

Research Paper

Investigating sustainable development indicators and urban intervention plans and dilapidated urban textures, case study: Zeinbiyeh, Ghaemieh and Hemmat Abad in Isfahan

Seyyed Ali Reza Emami Najafabadi¹, Shirin Toghyani^{*2}, Hamid Saberi³

1. PhD. student of urban planning, Department of Urban Planning, Najaf Abad Branch, Islamic Azad University, Najaf Abad, Iran.
2. Assistant Professor, Department of Urban Planning, New Horizons Research Center in Architecture and Urban Planning, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran.
3. Associate professor, Geography Department, Truism Research Center, Najafabad Branch, Islamic Azad University, Najafabad, Iran.

ARTICLE INFO

PP: 150-170

Use your device to scan and
read the article online



Keywords: *Sustainable development, worn texture, intervention, decision making, demographic texture*

Abstract

The purpose of this research is to evaluate and explain the effectiveness of sustainable development indicators on the implementation of intervention plans in worn-out urban contexts. Sustainable development indicators have priority on decision-making and improving the effectiveness of decisions on intervention in worn-out contexts, which ultimately causes the level of realization of subsequent plans in these contexts. The results were obtained through Cronbach's alpha coefficient of 88%, which indicates the high validity and reliability of the questionnaire. To analyze the data, parametric and non-parametric statistical techniques were used according to the measurement scale of each variable and using spss software. Pearson's correlation test and Spearman's rank correlation test were used to test the hypotheses and measure the correlation between the independent and dependent variables of the research. The samples studied in the research are from the peripheral tissues of the city. who were selected as study samples with three different demographic contexts (cultural, ethnic, physical). The results of this research show that: there is a significant relationship between the promotion of priority sustainable development indicators in worn-out contexts and the effectiveness of intervention plans in worn-out contexts. Since sustainability should emphasize human goals as the main core of any intervention plan, therefore, the final effect on the efficiency of those plans will focus on the quality of human settlements in that area. Field data shows that 89.1% of the households in Hematabad neighborhood (with migrant residents within the province) are interested in collective participation. Also, the variables of belief in participation with 40.83 and knowledge and information about the project with 20.8 and degree of freedom 6 and sig value = 0.000 had the greatest impact among the variables on the index of social sustainable development in the regeneration projects of worn-out tissues

Citation: Emami Najafabadi, S. A. R., Toghyani, S. and Saberi, H. (2025). **Investigating sustainable development indicators and urban intervention plans and dilapidated urban textures, case study: Zeinbiyeh, Ghaemieh and Hemmat Abad in Isfahan.** *Geography (Regional Planning)*, 15(60),150-170

DOI:10.22034/jgeoq.2025.459306.4107

* **Corresponding author:** Shirin Toghyani, **Email:** toghyani.shirin@gmail.com

Extended Abstract

Introduction

Concepts such as city and village and biological centers, fair distribution of wealth, decision-making and urban management and intervention are among the concepts of interest in sustainable development, which affect all aspects of the lives of human societies. In a general look at worn-out tissues, not only physical wear and tear can be seen, but security, economic, health, social, and cultural wear and tear can also be seen. After that, the vulnerability of the worn-out fabric against any external stimuli for the emergence of urban problems is quite serious. Relief and service delivery in times of natural crises and the possibility of preserving human dignity are minimized. Growth and development in worn-out tissue faces serious environmental obstacles. The worn-out fabric infrastructure is much less than the average city.

Methodology

This is a descriptive-analytical research and the explanation of the effectiveness of sustainable development indicators including (productivity, justice, flexibility, stability) in worn-out tissues and the priority of paying attention to their improvement over the implementation of plans and through validity and reliability evaluation. The questionnaire uses the statistical analysis tool (SPSS software) and qualitative and quantitative decision-making statistical techniques are used to analyze the data, and finally an analytical model is presented.

Results and Discussion

The results were obtained through Cronbach's alpha coefficient of 88%, which indicates the high validity and reliability of the questionnaire. To analyze the data, parametric and non-parametric statistical techniques were used according to the measurement scale of each variable and using spss software. Pearson's correlation test and Spearman's rank correlation test were used to test the hypotheses and measure the

correlation between the independent and dependent variables of the research.

The samples studied in the research are from the peripheral tissues of the city, who were selected as study samples with three different demographic contexts (cultural, ethnic, physical). The results of this research show that: there is a significant relationship between the promotion of priority sustainable development indicators in worn-out contexts and the effectiveness of intervention plans in worn-out contexts. Since sustainability should emphasize human goals as the main core of any intervention plan, therefore, the final effect on the efficiency of those plans will focus on the quality of human settlements in that area.

Field data shows that 89.1% of the households in Hematabad neighborhood (with migrant residents within the province) are interested in collective participation. Also, the variables of belief in participation with 40.83 and knowledge and information about the project with 20.8 and degree of freedom 6 and sig value = 0.000 had the greatest impact among the variables on the index of social sustainable development in the regeneration projects of worn-out tissues.

Conclusion

The studies of this research showed that considering the effectiveness of sustainable development indicators before intervening in worn-out tissues, it can establish a deep bond between the residents of the tissue and urban management, which will lead to the revival of worn-out urban tissues. According to the research conducted in connection with the first hypothesis, i.e. there is a direct relationship between social variables (belonging to a place, confidence in capital return, attitude and awareness, trust) and indicators of sustainable development in dilapidated contexts for intervention, it should be added that the findings. Questionnaires about the main variables of the participation of residents of the studied areas with immigrants from within the province in the intervention of worn-out urban tissues have been evaluated more than average.

References

1. Awad, J., & Jung, CH. (2022). Extracting the Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration in Dubai with AHP (Analytic Hierarchy Process). *Sustainable Cities and Society*, 76, 103496.
2. Blmyru, R. (2009). urban sustainable, ltd, London.
3. Dehghani, M., Bayat, G., Abdullahzadeh Roudposhti, M., & Ghozatlou, E. (2021). Analysis and evaluation of quality of life in urban dilapidated housing (Case study: District 15 of Tehran). *Geography and Human Relationships*, 3(4), 93-108. [In Persian]
4. Civil and Urban Renewal Organization. (2011). Investing and revitalizing dilapidated urban buildings, collection of articles, 7(1): 33-77. [In Persian]
5. Dehghani, M., Bayat, Gh.R., Abdullahzadeh Roudpashti, M., and Ghazatlou, I. (2022). Analysis and evaluation of the quality of life in the settlement of worn-out urban fabric, a case study: District 15 of Tehran. *Journal of Geography and Human Relations*, (4) 3: 108-93. <https://doi.org/20.1001.1.26453851.1400.3.4.7.2>. [In Persian]
6. Fazli, M., Fatahi, S., Zanzan Rafiei, N. (2012). Quarterly Journal of Socio-Cultural Development Studies, 2(1): 149-171. [In Persian]
7. Falamaki, M. (2017). Revival of historical buildings and cities, 13th edition, Tehran University Press, Tehran, 168. [In Persian]
8. Golestannejad, A., et al. (2016). Isfahan Metropolis Atlas, Hamseda Publishing House, Tehran. [In Persian]
9. Habibi, S.M; Maqsoodi, M. (2014). Urban restoration, 7th edition, Tehran University Publications, Tehran, 76. [In Persian]
10. Habibi, K. (2014). Improvement and renovation of old urban structures, 4th edition, Kurdistan University Press, Kurdistan, 2012, 54. [In Persian]
11. Kerens, G. (2010). selling palaces, Oxford: programs press.
12. Khazaei, M.; Razavian, M.T. (2018). Worn-out fabric, opportunity or threat of urban management, Geographical Quarterly of Amayesh Mohit No. 46, Islamic Azad University of Malayer, pp. 101-125. [In Persian]
13. Kokmaz, F. (2003). urban regeneration of old and historical site, ltd, London.
14. Liu, Y., Li, H., Li, W., & Wang, S. (2021). *Renovation priorities for old residential districts based on resident satisfaction: An application of asymmetric impact performance analysis in Xi'an, China*. *National library medicine*, 16(7), 1-12.
15. McDonald, S. (2009). urban Regeneration for sustainable communities, Ltd, London.
16. Mohammadi, J., Shafaghi, S., Nouri, M. (2013). Analysis of the physical spatial structure of the worn-out urban fabric with the approach of renovation and improvement (case study: the worn-out fabric of Dogonbadan city). *Scientific Research Journal of Spatial Planning (Geography)*, fourth year number two, Isfahan University, Isfahan, 105-128. [In Persian]
17. Mohammadi, M., Parvizian, A.R. (2016). Extraction and measurement of healthy city indicators in the seven regions of Ahvaz city, scientific quarterly journal of research in urban planning of Azad Marvdasht University. 8(29): 178-161. [In Persian]
18. Mousavi, M. (2015). Designing a model for evaluating the performance of urban management subordinate organizations using the development of a balanced scorecard for the scientific research journal of the management of government organizations. 4(2): 106-99. [In Persian]
19. Nimon, G. (2011). The Dictionary of urbanization, a comparative study Streetwise press.

