقه یک بر اساس معیارهای تاثیرگذار

تحلیل سوات از ابزارهای مدیریت راهبردی برای تطابق ضعف ها و قوت های درونی، با فرصت ها و تهدیدهای بیرونی است. در این تحلیل، عوامل مجزا به صورت خلاصه و کلی توصیف می شوند (تقوایی، کیومرثی، ۱۳۹۱: ۱۵۴). برای شناسایی این عوامل، تحلیل سوات روشی نظام یافته و انتخابی راهبردی ارائه می دهد که بهترین تطابق را بین آنها ایجاد کند، و می تواند با استفاده از آن چهار نوع استراتژی ارائه نماید: استراتژی SO، استراتژی WO، استراتژی ST و استراتژی WT.

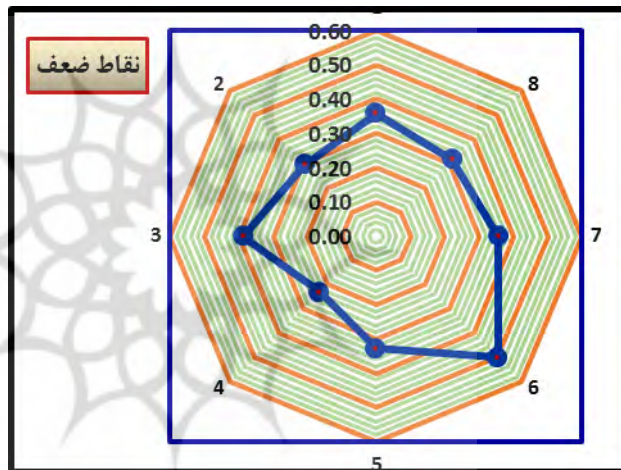
دیدگاه و نگرش مردم در نوسازی بافت های فرسوده با دیدگاه کارشناسان و مدیران متفاوت است. برای بررسی میزان تاثیرگذاری معیارهای نوسازی بافت فرسوده و عوامل وابسته بر آن از طریق مشاهده میدانی تعداد ۳۵ پرسش نامه در بین کارشناسان خیره و آشنا با بافت فرسوده منطقه ۱ توزیع گردید. با استفاده از نظرات این کارشناسان و بررسی های نگارندگان، قوت ها، ضعف ها، فرصت ها و تهدیدها برآورد شد و نتایج آن در جداول زیر شرح داده شده است.

تعداد ۱۶ قوت بدست آمده است. بیشترین ضریب نهایی را تمایل ساکنان به ایجاد و ساخت و نوسازی مجتمع های مسکونی با وام دولتی (۰/۲۹) و پس از آن شاخص ساکنان در صورت ارائه تسهیلات حاضر به مشارکت در روند بهسازی و نوسازی محیط مسکونی خود می باشند، با ضریب نهایی ۰/۲۶ و شهروندان به خدمات مورد نیاز روزانه در محیط مجتمع مسکونی دسترسی دارند، با ضریب نهایی ۰/۲۶ قرار دارد. کمترین ضریب نهایی را شاخص شهرداری و شورای شهر توانسته است مفهوم شهروندی را به شهروندان یاد دهد (۰/۱۶) به خود اختصاص داده است. مجموع ضریب نهایی نقاط قوت بدست آمده برابر با ۳/۴۶ و به ۴ نزدیک می باشد.



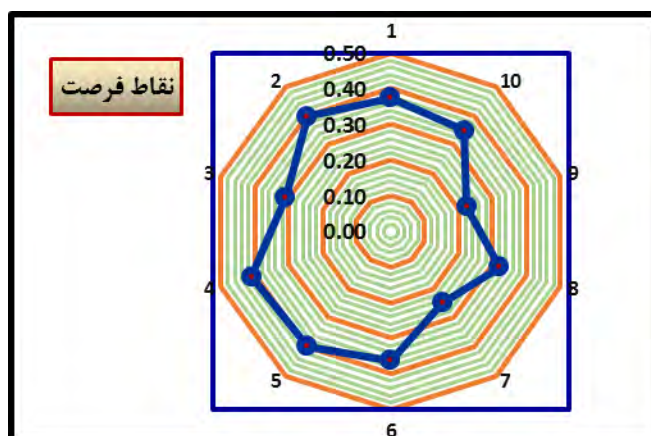
نمودار ۷: نتایج ماتریس ارزیابی عوامل داخلی IFE (نقاط قوت)، ماخذ: یافته های پژوهش

تعداد ۸ نقطه ضعف برآورد گردیده است. بر اساس جدول نقاط ضعف، بیشترین ضریب نهایی را شاخص شهروندان حاضر نیستند مسکن خود را (هرچند فرسوده) در ازای گرفتن آپارتمان از دست بدهند. (۰/۵۰)، به خود اختصاص داده است. کمترین ضریب نهایی به شاخص فضای سبز و پارک های بازی در این منطقه از وضعیت خوبی برخوردار نیست (۰/۲۳) تعلق دارد. مجموع ضریب نهایی نقاط ضعف برابر ۲/۷۷ می باشد.



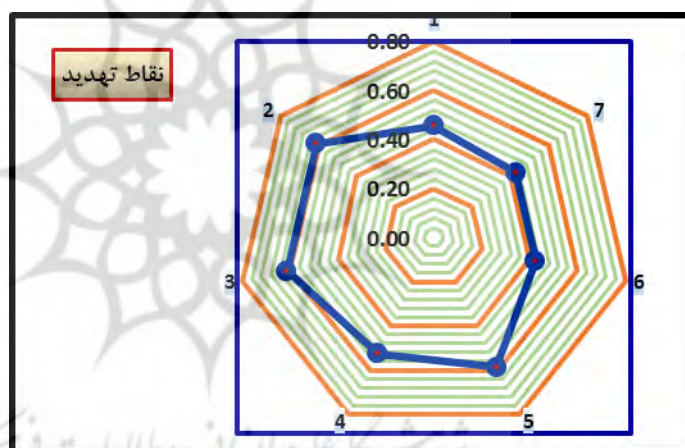
نمودار ۸: نتایج ماتریس ارزیابی عوامل داخلی IFE (نقاط ضعف)، ماخذ: یافته های پژوهش

مطابق با جدول فرصت ها و نمودار (۸)، تعداد ۱۰ فرصت بدست آورده شده است. بیشترین ضریب نهایی به شاخص تأثیرگذاری شهرداری و سازمان های مربوط در ایجاد محیط سالم، شهر سالم برای زندگی مردم و نزدیک شدن به استانداردهای شهری موثر بوده است، (۰/۴۱)؛ و پس از آن این محله ارزش سرمایه گذاری را دارد و شهرداری در زمینه درآمد زایی و سرمایه گذاری برای منطقه موفق بوده است با ضریب نهایی ۰/۴۰ و معیار ساکنان با زندگی در این محله، بهسازی و نوسازی مسکن را برای خود دارای اولویت می دانند. با ضریب نهایی ۰/۴۰ تعلق دارد. کمترین ضریب نهایی را شاخص دفاتر تسهیل گری نقش موثری در نوسازی مسکن بافت فرسوده دارند (۰/۲۲) به خود اختصاص داده است، با توجه به این که در منطقه ۱ دفتر تسهیل گری وجود ندارد.



نمودار ۹: نتایج ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (EFE) نقاط فرصت)، ماخذ: یافته های پژوهش

بر اساس نمودار (۹)، تعداد ۷ تهدید بدست آورده شده است. در جدول نقاط تهدید بیشترین ضریب نهایی برابر با ۰/۶۱ را معیار مسائل و مشکلات اقتصادی در میزان مشارکت مردم در بافت فرسوده موثر است، و شاخص مسائل و مشکلات زیست محیطی در میزان مشارکت مردم در بافت فرسوده موثر است، با ضریب نهایی برابر با ۰/۶۱ و پس از آن معیار مسائل و آسیب های اجتماعی در میزان مشارکت مردم در بافت فرسوده موثر است، با ضریب نهایی ۰/۵۹ به خود اختصاص داده است. مجموع ضرایب نهایی شاخص های نقاط تهدید برابر با ۳/۶۵ که به ۴ بسیار نزدیک است، می باشد.