20. Pazand, F; Rahimi, M. (2016). Analyzing and evaluating the quality of urban life with a healthy city approach, a case study of Kerman city; The scientific research quarterly of urban and regional planning of Azad University of Marv Dasht. 7(2): 69-82. [In Persian]
21. Robert S. (2008). urban Regeneration, Handbook, London.
22. Razzaghia, M., Agha Mohammadi, H., and et al. (2017). Recognizing the components of measuring the degree of deterioration of Qazvin city by using fuzzy logic and combining multi-criteria decision-making models and GIS; Scientific-Research Journal of Mapping Sciences and Techniques, 8(1): 149-162. [In Persian]
23. Rahimi, H.A., and Heydari, M. (2023). Residents' assessment of the effectiveness of the improvement and renovation laws of worn out and inefficient urban tissues on the regeneration process of Hamidia city. Geography and Urban-Regional Studies, 13(46), 177-202. SID. <https://sid.ir/paper/1050222/fa> [In Persian]
24. Saraei, M.H., Mohrehkesh, Sh. (2014). Evaluation of the wear and tear of the neighborhoods of the three cities of Isfahan and the role of residents' participation in the organizing process, Scientific Research Journal of Spatial Planning, Geography, No. 18, Isfahan University Press, Isfahan, p. 124-103. [In Persian]
25. Shamai, A., and Pourahmad, A. (2012). Urban improvement and modernization from the point of view of geography, fifth edition, Tehran University Press, Tehran, 278-275. [In Persian]
26. Sohadzadeh, M. (2004). Urban Protection and Development, Urbanism and Architecture Quarterly, 14(45): 18-3. [In Persian]
27. Turró, M., Mirzakhani, A., & Jalilisadrabad, S. (2021). Key stakeholders and operation processes in the regeneration of historical urban fabrics in Iran. *Cities*, 118.
28. Turner, Bryan. (2006). The Cambridge dictionary of sociology, Cambridge: Cambridge university press.
29. Turner, Jonathan H. (2003). The structure of sociological theory, New York: Thomson.
30. Wang, Zh., Jie, H., Fu, H., Wang, L., Jiang, L., Ding, L., & Chen, Y. (2022). A social-media-based improvement index for urban renewal. *Ecological Indicators*, 137.
31. Wu, Y., Galdini, R., Chi Man Hui, E., & Long, H. (2020). Urban regeneration and re-use: China and Europe. *Cities*, 106.
32. Warhan, B. (2010). urban Regeneration in Asia: Rutledge, London.
33. Wolini, f. (2011). urban and new approach in Regeneration: Rutledge, London.
34. Zangi Abadi, A., Moayeddfar, S. (2011). The approach of urban investment in the worn-out structures of Barzan Shesh Bad Gir in Yazd city, Armanshahr Architecture and Urban Development Scientific Research Journal, Tehran, 5(9): 297-314. [In Persian]

مقاله پژوهشی

بررسی شاخص‌های توسعه پایدار و طرح‌های مداخله گر شهری و بافت‌های فرسوده شهری، مطالعه موردی: محلات زینبیه، قائمیه و همت آباد اصفهان

سید علی رضا امامی نجف آبادی - دانشجوی دکترای شهر سازی، گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران
شیرین طغیانی* - استادیار، گروه شهرسازی، مرکز تحقیقات افق‌های نوین در معماری و شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران
حمید صابری - دانشیار، گروه جغرافیا، مرکز تحقیقات گردشگری، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران

چکیده	اطلاعات مقاله
هدف این پژوهش ارزیابی و تبیین میزان اثر بخشی شاخص‌های توسعه پایدار بر اجرای طرح‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری می‌باشد. شاخص‌های توسعه پایدار دارای اولویت، بر روی تصمیم‌گیری و ارتقای اثر بخشی تصمیمات بر مداخله در بافت فرسوده است، که در نهایت میزان تحقق طرح‌های بعدی در این بافت‌ها را موجب می‌شود. این تحقیق توصیفی-تحلیلی است و تبیین میزان اثر بخشی شاخص‌های توسعه پایدار شامل (بهره‌وری، عدالت، انعطاف‌پذیری و ثبات)، در بافت‌های فرسوده و اولویت توجه به ارتقاء آن‌ها بر اجرای طرح‌ها و از طریق سنجش روایی و پایایی جهت بررسی پرسشنامه از ابزار تجزیه و تحلیل آماری (نرم‌افزار SPSS) و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها، از فنون آماری تصمیم‌گیری کیفی و کمی استفاده و در نهایت مدلی تحلیلی ارائه شده است. نتایج حاصل از طریق ضریب آلفای کرونباخ ۸۸٪ به دست آمد، که بیانگر روایی و اعتبار بالای پرسشنامه‌هاست. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از فنون آماری پارامتری و ناپارامتری با توجه به مقیاس سنجش هر متغیر و با استفاده از نرم‌افزار SPSS انجام گرفت. برای انجام آزمون فرضیات و سنجش همبستگی بین متغیرهای مستقل و وابسته تحقیق از آزمون همبستگی پیرسون و همبستگی رتبه‌ای اسپیرمن استفاده شده است. نمونه مورد مطالعه پژوهش از بافت‌های حاشیه‌ای شهر می‌باشند. که با سه بافت جمعیتی متمایز (فرهنگی، قومی، کالبدی)، به‌عنوان نمونه مورد مطالعه انتخاب شدند. نتایج این پژوهش نشان دهنده آن است، که بین ارتقای شاخص‌های توسعه پایدار دارای اولویت، در بافت فرسوده و اثر بخشی طرح‌های مداخله در بافت فرسوده رابطه معنی‌داری وجود دارد. از آنجا که پایداری باید روی اهداف انسانی به‌عنوان هسته اصلی هر طرح مداخله‌ای تأکید نماید، بنابراین اثر بخشی نهایی در موضوع کارایی آن طرح‌ها، متوجه کیفیت سکونت‌گاه‌های انسانی آن محدوده خواهد بود. اطلاعات میدانی نشان می‌دهد، که میزان تمایلات ۸۹/۱ درصد از خانوارهای بافت محله همت آباد (با ساکنان مهاجر درون استانی) در ارتباط با مشارکت جمعی است. همچنین متغیرهای اعتقاد به مشارکت با ۴۰/۸۳ و آگاهی و اطلاع از پروژه با ۲۰/۸ و درجه آزادی ۶ و مقدار $\text{sig} = ۰/۰۰۰$ بیشترین تأثیر را در بین متغیرها بر شاخص توسعه پایدار اجتماعی در پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده داشته است.	شماره صفحات: ۱۵۰-۱۷۰ از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید  واژه‌های کلیدی: توسعه پایدار، بافت فرسوده، مداخله، تصمیم‌گیری، بافت جمعیتی، همت آباد اصفهان

استناد: امامی نجف آبادی، سید علی رضا، طغیانی، شیرین و صابری، حمید. (۱۴۰۴). بررسی شاخص‌های توسعه پایدار و طرح‌های مداخله گر شهری و بافت‌های فرسوده شهری، مطالعه موردی: محلات زینبیه، قائمیه و همت آباد اصفهان. فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۱۵(۶۰)، ۱۵۰-۱۷۰

DOI:10.22034/jgeoq.2025.459306.4107

مقدمه

یکی از چالش‌های مهمی که از دهه ۱۹۷۰ میلادی در شهرهای بزرگ دنیا شروع شده و در عصر کنونی نیز تداوم داشته، فرآیندهای مربوط به رکود و زوال و افت شهری می‌باشد، که در نهایت منجر به ایجاد بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری شده است (Wehrey, & Fawal, 2022)، مفاهیمی نظیر شهر و روستا و مراکز زیستی، توزیع عادلانه ثروت، تصمیم‌گیری و مدیریت شهری و مداخله از مفاهیم مورد توجه در توسعه پایدار است، که بر تمام زوایای زندگی جوامع بشری تأثیرگذار است. در نگاهی کلی به بافت‌های فرسوده، تنها فرسودگی کالبدی قابل رؤیت نیست بلکه فرسودگی امنیتی، اقتصادی، بهداشتی، اجتماعی، فرهنگی نیز قابل رؤیت است (Awad, & Jung, 2022)، به دنبال آن آسیب‌پذیری بافت فرسوده در برابر هرگونه محرک خارجی جهت بروز مسائل شهری کاملاً جدی است. امداد و خدمات رسانی در مواقع بحران‌های طبیعی و امکان حفظ حرمت و شأن انسان‌ها به حداقل می‌رسد. رشد و توسعه در بافت فرسوده با موانع جدی محیطی روبرو است. زیرساخت‌های بافت فرسوده از متوسط شهر بسیار کمتر است. فقر اقتصادی در بافت فرسوده، توان مشارکت و نظارت مردم و امید به زندگی و داشتن آینده بهتر را سلب می‌کند. یکی از مهم‌ترین مسائلی که در بافت‌های شهری با آن مواجه هستیم مسئله شاخص‌های توسعه پایدار و فرسودگی و اجرای طرح‌های مداخله در فرآیند ساماندهی، اجرا و موفقیت طرح‌های مؤثر است.

موضوع مداخله جهت احیاء بافت‌های فرسوده به یکی از موضوعات کلیدی در زمینه راهبردهای توسعه شهری تبدیل شده است (دهقانی و همکاران، ۱۴۰۰)، در واقع می‌توان گفت، در بافت‌های فرسوده، به علت فاصله گرفتن از شاخص‌های توسعه پایدار، زندگی سالم شهری جریان ندارد. تجلی مشکلاتی مانند تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و مسکونی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری است، که به عنوان یک تهدید جدی برای توسعه پایدار آینده شهر محسوب می‌شود (Liu, et al, 2021)، بنابراین یکی از دغدغه‌های اصلی مدیران، برنامه‌ریزان شهری، ارزیابی و تبیین میزان اثر بخشی شاخص‌های توسعه پایدار بر اجرای طرح‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری و مداخله و ساماندهی این قبیل بافت‌ها در کنار بافت‌های جدیدتر بوده است. بهسازی و نوسازی شهری مجموعه فعالیت‌ها و اقدام‌هایی است، که ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، اداری و فرهنگی را در بر دارد. به عبارتی دیگر مداخله از نوع بهسازی و نوسازی شهری فقط شامل ساخت و سازهای فیزیکی یا کالبدی و عناصر کالبدی شهر نمی‌شود و فقط بافت‌های تاریخی و قدیمی را در بر نمی‌گیرد، بلکه این نوع مداخله ابعاد اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، اداری و به‌طور کلی شاخص‌هایی از توسعه پایدار را در بخش‌ها و نواحی مختلف شهر مورد توجه قرار می‌دهد (رزاقی، محمد؛ آقامحمدی، حسین، و دیگران؛ ۱۳۹۷، ۱۵۰). بافت‌های فرسوده در برگرفته فضاهایی است، که شکل‌گیری آن به لحاظ تاریخی با آغاز فرآیند شهری شدن کشور به سال‌های ۱۳۳۲-۱۳۴۵ باز می‌گردد. این فضاها قبل از تشدید شهرنشینی و شهرگرایی و تحقق طرح‌های جامع شهری نظم کالبدی فضایی خود را باز یافته‌اند (حبیبی، کیومرث؛ ۱۳۹۲، ۱۷). بافت‌های فرسوده بافت‌هایی هستند، که در فرآیند زمانی طولانی از شاخص‌های توسعه فاصله گرفته‌اند و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر توان پاسخ‌گویی به نیاز امروز جامعه ساکن در آن را ندارند (Wang, et al., 2022)، مشکلات و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبدی و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمبود سرانه‌های برخی کاربری‌ها مانند: فضاهای فراغت و تفریح، فقدان سلسه مراتب مناسب در شبکه ارتباطی، کاربری‌های ناسازگار، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت‌های فرسوده در شهرها شده است (حبیبی و دیگران؛ ۱۳۹۴، ۱۱). بافت‌های فرسوده شهری بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور و به خصوص کلان شهرها را تشکیل می‌دهند، این بافت‌ها از یک سو با طیف گسترده‌ای از مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی دست و پنجه نرم می‌کنند و از سوی دیگر به‌عنوان پتانسیلی برای شهرها و مشارکت کنندگان شهری و استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز، و بهبود محیط زیست محسوب می‌شوند (موسوی؛ ۱۳۹۵، ۱۰۰). ارزیابی و تبیین میزان اثر بخشی شاخص‌های توسعه پایدار بر اجرای طرح‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری عاملی است، که به زدودن خاطرات جمعی از افول حیات شهری و به شکل گرفتن دوباره حیات شهری کمک می‌کند. این عامل با افزایش توجه به تأثیر اقدامات مداخله بر شاخص‌های توسعه پایدار، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی بر فضاهای شهری می‌گردد، که نتیجه آن: طراوت، کار آمدی و افزایش کارایی

یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری و نزدیک شدن به شاخص های توسعه پایدار است؛ فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و گذشت زمان، یا به سبب فقدان توسعه و نظارت فنی در شکل گیری آن بافت به وجود می آید (محمدی و همکاران؛ ۱۳۹۳، ۱۰۵).