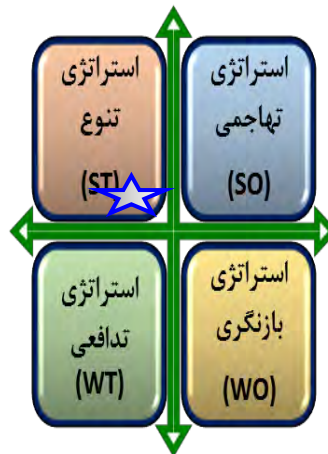


نمودار ۱۰: نتایج ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (EFE) نقاط تهدید)، ماخذ: یافته های پژوهش

تدوین استراتژی های مرتبط با نوسازی بافت فرسوده منطقه یک بر اساس معیارهای تاثیرگذار

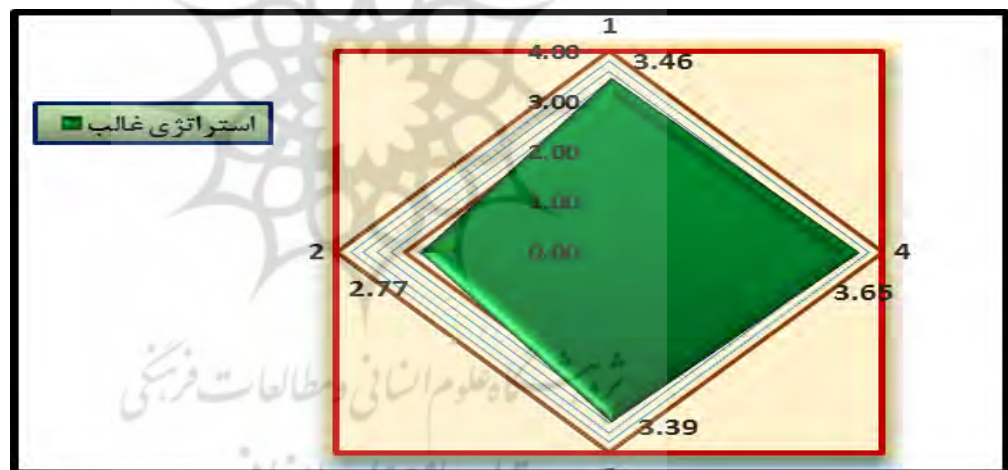
با توجه به نتایج به دست آمده می توان گفت که در راستای بررسی معیارهای موثر در نوسازی بافت فرسوده، می بایست بر راهبردهای تنوع (ST) تأکید کرد. این راهبرد بر پایه بهره گرفتن از قوت های سیستم برای مقابله با تهدیدات تدوین می شود و هدف آن به حداکثر رساندن قوت ها و به حداقل رساندن تهدیدهاست. حال با توجه به تعیین جایگاه استراتژیک نوسازی بافت فرسوده، به ارائه راهبردها و استراتژی های موثر می پردازیم. بنابراین، با استفاده از تحلیل تطبیقی و ماتریس های ارزیابی عوامل داخلی و خارجی (IFE و EFE)، به ارائه انواع استراتژی های ممکن در برنامه ریزی برای نوسازی بافت پرداخته می شود. این استراتژی ها چهار دسته SO (تهاجمی)، ST (تنوع بخشی)، Wo (بازنگری) و WT (تدافعی) را شامل می شوند. برای تعیین وضعیت کلی استراتژی های منطقه، از ضریب نهایی هر بخش (SWOT) استفاده می کنیم. شایان ذکر است که راهبرد ها و استراتژی ها براساس شرایط

موجود و پیش روی منطقه ۱ ارائه شدند و مبتنی بر واقعیت اند. این استراتژی تعیین شده است. ۱۴ استراتژی تهاجمی، ۱۲ استراتژی تنوع، ۱۰ استراتژی بازنگری و ۱۳ استراتژی تدافعی تدوین شده است.



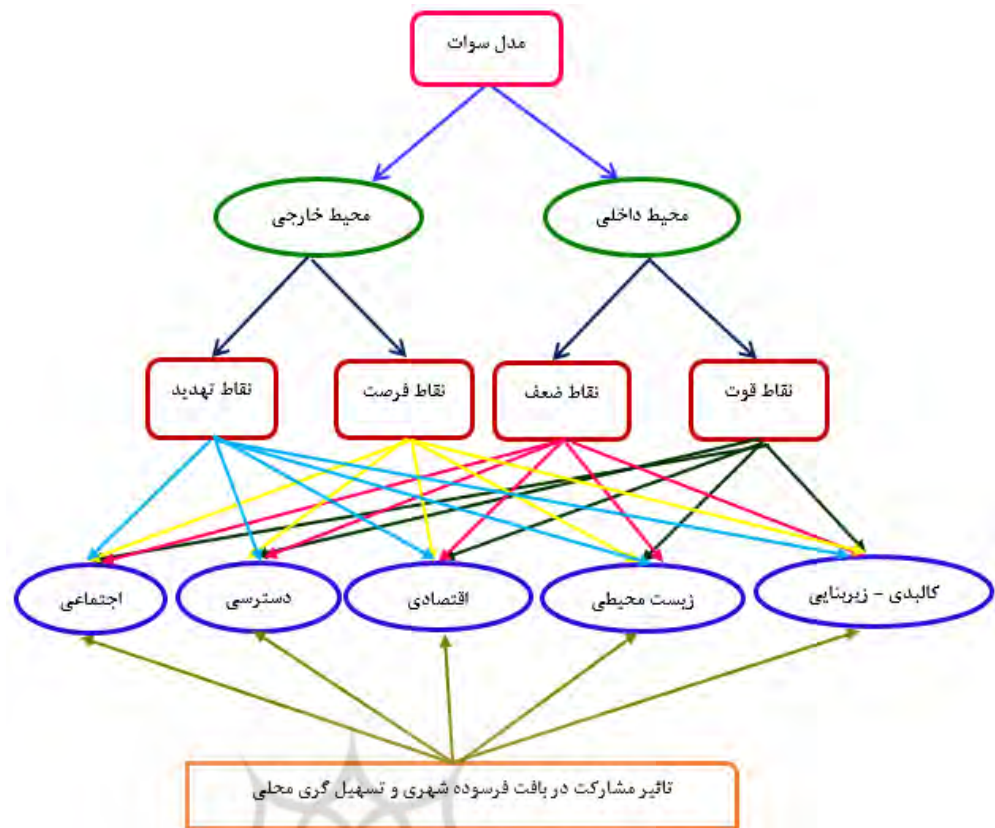
نمودار ۱۱: جهت استراتژی ها، ماخذ: یافته های پژوهش

با توجه به نمودار شماره (۱۱)، مجموع امتیاز استراتژی تهاجمی برابر با ۶/۸۵ با میانگین ۳/۴۲، مجموع امتیاز استراتژی تنوع برابر با ۷/۱۱ با میانگین ۳/۵۵، مجموع امتیاز استراتژی بازنگری برابر با ۶/۱۶ و میانگین ۳/۰۸ و مجموع امتیاز استراتژی تدافعی برابر با ۶/۴۲ با میانگین ۳/۲۱ می باشد. اولویت نخست استراتژی تنوع و پس از آن به ترتیب استراتژی تهاجمی، استراتژی تدافعی و استراتژی بازنگری است.



نمودار ۱۲: ماتریس ارزیابی و اقدام استراتژیک، ماخذ: یافته های پژوهش

باتوجه به نتایج بدست آمده از جدول فوق و نمودار (۱۲)، استراتژی غالب در پژوهش بدست آمده از مدل SWOT، استراتژی تنوع می باشد و مسئولین باید سعی کنند با استفاده از قوت ها، تهدیدها را از بین ببرند و این مهم بدست نمی آید مگر با ایجاد اعتماد بین مردم و سازمان های مربوط، یک برنامه هدفمند، آینده نگر و یکپارچه. در نمودار (۱۲)، کشیدگی نمودار به سمت قوت ها (۳/۴۶) و تهدیدهای مشارکت در بافت فرسوده (۳/۶۵) میل دارد. با توجه به امتیاز نهایی دو حوزه داخلی و خارجی، در هر دو حوزه مورد بررسی، میانگین بالاتر از ۲/۵ و نزدیک به ۴ است؛ بنابراین راهبردها و استراتژی های تعیین شده بسیار عالی می باشد.