پیشینه پژوهش

در پژوهشی که توسط (Wu et al., 2020)، انجام شد، نتایج نشان داد، که ظاهر شدن فرسودگی شهری به خصوص فرسودگی بافت مرکزی و قدیمی شهرها به همراه تبدیل شدن زمین به عنوان یک منبع کمیاب اجتماعی، باعث شده تا استفاده بهینه از بافت های فرسوده که یکی از منابع اصلی تأمین زمین است، اهمیت و ضرورت ویژه ای یابد.

نتایج پژوهش (رحیمی حیدری، ۱۴۰۲)، نیز نشان داد، که یکی از دلایل ناکارآمدی قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری نگرش کل نگر و جامع آن به مسئله بازآفرینی شهری است.

شناخت ویژگی های بافت های فرسوده از منظر شاخص های توسعه پایدار جهت مداخله در آن به صورت تعریف پروژه های نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده، باعث شده از ابعاد مختلف به موضوع نگریسته شود. بنا براین راهکارها و شیوه های تعریف شاخص های توسعه پایدار به طور کلی و بعضاً فارغ از ویژگی های محلی به طور خاص، اقدامی جهت جذب مشارکت اجتماعی ساکنان برای اجرای این دست از پروژه ها تعریف شده است (Turro, et al., 2021)، بافت اجتماعی ناهمگون ساکن در این بلوک ها به گونه ای است، که هریک از مالکین خود به تنهایی نمی توانند به مداخله در بافت به صورت مرمت، نوسازی و بهسازی اقدام نمایند؛ زیرا که چنین کاری مستلزم داشتن عرصه ای با مترائ مناسب است، که آن هم نیازمند تجمیع چند ملک با توافق صاحبان سایر املاک که مشکلات خاص خود را دارد. از سوی دیگر مباحثی چون کدهای ارتفاعی مصوب کمیسیون ماده پنج، سایه اندازی، فروش حق مشرفیت همسایه ها به یکدیگر تحت عنوان اخذ رضایت مجاورین، بعضاً نداشتن فرهنگ و زبان مشترک در واحدهای همسایگی، سابقه حقوق ارتفاقی در املاک این محدوده ها، نوع مالکیت، تفکیک های خارج از ضابطه، سابقه ساخت بدون پروانه، عرض معابر و بعضاً عدم امکان ورود و خروج خودرو به ملک موجب کاهش ارزش افزوده ساخت و ساز به صورت موردی در بلوک های بافت فرسوده نسبت به سایر نقاط شهر و دور شدن از شاخص های توسعه پایدار را باعث می شود. اگر به فرض صاحبان چند ملک هم اقدام به نوسازی نمایند ممکن است، مجاورین تا ده ها سال اقدامی نکنند. این موضوع ارزش اقتصادی پروژه را تحت تأثیر منفی قرار داده که به نظر ایشان کسانی که قصد ساخت و ساز دارند عمدتاً شهرک های جدید یا املاکی که چنین مشکلاتی نداشته باشند را انتخاب می نمایند. ارزش افزوده در بلوک های بافت فرسوده به قدری پایین است، که علی رغم تخصیص وام های طولی المدت و با بهره پایین و علیرغم معاف شدن این املاک از پرداخت عوارض پروانه ساخت در حد ضوابط، باز هم رغبتی در مالکین این گونه املاک جهت نوسازی ملک خویش بوجود نیآورده است. (زنگی آبادی، موید فر؛ ۱۳۹۱، ۳۰۵)

در این چارچوب تلاش شده است، با بهره گیری از روش تحقیق توصیفی - تحلیلی، فرضیات تحقیق از منظر آمارهای توصیفی و استنباطی مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد. نتایج بدست آمده، بیانگر این واقعیت است، که بر خلاف بی توجهی که به شاخص های توسعه پایدار به منظور جذب اعتماد جامعه ساکن به مشارکت و سرمایه گذاری در فرآیند مداخله می شود، ارزیابی و تبیین شاخص های توسعه پایدار می تواند به میزان ابزارهای تشویقی مستقیم که عمدتاً پایه مالی دارند در جذب ساکنان برای مشارکت موثر واقع شوند (محمدی، پرویزیان؛ ۱۳۹۶، ۱۷۳). همچنین نتیجه حاصل از آزمون فرضیه دوم نشان دهنده رابطه همبستگی بین توجه به ارتقای شاخص های توسعه پایدار در بافت های فرسوده شهری و میزان تمایل به مشارکت در فرآیند مداخله در این بافت ها است، این مهم فرصت مناسبی پیش روی تصمیم سازان به منظور ترغیب به افزایش تمایل سرمایه گذاران و حتی شهروندان به سرمایه گذاری در محدوده بافت های فرسوده شهری می شود.

معرفی شاخص های توسعه پایدار

توسعه پایدار دارای ابعاد نهادی، کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی است. طرفداران توسعه پایدار معتقدند پاسخگویی به نیازهای آتی، وابسته به تعقیب اهداف متوازن زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی در توسعه است. هر چند بسیاری از این اهداف در کوتاه مدت متضاد باهم به نظر می‌رسند، اما در بلندمدت سبب تقویت یکدیگر می‌شوند. رشد اقتصادی، برای آنکه پایدار بماند، باید برحجم مشخصی از منابع و خدمات طبیعی، نظیر جذب آلودگی‌ها و باز تولید منابع، متکی باشد؛ بنابراین استفاده مسئولانه از منابع زیست محیطی سبب می‌شود، تا منابع لازم برای رشد اقتصادی آینده باقی بماند. چنین رویکردی، پایداری توسعه را در بلند مدت باعث خواهد شد. بدین ترتیب توسعه‌ای پایدار تلقی می‌شود، که خواسته‌های ذینفعان مختلف از نسل حاضر و نسل‌های آینده را برآورده سازد، این مهم را زمان می‌تواند در سه حوزه: زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی محقق می‌کند (United Nations, 2006).

معرفی متغیرها

متغیرهای این تحقیق عبارت‌اند از: الف) متغیرهای اجتماعی ب) متغیرهای فضایی. در بررسی متغیرهای اجتماعی از معیارهایی چون تعلق خاطر به مکان (ارتباط انسان و محیط)، اطمینان به مشارکت و اعتماد جمعی استفاده شده است و در بررسی متغیرهای فضایی، از شاخص‌هایی از جمله رضایت شهروندان از طرح‌های شهری، کیفیت زندگی، اولویت نوسازی و رضایت‌مندی از سکونت مورد ارزیابی قرار گرفته است.

پرسش‌های اساسی این مطالعه عبارت‌اند از:

- علل و عوامل شاخص‌های پایدار تأثیرگذار بر نحوه مداخله در بافت‌های فرسوده‌ی شهری کدامند؟
 - با تقویت کدام یک از متغیرها می‌توان میزان اثر بخشی شاخص‌های توسعه پایدار بر اجرای طرح‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری افزایش داد؟
 - آیا ترکیب جمعیتی بافت فرسوده در اولویت شاخص‌های توسعه پایدار بافت‌های مورد مطالعه دارای اهمیت می‌باشند؟
- در ادامه با طرح دو فرضیه به بررسی موضوع پرداخته شده است:
- بین متغیرهای اجتماعی (تعلق خاطر به مکان، اطمینان به بازدهی سرمایه، نگرش و آگاهی، اعتماد) و شاخص توسعه پایدار در بافت‌های فرسوده جهت مداخله رابطه مستقیم وجود دارد.
- بین متغیرهای فضایی (رضایت‌مندی از طرح‌ها و پروژه‌ها، کیفیت و امید به زندگی جامعه ساکن، اولویت‌های نوسازی، رضایت‌مندی از سکونت) و میزان ارتقای شاخص توسعه پایدار به جهت مداخله در بافت‌های فرسوده با هدف بازآفرینی پایدار رابطه معنی‌داری وجود دارد.

مبانی نظری

به منظور، ارزیابی و تبیین میزان اثر بخشی شاخص‌های توسعه پایدار بر اجرای طرح‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری و مداخله و ساماندهی بافت فرسوده شهرها که دارای بافتی بسیار ارگانیک و به هم فشرده هستند و بررسی این بافت از دیدگاه‌های مختلف که دارای موضوعات زیادی برای پژوهش‌های مختلف می‌باشد، سه بافت فرسوده مشخص شد که در این پژوهش از شهر اصفهان قسمتی از بافت حاشیه‌ای شهر تاریخی اصفهان انتخاب شده‌اند.

محله قائمیه به علت مهاجرت بین استانی از استان چهار محال و بختیاری به شهر اصفهان و همزیستی با ساکنانی قدیمی با فرهنگی روستایی و تحت تأثیر پایانه مسافرتی زاینده‌رود در منطقه ۱۳ شهرداری اصفهان، محله زینبیه به علت نشانه و عنصر مذهبی موجود، حرم زینبیه، از بدو جنگ تحمیلی و اخراج ایرانیان مقیم عراق از عراق در دهه شصت شمسی، و مهاجرین عراقی (به علت جنگ‌های داخلی عراق در دهه اخیر)، و مهاجرین افغانی (به علت تحولات دائمی و بی‌ثباتی داخلی افغانستان)، به ایران مهاجرت کرده و به علت حاشیه‌ای بودن و پایین بودن قیمت مسکن و زمین و توسل به فرهنگ زورآبادی و بعضاً ارتباطات سیاسی در محدوده این محله سکونت کردند؛ محله همت‌آباد نیز یکی از مناطق حاشیه نشین شهر اصفهان است که ساکنین این محله را مهاجران درون استانی و روستاهای مجاور شهر اصفهان تشکیل می‌دهند که معمولاً به شغل‌های غیردائمی مشغول هستند.