نمودار ۱۳: مدل تحلیلی روش سوات، ماخذ: یافته های پژوهش

نتیجه گیری

میزان تمایل به نوسازی و شیوه های آن در بافت فرسوده شهر برای ایجاد تغییرات جزئی محیط زندگی یکی از فاکتورهای اساسی موفقیت طرح های نوسازی و بهسازی می باشد. هدف اصلی اهمیت نسبی معیار های تاثیر گذار جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و تسهیل گری محلی در منطقه ۱ شهر اصفهان می باشد. از آن جایی که منطقه ۱ در شهر اصفهان یکی از فرسوده ترین مناطق شهر می باشد و تا به اکنون پژوهشی در زمینه بررسی معیارهای موثر در نوسازی بافت فرسوده انجام نشده است؛ انتخاب شده است. منطقه ۱ شهرداری اصفهان، یکی از مناطق مرکزی شهر اصفهان است. طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیت این منطقه برابر ۷۹۰۹۱ نفر و ۸۱۰ هکتار وسعت دارد. منطقه یک ۵/۳۱ درصد وسعت شهر را دربر می گیرد. آمارنامه سال ۱۳۹۵ شهر اصفهان نشان می دهد که ۶.۲۷ درصد از کل منطقه شامل بافت های فرسوده است. همچنین بررسی کاربری های این منطقه حاکی از آن است که حدود ۹ درصد آن را زمین های رها شده شهری تشکیل داده اند. وجود این زمین ها و افزایش روز افزون آنها علاوه بر این که به امنیت اجتماعی شهر آسیب می رساند، از نظراقتصادی نیز مقرون به صرفه نیست و به مرور زمان می تواند موجب گسترش پراکنده شهر اصفهان شود. با استفاده از آزمون تحلیل عاملی اکتشافی اهمیت نسبی معیارهای تاثیر گذار در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مورد بررسی قرار گرفت. نتایج آزمون KMO نشان می دهد به غیر از شاخص زیست محیطی انسجام درونی در بین داده ها مناسب می باشد. Sig آزمون بارتلت در تمامی شاخص ها کمتر از ۰/۰۱ می باشد و سطح اطمینان بالاتر از ۹۹ را نشان می دهد، بنابراین تحلیل عاملی برای شناسایی ساختار مدل عامل بسیار مناسبی می باشد. شاخص کالبدی - زیربنایی با درصد واریانس ۴۷/۹۹ و مقدار KMO برابر با ۰/۷۴۱ بیشترین نقش را در کل تغییرات دارد، این شاخص،

شامل ۸ شاخص با بالاترین بارهای عاملی می باشد و پس از آن به ترتیب شاخص اقتصادی و شاخص اجتماعی با مقدار KMO برابر با ۰/۷۳۳ و ۰/۷۲۱ می باشد. کمترین میزان انسجام درونی مربوط به شاخص زیست محیطی با درصد واریانس ۶۳/۶۶ و مقدار KMO برابر با ۰/۶۰۵ می باشد که برای این شاخص می بایست با اطمینان بیشتری به تحلیل عاملی پرداخت. اشتراک های اولیه در ۱۱ شاخص برابر با ۱ می باشد که نشان می دهد مقادیر اشتراکی استخراجی متغیرها بالا می باشد و این ۱۱ متغیر مشاهده شده در تحلیل کنار گذاشته نمی شوند و حضور آن ها باعث تبیین بیشتر واریانس می گردد.