در این محدوده سرمایه های انسانی، اجتماعی و فرهنگی، مالی، اقتصادی، در معرض خطر ناشی از حوادث غیر مترقبه و ناکارآمدی عناصر تشکیل دهنده بافت است. بافت های این منطقه به دلیل فرسودگی، بعضاً محدودیت تراکم ارتفاعی (با رعایت تمام ضوابط دو طبقه روی پیلوت)، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدماتی و وجود زیر ساخت های شهری آسیب پذیر، ارزش محیطی و اقتصادی پایینی دارند. از جمله معیارهای مرتبط با ساختارفضایی و کالبدی منطقه می توان به بالا بودن تراکم جمعیتی و فشردگی ساختمان ها به علت ریزدانی عرصه ها و پایین بودن سطح خدمات شهری و نیز نامناسب بودن استانداردهای مسکن و معیارهای مربوط به ساختار اقتصادی و اجتماعی نظیر شرایط نامطلوب زندگی اشاره کرد. به طوری که بیش از ۵۰ درصد از بناهای آن ناپایدار و معابر آن نفوذناپذیر و املاک آن ریز دانه و فاقد سند شش دانگ و به صورت قولنامه ای است. از این رو عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده و فضا، تفکیک اراضی و دان بندی آن ها در یک پهنه، درجه آسیب پذیری آن ها را در مواجهه با حوادث غیر مترقبه افزایش داده است. فقر شهری اعم از کالبدی و فقر خدماتی و فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییر خود به خودی محیط زندگی را از بین برده لذا نیازمند مداخله جهت اصلاح وضعیت و باز آفرینی پایدار هستند (خزایی و رضویان؛ ۱۳۹۸، ۱۱۴).

بازآفرینی پایدار با به کارگیری توان ها و فرصت های موجود بر ایجاد تعادل در نحوه توزیع کمی و کیفی جمعیت، هماهنگی میان بنیان های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم تأکید دارد. (wolini, 2011, 78) نگرش ارزیابی و تبیین میزان اثر بخشی شاخص های توسعه پایدار بر اجرای طرح های مداخله در بافت های فرسوده شهری عاملی با هدف بازآفرینی توسعه پایدار بافت های فرسوده شهری محسوب می شود. در این نگرش هدف رسیدن و یا نزدیک شدن به شاخص های توسعه پایدار دارای اولویت با تمرکز بر ایجاد اعتماد، تفکر و عمل جمعی است به منظور تحقق مشارکت و اختیار دادن به جامعه محلی از طریق سازماندهی رهبری و ظرفیت سازی است. نقش و تأثیر ارتقای شاخص های توسعه پایدار بر ساکنان بافت با ورود به عمل مشارکت در بازآفرینی می تواند در برنامه ریزی محدوده های بافت های فرسوده بسیار تعیین کننده باشد، به طوری که اجرا و پیشبرد هر نوع برنامه در زمینه حفظ، نگهداری و احیای بافت های فرسوده با مشارکت جمعی ساکنین بافت تحقق خواهد یافت (شماعی؛ پور احمد؛ ۱۳۹۲، ۲۷۶).

در مورد نوآوری پژوهش، با توجه به این که دانش تحقیق در عملیات برای اولین بار در رشته شهرسازی بکار گرفته می شود و همچنین، این نظریه با توجه به تفاوت های فرهنگی و اجتماعی سه جامعه در سه محله مورد مطالعه در تحقیق نیاز به بومی شدن دارد؟

که مشخصاً وضعیت ترکیب مهاجرین وضعیت اقتصادی معیشت و در آمد و در سطح ملی تحریم های بین المللی اقتصادی و سیاست های مالی و پولی دولت بر اقتصاد شهرها باعث می شود تا بتوانیم نظریه را بومی شده بدانیم. و اینکه آیا یک نظریه با توجه به تفاوت های موجود در بین محله های مختلف شهری نیاز به انطباق سازی دارد، در توسعه این پژوهش به عنوان پیشنهاد موضوع پژوهشی در آینده می توان گفت که مشخصاً بیان شود چه چیزی به نظریه یا مدل اضافه یا کم شود تا بتوانیم آن را انطباق سازی به حساب بیاوریم.

در راستای اهمیت و ضرورت پژوهش، با توجه به اینکه، بافت های فرسوده، مجموعه ای از مسائل و مشکلات را دارا می باشند، که به دلیل انباشت این مسائل در زمان طولانی، به حال خود رها شده اند. رویکرد بازآفرینی این گونه بافت ها با تأکید بر مشارکت و مداخله مردم از طریق تعامل، تقویت مشارکت مردمی، اعتماد شهروندان را در نوسازی این گونه بافت ها بیشتر کرده و موجب تقویت انگیزه های مشارکت در آنان می شود. مشارکت اجتماعی (مادی و معنوی)، راهبرد و پایداری، سه ضلع مثلث بازآفرینی را تشکیل می دهند. هر سه ضلع مبنایی برای اقدام جامع و تفضیلی ارائه می نماید و هر یک نقش ویژه ای را در رهیافت مداخله شهری ایفا می کنند (kokmaz, 2003, 136). از این رو ارزیابی و تبیین میزان اثر بخشی شاخص های توسعه پایدار بر اجرای طرح های مداخله در بافت های فرسوده شهر به عنوان یکی از عوامل مؤثر در بازآفرینی پایدار بافت های فرسوده شهری و ارائه راهکارهای اساسی امری ضروری است (سازمان عمران و نوسازی شهری؛ ۱۳۹۰، ۳۴).

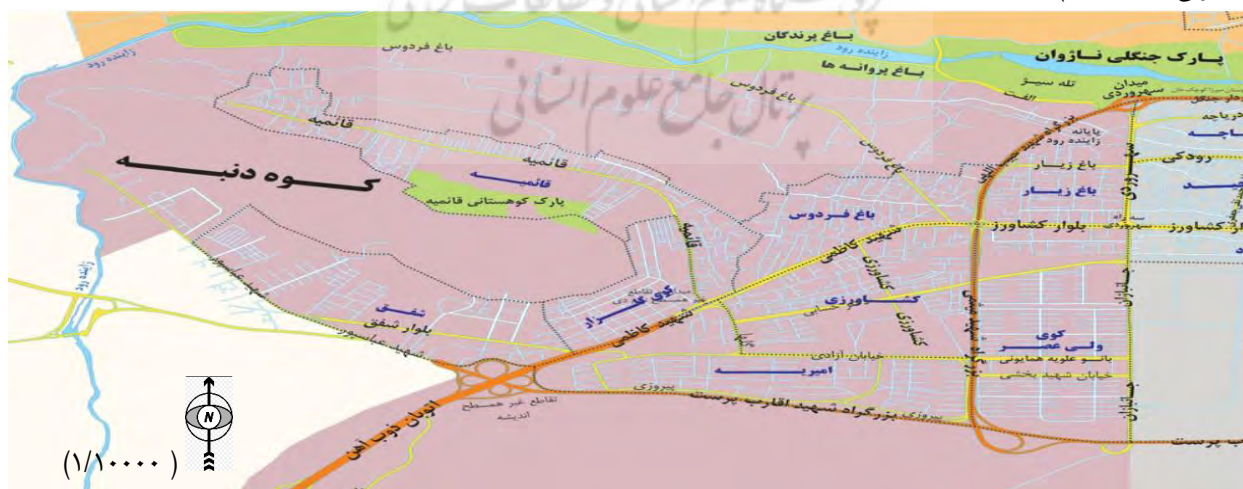
روش تحقیق

در تحقیق حاضر، از روش توصیفی تحلیلی و روش تجربی پیمایشی استفاده شده است. برای طراحی پرسشنامه‌ها ابتدا اهداف تحقیق به پرسش‌های اساسی تبدیل شدند و سپس با بررسی مطالعات میدانی و پیمایشی، متغیرهای مستقل و وابسته پرسش‌ها تعیین شدند. در این پژوهش از میان روش‌های متفاوت نمونه‌گیری، از نمونه‌گیری تصادفی طبقه‌بندی ساده استفاده شده است که در آن همه نمونه‌ها برای انتخاب شدن احتمال یکسان دارند، که در واقع همگنی نمونه‌های آماری انتخاب شده در این پژوهش خود دلیل اصلی برای استفاده از این روش نمونه‌گیری است. براین اساس بافت‌های فرسوده محله قائمیه از شهرداری منطقه ۱۳ شهرداری اصفهان با بیشترین وسعت، نسبت به دو بافت فرسوده زینبیه از منطقه ۱۴ و همت آباد از شهرداری منطقه ۶ شهرداری اصفهان انتخاب شدند. لذا جامعه آماری مورد مطالعه در این پژوهش، افراد ساکن در محله‌های قائمیه با ۲۲۴۷۶ نفر جمعیت قسمت جنوبی محله زینبیه با ۶۳۰۰ نفر جمعیت و محله همت آباد با ۷۱۱۹ نفر جمعیت می‌باشند. این تعداد نمونه در عین حال از حجم مناسبی برای انجام تحلیل عاملی مورد توجه با پیش شرط تقریبی صد برابر بودن تعداد نمونه‌ها در ازای هریک از متغیرها خواهد بود.

نتایج حاصل از طریق ضریب آلفای کرونباخ ۸۸٪ به دست آمد، که بیانگر روایی و اعتبار بالای پرسشنامه‌هاست. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها از فنون آماری پارامتری و ناپارامتری با توجه مقیاس سنجش هر متغیر و با استفاده از نرم افزار SPSS انجام گرفت. برای انجام آزمون فرضیات و سنجش همبستگی بین متغیرهای مستقل و وابسته تحقیق از آزمون همبستگی پیرسون و همبستگی رتبه‌ای اسپیرمن استفاده شده است.