برای ارائه راهبرد و استراتژی هایی برای نوسازی بافت فرسوده از مدل SWOT استفاده گردید، قوت ها، ضعف ها، فرصت ها و تهدیدها مورد شناسایی قرار گرفت و نتایج نشان داده استراتژی غالب، استراتژی تنوع است، با توجه به امتیاز نهایی دو حوزه داخلی و خارجی، در هر دو حوزه مورد بررسی، میانگین بالاتر از ۲/۵ و نزدیک به ۴ است؛ بنابراین راهبردها و استراتژی های تعیین شده بسیار عالی می باشد.



منابع

- ۱- ابراهیمی، محمدرضا، فاطمه علایی، (۱۳۹۷)، مقدمه ای بر چیهستی نظریه نوسازی متوازن بافت های فرسوده شهری: از علم تا عمل، کنفرانس عمران، معماری و شهرسازی کشورهای جهان اسلام .
- ۲- احتشام، سعید و همکاران، (۱۳۹۷)، برنامه ریزی به منظور بهسازی بافت های فرسوده شهری و بررسی شیوه های مداخله در آن، ششمین کنفرانس ملی توسعه پایدار در علوم جغرافیا و برنامه ریزی، معماری و شهرسازی.
- ۳- احمدی، شیرکوه، پوراحمد، احمد، (۱۳۹۷)، تحلیل ساختار کالبدی- فضایی بافت فرسوده شهری با استفاده از GIS (مطالعه موردی: هسته مرکزی شهر سردشت)، پژوهش های جغرافیای انسانی، دوره ۵۰، شماره ۲.
- ۴- بهرامی، امیرمحمد، لیلا صیاد، (۱۳۹۷)، ارزیابی نقش مشارکت مردمی در مدیریت پسماند شهری با محوریت تفکیک از مبدا (مطالعه موردی: شهر رشت منطقه ۵)، دومین همایش بین المللی ایده های راهبردی در معماری، شهرسازی، جغرافیا و محیط زیست.
- ۵- پوراحمد پوراحمد، احمد و همکاران، (۱۳۹۴)، سنجش کارکرد دفاتر تسهیل گری در نوسازی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: ناحیه ۴ منطقه ۱۱)، فصلنامه علمی- پژوهشی جغرافیایی سرزمین، سال دوازدهم، شماره ۴۷.
- ۶- پوراحمد، احمد و همکاران، (۱۳۹۷)، تحلیل فضایی مؤلفه های تاب آوری کالبدی بافت های فرسوده شهری در برابر زلزله (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهرداری تهران)، فصلنامه علمی - پژوهشی برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، سال هشتم، شماره اول، پیاپی ۱۳.
- ۷- پوراحمد، احمد و همکاران، (۱۳۹۷)، تحلیل فضایی مؤلفه های تاب آوری کالبدی بافت های فرسوده شهری در برابر زلزله (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهرداری تهران)، فصلنامه علمی - پژوهشی برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، سال هشتم، شماره اول، پیاپی ۱۳.
- ۸- پیوسته گر، یعقوب و همکاران، (۱۳۹۶)، ذهنیت سنجی در خصوص عملکرد دفاتر تسهیل گری بافت های فرسوده شهری در فرآیند بازآفرینی شهری جامع پایدار (نمونه موردی: دفاتر تسهیل گری کلان شهر شیراز)، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال هشتم، شماره ۳۰.
- ۹- چقاجردی، ایمان، (۱۳۹۵)، سنجش سطح توسعه یافتگی گردشگری شهری محلات منطقه یک اصفهان با استفاده از شاخص ترکیبی توسعه انسانی HDI، فصلنامه میراث و گردشگری.
- ۱۰- حاجی علی اکبری، کاوه، (۱۳۹۶)، شناسایی شاخص های مؤثر بر تحقق پایداری محله از جنبه کارکردی مورد پژوهی: محلات دارای بافت فرسوده در شهر تهران، مجله باغ نظر، سال چهاردهم، شماره ۵۱.
- ۱۱- دوبران، اسماعیل، (۱۳۹۹)، سنجش زیست پذیری بافت های شهری با تأکید بر پایداری اجتماعی (مطالعه موردی: محلات اسکان غیررسمی شهر همدان)، مجله جغرافیای اجتماعی شهری، دوره هفتم.
- ۱۲- رحیمی فرد، فروغ و ریحانه حقیقی، (۱۳۹۶)، ارزیابی شاخص ها و معیارهای تاثیرگذار بر میزان موفقیت سیاست های تشویقی در نوسازی بافتهای فرسوده شهری با استفاده از تکنیک AHP نمونه موردی محله همت آباد اصفهان، پنجمین کنگره بین المللی عمران، معماری و توسعه شهری.
- ۱۳- رسول زاده، مریم، جواد براتی، (۱۳۹۷)، رتبه بندی پروژه های سرمایه گذاری ساخت و ساز شهر مشهد و بررسی مشکلات آنان به ویژه بافت فرسوده اطراف حرم مطهر (به کمک روش خاکستری)، فصلنامه علمی- پژوهشی مطالعات اقتصادی کاربردی ایران سال هفتم، شماره ۲۶.
- ۱۴- ریسمانچیان، امید، بل، سایمون، (۱۳۹۰)، رویکردی ریخت شناسانه در بررسی جایگاه بافت های فرسوده در ساختار فضایی شهر (مطالعه موردی: تهران)، مجله هویت شهر، سال نهم، شماره ۲۱.