محدوده قلمرو پژوهش

محله قائمیه با نام قدیمی کوه دنبه در شهرداری منطقه ۱۳ اصفهان، منطقه‌ای با بافت کالبدی، ترکیبی ارگانیک (در مناطق ملحق شده به شهر اصفهان در پی توسعه شهری) و از قبل طراحی شده (در اراضی نظامی الحاقی شهرک ولیعصر به شهر اصفهان و شهرک امیر حمزه) واقع در پهنه دشت آبرفتی و در جنوب غربی اصفهان، دنبه و شیب‌دار در مجاورت منطقه پنج شهرداری اصفهان واقع شده است. مساحت کل منطقه: ۱۴۰۰ هکتار با جمعیت منطقه ۱۲۱,۰۳۲ نفر. ۸۸ هکتار از وسعت منطقه ۱۳ بافت فرسوده است، در واقع تقریباً شش درصد از بافت منطقه و حدود چهار درصد از بافت فرسوده اصفهان را تشکیل می‌دهد (گلستان‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۶، ۹). محله‌ای که امروز با نام قائمیه بیشتر شناخته می‌شود و مأوای مهاجرنشینان از مناطق حاشیه‌ای و اغلب از استان چهارمحال و بختیاری شده است. در این محله، خیابان و کوچه‌ها به سمت کوه هستند؛ چون در پایین دامنه کوه دنبه شکل گرفته است. این محله که دارای ساختاری قدیمی و بیشتر با خانه‌های آجری رخ نشان می‌دهد، سرسبزی و باغ یکی از شاخصه‌های آن است که هم جواری با زاینده‌رود در انتهای آن به این سرسبزی افزوده است. (گلستان‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۶، ۱۰)



شکل ۱: موقعیت محله قائمیه در شهرداری منطقه ۱۳

مساحت محله ۲۶ هکتار که حدود سی درصد از ۸۸ هکتار بافت فرسوده منطقه ۱۳ را شامل می شود. شاخصه اصلی محله، شیب دار بودن گذرهای محله و نزدیکی به رودخانه زاینده رود و کوه دنبه می باشد. جمعیت محله طبق داده های مرکز آمار در سال ۱۳۹۵، ۲۲۴۷۶ نفر می باشد (گلستان نژاد و دیگران، ۱۳۹۶، ۱۰).

معرفی محله زینبیه در منطقه ۱۴ شهرداری اصفهان

حدود چهل سال پیش مردم اصفهان محله زینبیه را به عنوان روستا می شناختند، بیشتر زمین های کشاورزی سی سال پیش، حالا زمین خانه های مردم این محل شده اند. زینبیه را امروز به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم کرده اند. زینبیه شمالی از حدود میدان لاله تا چهار راه عاشق اصفهانی است که عمان سامانی نام دارد و مردم زینبیه به آن سلمان می گویند، باتون، سودان، دو طفلان، ۱۶ متری اصلی ترین محله های زینبیه شمالی هستند. از چهار راه عاشق اصفهانی به پایین را زینبیه جنوبی می گویند که اکثر مردم اصفهان آنجا را با نام زینبیه می شناسند. حرم زینبیه که مثل نگینی روی این محله می درخشد در زینبیه جنوبی قرار دارد. مردم زینبیه اعتقاد خاصی به این بانو دارند. حرم زینبیه، حرم یکی از دختران بلافضل امام هفتم (ع) است. حرم زینبیه سالانه پذیرای زائرین بسیاری است که حتی شامل زائران کشورهای عربی مثل عراق، لبنان، سوریه و... نیز می شود، که متأسفانه در شهر اصفهان دید خوبی نسبت به ترکیب اجتماعی ساکن در این محله وجود ندارد، درست است که بعضی از رفتارهای اجتماعی مردم این محله کم و کاستی هایی دارند اما حق همه اهالی این محل نیست که به یک چشم، دیده شوند. زینبیه هم مثل سایر محله های دیگر، زشتی و زیبایی و خوبی و بدی را با هم در خود جای داده است، پس لازم است نحوه نگرش به این محله مثل سایر محله ها اصلاح شود و این محله را دقیقاً مثل بقیه محله های شهر بدانند.

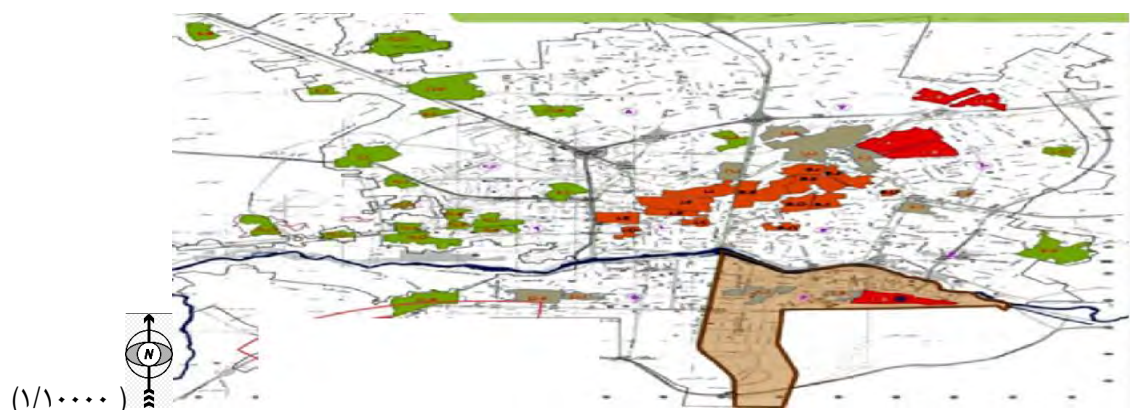


شکل ۲: موقعیت محله زینبیه در منطقه ۱۴ شهرداری اصفهان

معرفی محله همت آباد در منطقه ۶ شهرداری اصفهان

همت آباد محله ای در دل محله های شهرداری برخوردار منطقه ۶ اصفهان است که بافت اجتماعی و کالبد آن با بافت های مجاور و محله های همسایه ناهمگون است. محله همت آباد که از شمال و شرق به خیابان سپهسالار، از غرب به خیابان سجاد و از جنوب به خیابان سیم خاردار محدود می شود، همان مفت آباد قدیم است، که روزگاری به دلیل اسکان غیررسمی اولین ساکنین این محله از اواسط دهه ۵۰ شکل گرفت. این محله که تنها کمی از حاشیه زاینده رود فاصله دارد، از نظر امکانات شهری با قسمت های دیگر شهری در منطقه شش، تفاوت آشکاری دارد. اصفهان ۲۳۰۰ هکتار بافت فرسوده دارد و همت آباد ۳ درصد از بافت فرسوده (بافت فرسوده ۶۳ هکتاری) اصفهان را شکل می دهد (گلستان نژاد، ۱۳۹۶، ۱۰). این محدوده سال هاست یکی از اولویت های نوسازی محدوده های فرسوده شهری اصفهان برای توسعه درون مرزها به حساب می آید. این محله از یک سو با مشکلات گسترده اجتماعی که برای مواجهه با تغییرات و پیچیدگی های روز افزون شهری از نظر زیستی نیز تجهیز نشده و از همین رو نیازمند نهادها و زندگی اجتماعی است از طرفی نیز با مشکلات زیربنایی و روبنایی (تاسیسات زیربنایی شامل آب، برق، گاز و تلفن و تاسیسات روبنایی شامل مدرسه، مراکز فرهنگی، درمانگاه ها و فضاهای ورزشی در شهر وجود دارد) مواجه بوده و از

سوی دیگر از نظر اقتصادی از ظرفیت‌های بسیاری برای ایجاد کاربری‌های مختلف محرک توسعه شهری به ویژه توسعه مجتمع‌های گردشگری مسکونی برخوردار است که توان بالقوه این محدوده را برای مداخله‌های توسعه درونی آشکار می‌سازد.



شکل ۳: موقعیت محله همت در منطقه ۶ شهرداری اصفهان

مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

نظریه بازآفرینی شهری از دهه ۱۹۶۰ طیف وسیعی از طرح‌ها را در مناطق مختلف در بر گرفت، در واقع تغییرات در مدیریت و مرمت بافت‌های قدیمی با تغییر در ساختار اقتصادی و واگذاری قدرت از دولت مرکزی به دولت‌های محلی، رویکرد جدیدی را با عنوان بازآفرینی در مدیریت شهری شکل داد (پازند؛ رحیمی؛ ۱۳۹۶، ۷۵). بازآفرینی به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت‌های مردمی است. این رویکرد تنها به دنبال باز زنده‌سازی مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی، جامعه‌شناسی گروه‌های ساکن، کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیر نشین زندگی می‌کنند سروکار دارد (McDonald, 2009, 52). به صورت ایده آل، بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف و اجرای آن از طریق برنامه‌های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکردها است (Kearns, 2010, 43). که به معنای بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده، از نظر شاخص‌های زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی می‌باشد.

بازآفرینی مجموعه اقداماتی است که به حل مسائل شهری منجر می‌شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی را فراهم کند (Roberts, 2008). نیکولاس لومن معتقد است که همه سیستم‌های اجتماعی در محیط‌هایی چند بعدی حضور دارند که به صورت بالقوه پیچیدگی‌های بی‌پایانی را ایجاد کنند، این سیستم‌ها برای بقا می‌بایست مکانیزم‌هایی را برای کاهش پیچیدگی محیط و ایجاد مرزی میان خود و آن برای بقا ایجاد کنند (Turner, 2003, 64). از آنجا که انسان برای بقا در محیط پیچیده پیرامون خود از نظر زیستی تجهیز نشده است، برای بقا نیازمند سازماندهی نهادها و زندگی اجتماعی است (Turner, 2006, 31). اما خود جامعه و نهادهای مختلف موجود در آن نیز همانند انسان با محیط پیچیده روبه‌رو هستند که نحوه مواجهه با این محیط و پاسخ‌هایی که یک جامعه در کلیت آن به این پیچیدگی‌ها می‌دهد، طول بقای آن جامعه را در میان جوامع انسانی مختلف رقم می‌زند (فاضلی، محمد؛ فتاحی، سجاد؛ زنجان رفیعی، نسترن؛ ۱۳۹۲، ۱۵۵). بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی در مقیاس شهری، منطقه‌ای و ملی و مشتمل بر اصول زیر می‌باشد:

تغییر و تحولات اقتصادی: افزایش فرصت‌های شغلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی و منطقه‌ای و شهری (صحی زاده، ۱۳۹۳، ۱۵)، تغییر و تحولات کالبدی: سازماندهی و نوسازی و حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب بافت‌های فرسوده از طریق مشارکت‌های مردمی (سرایی، ۱۳۹۴، ۱۰۵). تغییر و تحولات اجتماعی: بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی. کیفیت محیط زیست و توسعه پایدار: بازآفرینی شهری می‌تواند سبب ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست بشود (فلامکی، ۱۳۹۷، ۱۶۸).

در این رویکرد بر مشارکت چند بخشی با تأکید بر نقش جوامع محلی می شود و هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است که کار مشارکتی در بازآفرینی شهری فراتر از اهداف نوسازی شهری عمل می کند (Nimon, 2011, 69). در این عمل مداخله کالبدی موضوعاتی چون استفاده مجدد از ابنیه خالی، ارتقاء کیفیت محیط زیست، زندگی پایدار، احساس غرور سکونت در یک مکان، و تعلق خاطر به محیط اجتماعی آن مکان، استفاده فزاینده عمومی از فضا که منجر به کاهش نابودی اموال عمومی و افزایش امنیت شود (Warhan, 2001, 48-49). پیش شرط برای مداخله بازآفرینی موفق در بافت های فرسوده، ادغام و یکپارچه سازی رویکردهای بخشی، از طریق مشارکت اجتماع مردمی است. ماهیت یکپارچه بازآفرینی شهری را باید با ایجاد مشارکت مناسب برای هدایت فرایند مذکور به سمت بهبود شاخص های توسعه پایدار و ارتقاء کیفیت زندگی جامعه محلی حرکت کرده و همبستگی بین جامعه ساکن را تقویت کرد. بنابراین هماهنگی و توافق میان شهروندان و دستگاه های اجرایی یکی از مهم ترین مباحث است (Blmyru, 2009, 52).

بحث و یافته های تحقیق

تحلیل متغیرهای اجتماعی مؤثر در بازآفرینی

جدول ۱: توزیع درصد نظرات مردم برحسب ابعاد مداخله در بازآفرینی بافت های فرسوده

مداخله در سطح محله	میانگین	انحراف معیار
تشویق دیگران به مشارکت	۱۷۰/۲۴	۰/۹
رعایت ضوابط شهرسازی	۱۷۴/۷۲	۱/۲
تعامل با شهرداری	۹۸/۵۶	۰/۷

یافته های جدول شماره ۱ نشان می دهد که از نظر پرسش شوندهان، رعایت قوانین و حقوق شهروندی، با میانگین ۱۷۴/۷۲ و انحراف معیار ۱/۲، بیشترین تأثیر را بر ابعاد جذب مشارکت اجتماعی ساکنان در بازآفرینی بافت های فرسوده محدوده های مورد مطالعه داشته است.

همچنین، یافته های پرسشنامه ها در مورد متغیرهای اصلی شرکت در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری بیشتر از حد متوسط ارزیابی شده است. ۸۹/۶۴ درصد از شهروندان اظهار داشته اند که در میان عوامل ساختاری، آگاهی جامعه ساکن در بافت های فرسوده از حقوق قانونی و آگاهی آنان از توانمندی برای تغییر محیط زندگی، به عنوان یکی از محورهای گسترش مشارکت شهروندان جهت مداخله در بازآفرینی بافت های فرسوده است. رویکرد توجه به شاخص اجتماعی که به نوعی با مشارکت اجتماعی ارتباط دارد مورد ارزیابی قرار گرفته است که به طور ضمنی بیان کننده ی دو نکته است: اول، تأمین رضایت مردم در سطح حداقل نیازهای اساسی از راه تأمین آن نیازها و دوم، افزایش سطح آزادی که با رشته انتخاب هایی که مردم می توانند داشته باشند اندازه گیری می شود، اهداف توسعه شاخص اجتماعی توسعه پایدار از طریق مشارکت مردم تا بالاترین حد ممکن در تعیین اهداف و نتایج توسعه تعقیب می شوند (فاضلی، محمد؛ فتاحی، سجاد؛ زنجان رفیعی، نسترن؛ ۱۳۹۲، ۱۵۵).

جدول ۲: نوع گرایشات مشارکت ساکنان بافت های فرسوده در بازآفرینی بافت های فرسوده

ردیف	نوع گرایش ها	تعداد خانوارها
۱	جمعی	۸۹/۱
۲	فردی	۱۰
۳	سایر	۱/۱
۴	جمع	۱۰۰

اطلاعات میدانی جدول (۲) نشان می‌دهد که میزان تمایلات ۸۹/۱ درصد از خانوارها در ارتباط با مشارکت جمعی است، بنابراین می‌توان گفت نوع گرایش مشارکت ساکنان بافت‌های فرسوده در مداخله بازآفرینی بافت‌های فرسوده، عمدتاً جمعی است به عبارت دیگر اکثر ساکنین ترجیح می‌دهند که به صورت اجتماع گروه‌های مشترک در منافع اجتماعی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شرکت کنند (جدول ۲).

جدول ۳: عوامل مؤثر بر معنی دار بودن مردم برای مشارکت در پروژه بازآفرینی

متغیرها	value	درجه آزادی	sig
بازده بودن مداخله در بافت‌های فرسوده	۴۰/۸۳	۶	۰/۰۰۰
آگاهی و اطلاع از پروژه	۲۰/۲۸	۶	۰/۰۰۰
رضایت‌مندی از اثر بخشی پروژه‌ها	۲۰/۸	۶	۰/۰۰۰
درصد مشارکت	۱۰/۱	۶	۰/۰۱
سن	۷/۲	۶	۰/۰۱

نتایج جدول (۳) نشان می‌دهد که متغیرهای اعتقاد به مشارکت با ۴۰/۸۳ و آگاهی و اطلاع از پروژه با ۲۰/۸ و درجه آزادی ۶ بیشترین تأثیر را در بین متغیرها بر مشارکت در پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده داشته است. بطوری که با افزایش آگاهی شهروندان و اطلاع رسانی به موقع از عملکرد پروژه‌ها، زمینه رضایت‌مندی جامعه‌های مورد مطالعه افزایش یافته و میزان قابلیت‌های شهروندان برای مشارکت نیز افزایش می‌یابد. نتایج تحلیل جداول بیانگر آن است که تا چه اندازه حس تعلق خاطر به مکان در میان جامعه ساکن بافت‌های فرسوده مورد مطالعه با ارتقاء شاخص توسعه پایدار اجتماعی مشارکت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده رابطه مستقیم دارد. بطوری که ضریب کندال با ۰/۰۹۲ و در سطح اطمینان ۹۹ درصد رابطه خطی بین دو متغیر برقرار است. برطبق آزمون در سطح ۹۹ درصد معناداری تأثیر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تأثیر آن بر رضایت‌مندی ساکنان از مسکن و تعلق خاطر به ماندگاری در محله موردنظر مشاهده می‌شود (هرچه تعلق خاطر به بافت بیشتر باشد میزان مشارکت اجتماعی و تمایل به ادامه سکونت در بافت و شاخص توسعه پایدار مربوطه بیشتر می‌شود). چنانچه ملاحظه می‌شود بین دو متغیر اعتماد درون گروهی (گروه‌های دارای اشتراکات قومی و زبانی و...) و مشارکت در مداخله در بافت با هدف باز آفرینی با توجه به میزان همبستگی $r=0/143$ و سطح معنی‌داری ۰/۰۱ رابطه کاملاً مثبت و معنی‌دار وجود دارد. به منظور تعیین عوامل کلیدی مؤثر بر جذب مشارکت ساکنان در مداخله برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده از آزمون ضریب همبستگی پیرسون استفاده شد. چون مقدار $\text{sig}=0/000$ است و نیز ضریب تعیین $R^2=0/72$ بیانگر آن است که رگرسیون خطی ۰/۶۷ درصد از متغیر وابسته است. لذا، هرچه میزان جلب نظر گروه‌های اجتماعی ساکن برای مشارکت اجتماعی بیشتر باشد، شاخص توسعه پایدار اجتماعی و تأثیر مداخله و بازآفرینی نیز بیشتر خواهد بود. افزایش جذب مشارکت گروه‌های اجتماعی ساکن باعث تسهیل در روند مداخله و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری می‌شود و با توجه به ضریب همبستگی اسپیرمن رابطه مستقیم و معنادار بین دو متغیر تأیید می‌شود. به عبارت دیگر با افزایش میزان جذب مشارکت اجتماعی گروه‌های مختلف قومی و فرهنگی و فراهم سازی زمینه آن، می‌توان روند بهبود شاخص پایداری اجتماعی به عنوان یکی از شاخص‌های توسعه پایدار اثر بخش بر اجرای طرح‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری را تأیید کرد.

جدول ۴: رگرسیون ابعاد مشارکت اجتماعی

متغیر	ضرایب غیر استاندارد		ضریب β	t	sig
	ضریب B	خطای استاندارد			
مشارکت	۱/۸۱	۰/۱۴	۷/۴۲	۷/۴۲	۰/۰۰۰

رسمی					
اعتماد نهادی	۱/۲۲	۰/۰۹	۱۱/۸	۱۱/۸	۰/۰۰۰
اعتماد عمومی	۱/۱۲	۰/۸	۹/۲	۹/۲	۰/۰۰۰
آگاهی و توجه	۱/۳	۰/۷	۸/۳	۸/۳	۰/۰۰۰
همیاری	۱/۲۴	۰/۶	۷/۲	۷/۲	۰/۰۰۰

طبق جدول فوق زیر مجموعه های، مشارکت از آگاهی و توجه، همیاری، اعتماد عمومی، اعتماد نهادی، مشارکت رسمی به دست آمده است. ضرایب B در متغیرهای مشارکت رسمی (۱/۸۱) و اعتماد نهادی (۱/۲۲) و همیاری (۱/۲۴) ارزیابی شده است که در همگنی در سطح مقدار $\text{sig} = 0/000$ معنی دار می باشند. بین بازآفرینی بافت های فرسوده با شاخص مشارکت اجتماعی ساکنان رابطه معنی داری وجود دارد. نتایج این آزمون بیانگر آن است که میزان رضایت مندی در محل های مورد مطالعه متناسب با ترکیب مهاجرین در اندازه های متفاوت ارزیابی شده است. با توجه به میانگین پاسخ ها رقم بالاتر مطلوبیت، به ترتیب مربوط به محله های همت اباد، قائمیه و زینبیه را نشان می دهد و می توان گفت که میزان رضایت مندی جامعه آماری از معیار مورد بررسی تحت تاثیر ترکیب اجتماعی مهاجرین ساکن قرار داشته و لازم به ذکر است که با توجه به سطح معناداری به دست آمده مقدار $\text{sig} = 0/000$ در بین تمام گویه ها سطح معنادار کاملی وجود دارد.

تحلیل متغیرهای فضایی موثر در بازآفرینی

با در نظر گرفتن روش اولویت های مختلف شاخص های اجتماعی، در اجرای طرح های بازآفرینی، جامعه محلی ساکن بدون جابه جایی از محل زندگی، مشارکت بیشتر داشته و میزان موفقیت طرح های بازآفرینی را افزایش می دهند. تحلیل رابطه بین بازآفرینی و شاخص های توسعه پایدار اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی (کیفیت زندگی) در محله مورد مطالعه از وجود رابطه مستقیم معناداری در سطح آلفا $0/04$ دارد به طوری که با افزایش بازآفرینی بافت های فرسوده شهری مجموع شاخص های اقتصادی و زیست محیطی نیز افزایش یافته است (۵).