- ۱۵- زارع، مجتبی و همکاران، (۱۳۹۵)، ارزیابی آسیب پذیری بافت فرسوده شهر مرودشت در برابر زلزله با استفاده از GIS و AHP، نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال هفتم، شماره ۲۶.
- ۱۶- زیاری، کرامت اله و همکاران، (۱۳۹۷)، نوسازی بافت فرسوده با استفاده از رویکرد مشارکتی و سرمایه اجتماعی نمونه موردی: ناحیه ۲ منطقه ۹ شهر تهران، فصلنامه جغرافیا و روابط انسانی، دوره ۱، شماره ۱.
- ۱۷- سادات نقوی، نعیمه، (۱۳۹۷)، بافت های فرسوده و توسعه پایدار شهری، اولین همایش بررسی چالش ها و ارایه راهکارهای نوین مدیریت شهری.
- ۱۸- سربابی، احداله، (۱۳۹۷)، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده از طریق مشارکت و توانمند سازی، ساکنین نمونه موردی محله هفت آسیب (بیدی درمان) ارومیه، کنفرانس عمران، معماری و شهرسازی کشورهای جهان اسلام.
- ۱۹- شهری، رضا، زمانی، حیدر، (۱۳۹۶)، شناخت و بازآفرینی بافت فرسوده محله تاریخی یورد شاهی شهر ارومیه در راستای اجرای طرح های راهبردی در منظر شهری، مجله نخبگان علوم و مهندسی، جلد ۲، شماره ۱.
- ۲۰- صادقیانی، آرش و همکاران، (۱۳۹۵)، اولویت ابعاد و معیارهای تاثیر گذار در ارتقای امنیت اجتماعی بافت فرسوده شهری، فصلنامه انتظام اجتماعی، سال هشتم، شماره ۴.
- ۲۱- ضرابی، المیرا، سایه فرید طهرانی، (۱۳۸۸)، رویکرد مشارکت جویانه در نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری، مجله آرمان شهر، شماره ۲.
- ۲۲- فرجی، سید جلال الدین و همکاران، (۱۳۹۹)، نقش مشارکت شهروندان در ارتقای امنیت و توسعه اجتماعی (مطالعه موردی: شهر هرات، افغانستان)، دوره هفتم، شماره ۱.
- ۲۳- قادرمزی، حامد، عاطفه احمدی، (۱۳۹۷)، تحلیل الگوهای بهینه مدیریت بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله سرتپوله)، جغرافیا (فصلنامه علمی - پژوهشی و بین المللی انجمن جغرافیای ایران)، دوره جدید، سال شانزدهم، شماره ۵۶.
- ۲۴- لاله پور، منیژه، هوشنگ سرور، (۱۳۸۷)، بررسی نظام برنامه ریزی و مدیریت بافت های فرسوده شهری در ایران با تاکید بر رویکرد مشارکتی، مجموعه مقالات بافت های فرسوده.
- ۲۵- لحمیان، رضا، ارزیابی اثرات اجتماعی بهسازی بافت فرسوده محلات شهری مطالعه موردی: امام زاده یحیی شهر ساری، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیا
- ۲۶- لطفی، سهند، محمد قضائی، (۱۳۹۸)، بررسی نقش جداگزینه در شکل گیری بافت های محنت زده شهری (نمونه موردی: قاسم آباد مشهد)، مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۵۴
- ۲۷- لنگر نشین، علی و همکاران، (۱۳۹۸)، سنجش شاخص ها و الگوهای اثرگذار در تاب آوری بافت های شهری (مطالعه موردی محلات تجریش، جنت آباد شمالی و فردوسی شهر تهران)، فصلنامه علمی - پژوهشی نگزش های نو در جغرافیای انسانی، سال یازدهم، شماره ۳
- ۲۸- محمدی، جمال و همکاران، (۱۳۹۴)، بررسی نقش شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی منطقه ۶ شهر اصفهان)، مطالعات و پژوهش های شهری و منطقه ای، سال هفتم، شماره ۲۵.
- ۲۹- معاونت برنامه ریزی، پژوهش و فناوری اطلاعات (۱۳۹۵)، آمارنامه شهری اصفهان.
- ۳۰- موسوی، سید حمید و همکاران، (۱۳۹۷)، تحلیل رویکرد مشارکت جویانه در ساماندهی بافت های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران، مجله مدیریت شهری، شماره ۵۱.
- ۳۱- مولایی، فریبا، (۱۳۹۷)، تاثیر مشارکت در نوسازی بافت فرسوده و تسهیل گری محلی (مطالعه موردی: منطقه ۱ شهر اصفهان)، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری به راهنمایی دکتر جمال محمدی، دانشگاه اصفهان.