جدول ۵: رضایت از شاخص های زیست محیطی (کیفیت زندگی) بعد از بازآفرینی بافت های فرسوده مورد مطالعه

شاخص ها	ضریب	میانگین	درجه آزادی	انحراف میانگین	از سطح معناداری
رضایت از خدمات	۲/۸۵	۴/۸	۳۵۲	۱/۶	۰/۰۰۰
خدمات حمل و نقل	۱/۲۰	۳/۵	۳۳۸	۱/۹	۰/۰۰۰
ویژگی های کالبدی مسکن	۳/۸	۵/۲	۳۴۲	۱/۱	۰/۰۰۰
هویت محله ای	۲/۹	۳/۱	۳۵۸	۱/۱	۰/۰۰۰
تعاملات اجتماعی	۳/۲	۴/۵	۳۴۰	۱/۱	۰/۰۰۰

تحلیل آماری واریانس تفاوت ابعاد زیست محیطی در قبل و بعد از بازآفرینی بافت های فرسوده (طرح های آزمایشی اجرا شده در فاصله سال های ۱۳۹۶ تا ۱۳۹۹)، تفاوت های معنی داری را در قبل و بعد از باز آفرینی در جدول ۶ نشان می دهد، بطوریکه ابعاد

کالبدی با ۴۹۲۳/۲ بالاترین جمع مجذورات را بعد از بازآفرینی نشان می‌دهد. لازم به ذکر است که به منظور سنجش معناداری از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است که نتایج آن در جدول ۷ آورده شده است در این جدول رابطه بین شاخص‌های زیست محیطی و بازآفرینی در سطح مقدار $\text{sig}=0/000$ معنی‌دار است.

جدول ۶: تحلیل واریانس تفاوت ابعاد زیست محیطی در قبل و بعد از بازآفرینی بافت‌های فرسوده

ابعاد	سطح معنی داری	جمع مجذورات		میانگین مجذورات	
		قبل از مداخله	بعد از مداخله	قبل از مداخله	بعد از مداخله
کالبدی	۰/۰۰۰	۳۸۰۱/۷	۴۹۲۳/۲	۱۰/۵	۲۰/۹
محیطی	۰/۰۰۱	۲۵۲۰/۳	۳۷۵۳/۲	۸/۲	۱۸/۸
اقتصادی	۰/۰۰۱	۱۴۷۰/۲	۲۷۲۳/۳	۱۱/۵	۲۵/۲
اجتماعی	۰/۰۰۰	۱۳۲۰/۸	۱۹۴۶/۸	۱۰/۳	۲۳/۱
مجموع	۰/۰۰			۴۰/۹	۹۷/۸

جدول ۷: ضریب همبستگی بین بازآفرینی و مجموع شاخص‌های زیست محیطی

شاخص‌ها	ارزش‌ها	شاخص کیفیت زندگی	مشارکت
شاخص کیفیت زندگی	همبستگی پیرسون	۱	۰/۹۲۳
	سطح معنی داری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
مسیر بازآفرینی	همبستگی پیرسون	۰/۹۲۳	۱
	سطح معنی داری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

برای به دست آوردن وضعیت رضایت‌مندی از آزمون t تک نمونه‌ای، عدد ۳ به عنوان رضایت‌مندی انتخاب شد. نتایج آزمون فوق براساس آزمون t هریک از متغیرهای مشاهده شده در جدول بالا، حاکی از آن است که میزان رضایت‌مندی، با متغیر سکونت در بافت‌های فرسوده تجمیع شده، رابطه معنی‌داری دارند.

جدول ۸: نتایج آزمون t، آزمون رضایت‌مندی شهروندان از سکونت در بافت‌های فرسوده تجمیع شده

متغیر	T	DF	sig
تسهیلات و امکانات	۳/۸	۲۳۰	۰/۰۰۰
روابط عاطفی	۴	۲۳۰	۰/۰۰۰
بهداشت محیط	۳/۲	۲۳۰	۰/۰۰۰
دسترسی به خدمات	۳/۱	۲۳۰	۰/۰۰۰
روابط اجتماعی	۴/۱	۲۳۰	۰/۰۰۰

نتایج پژوهش نشان می‌دهد که، بین کلیه متغیرهای مربوط به آشنایی ساکنان با پروژه‌های بازآفرینی و متغیر وابسته پژوهش، ارتباط معنی‌داری وجود دارد. در قسمت دوم فرضیه با توجه به میزان p که کمتر از ۰/۰۵ می‌باشد نتیجه می‌گیریم که بین دو متغیر اعتماد گروه‌های اجتماعی ساکن در بافت و مشارکت رابطه معنی‌داری وجود دارد و با افزایش میزان اعتماد ساکنان بافت (که ارتباط مستقیم با همگنی ترکیب اجتماعی آن‌ها دارد) به سازمان متولی شاخص اجتماعی توسعه پایدار نیز در جهت نوسازی،

افزایش خواهد یافت. لذا هرچه ساکنان بافت از جامعه مهاجرین درون استانی و بومی تر باشند میزان اعتماد آن ها به سازمان متولی بیشتر خواهد بود.

جدول ۹: عوامل موثر بر بازآفرینی با استفاده از رگرسیون چند متغیره

منابع تغییر	مجموع مجذورات	درجه آزادی	میانگین مجذورات	ضریب رگرسیون	ضریب تبیین	سطح معنی داری
رگرسیون	۴۷۲۳۷/۲۹	۵	۱۲۳۵۲/۲۳	۰/۸۲۳	۰/۷۱۵	۰/۰۰۱
باقیمانده	۲۴۵۲۸/۲۳	۳۴۸	۱۱۸/۰۴			
کل	۸۸۰۸۱/۲۳	۳۵۶				

نتایج تحلیل رگرسیون چند متغیره جدول ۹ نشان می دهد که بین دو متغیر مستقل و متغیر وابسته میزان مشارکت جوامع در طرح بازآفرینی رابطه خطی وجود دارد ($\text{sig} < 0/05$). بر این اساس مقیاس صفر تا صددرصد، میانگین تمایل ماندگاری در محله مورد مطالعه و عدم مهاجرت از بافت فرسوده (پایداری اجتماعی) را بر اساس طرح مشارکت جامعه ساکن در بازآفرینی، در حد خوب ارزیابی شده است. بنابراین باید افزود که تمایل به مهاجرت از بافت های فرسوده در افرادی که نگرش مثبتی به شیوه مشارکت جامعه ساکن در بازسازی بافت های فرسوده دارند کاهش یافته و از آنجا که مهاجرین غیر ایرانی و غیر اصفهانی، نهایتاً تمایل به بازگشت به وطن و استان خود را دارند میزان نگرش مثبت آن ها و نهایتاً مشارکت آن ها کاهش خواهد یافت.

جدول ۱۰: نتایج تحلیل واریانس در رگرسیون نهایی

ردیف	متغیر	B	Sd	β	F	sig
۱	توجه به نظرات مردم	۱۹/۲	۸/۲	۰/۷۲	۴/۰۹	۰/۰۰۵
۲	مقدار ثابت	۳۴/۸	۱۴/۵		۳/۱۷	۰/۰۰۹

نتایج تحلیل رگرسیون چند متغیره نشان می دهد که بین دو متغیر مستقل و متغیر وابسته میزان مشارکت خانوارهای مهاجر ساکن در طرح مشارکت اجتماعی رابطه خطی وجود دارد ($\text{sig} < 0/05$). تحلیل واریانس یک طرفه نیز معنی دار بودن رگرسیون و رابطه خطی بین متغیرها را نشان می دهد. این موضوع حتی با نوع مالکیت ساکنان و توان اقتصادی و تعلق خاطر آنان به بافت و جامعه ساکن و میزان مشارکت آن ها جهت مداخله در بازآفرینی بافت ها نیز قابل بررسی خواهد بود.

نتیجه گیری

مطالعات این پژوهش نشان داد، با توجه به اثر بخش بودن شاخص های توسعه پایدار قبل از مداخله در بافت های فرسوده می تواند، پیوند عمیقی بین ساکنان بافت و مدیریت شهری برقرار سازد، که به تجدید حیات بافت های فرسوده شهری منجر شود. با توجه به پژوهش انجام شده در ارتباط با فرضیه اول یعنی بین متغیرهای اجتماعی (تعلق خاطر به مکان، اطمینان به بازدهی سرمایه، نگرش و آگاهی، اعتماد) و شاخص های توسعه پایدار در بافت های فرسوده جهت مداخله رابطه مستقیم وجود دارد، باید افزود که یافته های پرسشنامه ها در مورد متغیرهای اصلی مشارکت ساکنان محدوده های مورد مطالعه با مهاجرین از داخل استان در مداخله بافت های فرسوده شهری بیشتر از حد متوسط ارزیابی شده است. اطلاعات میدانی نشان می دهد که میزان تمایلات ۸۹/۱ درصد از خانوارهای بافت محله همت آباد (با ساکنان مهاجر درون استانی) در ارتباط با مشارکت جمعی است. همچنین متغیرهای اعتقاد به مشارکت با ۴۰/۸۳ و آگاهی و اطلاع از پروژه با ۲۰/۸ و درجه آزادی ۶ و مقدار $\text{sig} = ۰/۰۰۰$ بیشترین تأثیر را در بین متغیرها بر شاخص توسعه پایدار اجتماعی در پروژه های بازآفرینی بافت های فرسوده داشته است. به طوری که با افزایش آگاهی جامعه محلی ساکن و اطلاع رسانی به موقع از عملکرد پروژه ها، زمینه رضایت مندی جامعه مورد نظر افزایش یافته و میزان قابلیت های شهروندان جهت مشارکت برای اقدامات قبل از مداخله در بافت نیز افزایش می یابد. لذا هر چه تعلق خاطر به بافت سکونت (پایداری اجتماعی) بیشتر باشد. میزان مشارکت اجتماعی در بین افراد بیشتر شده و اثرگذاری اقدامات مثبت مداخله نیز مؤثرتر خواهد بود. افزایش انسجام اجتماعی ساکنان با قومیت و زبان های مختلف باعث

تسهیل در جذب مشارکت آن‌ها و تسریع در روند بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده شهری می‌شود و با توجه به ضریب همبستگی اسپیرمن و مقدار $\text{sig}=0/000$ رابطه مستقیم و معنادار بین دو متغیر تعلق خاطر به محل سکونت و میزان مشارکت اجتماعی حاصل از وفاق اجتماعی ساکنان محله تأیید می‌شود.