۳۲- نقدی، اسدالله و کولیوند، (۱۳۹۵)، بررسی مشارکت اجتماعی شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، (مورد مطالعه: ساماندهی بافت فرسوده خیابان مدرس کرمانشاه)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال هفتم، شماره ۲۱.

33-Dinić. M, Mitković. P, Velev. J. Bogdanović. I(2008). Application of the urban reconstruction method in the central area of Nis. Architecture and Civil Engineering Vol. 6.

34-Grete Swensen, Integration of historic fabric in new urban development—A Norwegian case-study, Landscape and Urban Planning,(2012). Contents lists available at SciVerse ScienceDirect,http://dx. doi. org/10. 1016/j. landurbplan. 2012. 07. 006,Landscape and Urban Planning 107. 380– 388.

35-Helleman. G, Wassenberg. F (2003). The renewal of what was tomorrow's idealistic city. Amsterdam's Bijlmermeer higher-riser,Cities, Vol. 21.

36-Nguyen, Thang v et all. (2015). citizen participation in city government: experimences from vietnam, public administration and development,35,10. 1002,

37-Peerapun, Wannasilpa (2012). Participatory Planning Approach to Urban Conservation and Regeneration in Amphawa Community, Asian Journal of Environment-Behavior studies, Vol 3, Number 7, Thailand.

38-Pierson, J. (2002). Tackling Social Exclusion. London: Routledge.

39-Squires, G. & Booth, C. A. (2015). Dysfunctional neighbourhoods: A conceptual framework for urban regeneration and renewal. Journal of Urban Regeneration and Renewal,. 301–313

40-Thwaites;K;Porta , S. and Greaves. M. (2007). Urban Sustainability through Environmental Design.. Rutledge publication. USA

41- UNDP(2008), characteristic of Good governance. The Urban Governance initiative TUGLI

42-Xie,L,Yang,Y,Hu,Y&P. C Chan,A. (2014) Understanding project stakeholders, perception in Chaina, s infrastructure and costruction projects social effects, benefits, forms, and barriers, Engineering, Construction and Architectural mangemengty,21(2)