فرضیه دوم بین متغیرهای فضایی (رضایت‌مندی از طرح‌ها و پروژه‌ها، کیفیت زندگی، اولویت‌های نوسازی، رضایت‌مندی از سکونت) و میزان جذب مشارکت ساکنان به جهت مداخله در بافت‌های فرسوده با هدف توسعه پایدار رابطه معنی‌داری وجود دارد. این فرضیه تأثیر عوامل فضایی را قبل از مداخله در بافت‌های فرسوده مؤثر می‌داند و در این راستا تحلیل آماری واریانس تفاوت ابعاد جذب مشارکت اجتماعی ساکنان (نسبت به شاخص توسعه پایدار تحت عنوان انسجام اجتماعی آن‌ها) در قبل و بعد از مداخله در بافت‌های فرسوده، تفاوت‌های معنی‌داری، در قبل و بعد از آن را نشان می‌دهد. بطوری‌که ابعاد کالبدی با عددی برابر $4923/2$ بالاترین جمع مجذورات را بعد از مداخله در بافت نشان می‌دهد. با توجه به میزان p که کمتر از $0/05$ می‌باشد، نتیجه می‌گیریم، که بین دو متغیر اعتماد ساکنان بافت همت آباد با مهاجرین بومی درون استانی و ارتقای شاخص توسعه پایدار اجتماعی که در نتیجه افزایش مشارکت جهت مداخله در بافت فرسوده می‌باشد، رابطه معنی‌داری وجود دارد و با افزایش میزان اعتماد آن‌ها به سازمان متولی، مشارکت اجتماعی ساکنان نیز در جهت نوسازی افزایش خواهد یافت. بنابراین باید افزود که تمایل به مهاجرت از بافت‌های فرسوده در افرادی که نگرش مثبتی به شیوه مشارکت جامعه محلی در بازسازی بافت‌های فرسوده دارند، کاهش می‌یابد ($\text{sig}<0/05$). و از آنجا که مهاجرین غیر ایرانی و غیر اصفهانی (استان‌های مجاور اصفهان)، نهایتاً تمایل به بازگشت به وطن خود را دارند میزان نگرش مثبت آن‌ها و نهایتاً شاخص پایداری اجتماعی و انسجام مشارکت اجتماعی ساکنان کاهش خواهد یافت. تحلیل واریانس یک طرفه نیز معنی‌دار بودن رگرسیون و رابطه خطی بین متغیرها را نشان می‌دهد. طبق نتایج به دست آمده میزان علاقه و دلبستگی ساکنان به محله قائمیه و محله همت آباد بیشتر از محله زینبیه است. در محله زینبیه رضایت از ویژگی‌های فعالیت‌ها نسبت به سایر محله‌ها کمتر است. در محلات قائمیه و همت آباد کسانی که از ویژگی‌های فعالیت در محله رضایت بیشتری داشته‌اند، علاقه بیشتری نسبت به محله از خود نشان داده‌اند. این مسأله نشان می‌دهد، که بهبود تعاملات اجتماعی و فعالیت‌ها موجب افزایش تعلق خاطر شهروندان و ارتقاء شاخص اجتماعی از شاخص‌های توسعه پایدار در بافت فرسوده و کاهش هزینه‌های مداخله در بافت فرسوده می‌شود.

تحقق اهداف و سیاست‌های مداخله در بافت‌های فرسوده در گرو مجموعه‌ای از تصمیم‌ها و فرآیندهای تصمیم‌سازی در ابعاد موضوعی و موضعی است، که به صورت یک مدل تصمیم‌گیری تمام تصمیم‌سازان شهری اعم از مدیران شهری، نهادهای غیر دولتی و دولتی دخیل در تصمیمات مداخله شهری را درگیر خواهد کرد. ارزیابی و تبیین مدل‌های تصمیم‌گیری یک الگوی تصمیم‌ساز برای تصمیم‌گیری‌های ستادها و گروه‌های مداخله گر جهت اولویت‌بندی اقدامات مداخله در بافت شهری در چارچوب وظایف تعیین شده برای آن‌ها است، که به ترتیب از محیط‌های بزرگ به کوچک از اولویت‌های بالاتری بر خوردار خواهد بود. به عنوان مثال مسائل کلان در سطح شهرها دارای مقیاس و تأثیری فراتر از یک منطقه شهری یا محله دارد و به تبع آن پرداختن به آنها و یافتن پاسخ مناسب برای برون رفت از وضعیت نا کارآمدی منتج از آن‌ها گاهی دامنه اثراتی در مقیاس شهر دارد، ضمن اینکه این نوع موارد اساساً نیازمند تعامل یا اقدام در مقیاس شهر و حتی فراتر از مقیاس شهر را ایجاب می‌کند. از این رو لازم است، تا برای جلب نظر بیشتر گروه‌های درگیر با بافت‌های فرسوده (از سطح شهر تا استان) و تصمیم‌سازی برای اقدامات همه جانبه در رفع نا کارآمدی مرتبط با مسائل شهری شاخص‌های مؤثر در اصلاح نا کار آمدی مطرح شده، در اسناد فرادستی مدیریتی معرفی شود.

در جهت تحقق اهداف افزایش مشارکت ساکنان بافت فرسوده و جذب سرمایه و سیاست‌های مرتبط با آن پیشنهادات زیر ارائه می‌شود:

پیشنهادهای برای تحقیقات آتی و مطالعات بیشتر

در مرحله جمع بندی و بر مبنای سهم، نقش و جایگاه این رساله، اثرگذاری بر نگرش تصمیم گیری و ارزیابی و تبیین الگوهای تصمیم گیری در خصوص بافتهای فرسوده شهری و به عبارت دیگر، نحوه احراز و تشخیص این مفهوم از نقطه نظر ساکنان و متخصصان، مبتنی بر تعامل مداوم ساکنان و کالبد سکونتی آنها می باشد. این نکته اساسی که هم در سطح تصمیم سازی بر اساس مبانی نظری و هم در سطح اجرا براساس تجربیات، دیدگاهها و پژوهش های مورد استناد به واسطه مطالعات موردی تأیید شده؛ گویای نقش و اهمیت به سزای بافت کالبدی و شاخص های موثر بر آن در تصمیم گیری و مداخله در بافتهای فرسوده شهری است. این در حالی است، که این ضرورت با شرط لازم، در عین حال نیازمند شرط کافی بر پایه برنامه ریزی و ارزیابی مستمر در خصوص هدایت و بستر سازی و اقدام در زمینه فرآیند گفته شده می باشد.

در جایگاه پیشنهادات مطالعات آتی، انجام مطالعات زیر می تواند، تکمیل کننده این مسیر، تدقیق کننده رهیافت های پیشنهادی و زمینه سازی شناسایی مصداق های عینی و همراه آن راه کارهای کاربردی و عملیاتی شود:

- بررسی و آزمون نتایج این تحقیق در تعداد بیشتری از بافت های شهری و توسعه شهری اصفهان و دیگر شهرهای ایران قابل تعمیم می باشد.
- بررسی عوامل کالبدی و غیر کالبدی موثر دیگر و بررسی چگونگی تاثیر آنها در مدل های تصمیم گیری.
- انجام مطالعات اختصاصی بیشتر در ارتباط با معیارهای یازده گانه ارائه شده با توجه به سطوح و کارکردهای مختلف احراز و تشخیص نوع مداخله در توسعه های جدید شهری مبتنی بر نظر کارشناسان و ساکنان و توجه به نقش و جایگاه هر یک از شاخص ها.
- توجه به فرآیند مدل تصمیم گیری در توسعه های جدید شهری به فراخور گروه های مختلف جامعه ساکن.
- انجام مطالعات هدفمند با محوریت یک، چند یا تمامی معیارهای یازده گانه شناسایی شده و مورد توجه، مبتنی بر یک یا چند نمونه مطالعاتی خاص.
- بررسی مقایسه عوامل موثر بر مدل تصمیم گیری و افزایش تعلق خاطر ساکنان به بافت های شهری ساکن در آن.
- بررسی عوامل موثر بر شاخص های تاثیر گذار در اولویت بندی نیازهای پیرامون گروه های خاص اجتماعی مانند معلولان، سالمندان و کودکان و گروه های اجتماعی منزوی مانند مهاجران جدید.
- تبیین اولویت سنجی شاخص های تاثیر گذار جهت جلب سرمایه گذاران در بافت فرسوده شهری.
- در پایان امید است نتایج حاصل از این پژوهش بتواند در جهت اصلاح روند تصمیم سازی و نحوه مداخله های الگو برداری شده از تجربیات دیگر شهرها و حتی کشورهای دنیا تأثیر گذار باشد و زمینه ساز ارتقای نحوه تصمیم گیری مدیران شهری قبل از مداخله در بافت های شهری را فراهم نماید.

منابع

- پازند، فاطمه؛ رحیمی، محمد. (۱۳۹۶). تحلیل و ارزیابی کیفیت زندگی شهری با رویکرد شهر سالم، مطالعه موردی شهر کرمان؛ فصلنامه علمی پژوهشی برنامه ریزی شهری و منطقه ای دانشگاه آزاد مرو دشت. ۷(۲): ص ۸۲-۶۹.
- حبیبی، سیدمحسن؛ مقصودی، ملیحه. (۱۳۹۴). مرمت شهری، چاپ هفتم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ۷۶.
- حبیبی، کیومرث. (۱۳۹۴). بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه کردستان، کردستان، ۱۳۹۲، ۵۴.
- خزایی، مصطفی؛ رضویان، محمد تقی. (۱۳۹۸). بافت فرسوده، فرصت یا تهدید مدیریت شهری، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط شماره ۴۶، دانشگاه آزاد اسلامی ملایر، ص ۱۲۵-۱۰۱.

- دهقانی، مصطفی، بیات، غلامرضا، عبداللهزاده رودپشتی، مصطفی و قضاآلو، اسماعیل. (۱۴۰۰). تحلیل و ارزیابی کیفیت زندگی در سکونتگاه بافت فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۵ تهران. نشریه جغرافیا و روابط انسانی، (۴) ۳: ۱۰۸-۹۳ <https://doi.org/20.1001.1.26453851.1400.3.4.7.2>
- رزاقیا، محمد؛ آقامحمدی، حسین و دیگران. (۱۳۹۷). بازشناسی مؤلفه‌های سنجش میزان فرسودگی شهر قزوین با بهره‌گیری از منطق فازی و تلفیق مدل‌های تصمیم‌گیری چند معیاره و GIS؛ نشریه علمی-پژوهشی علوم و فنون نقشه برداری، ۸(۱): ۱۴۹-۱۶۲.
- رحیمی، حجت اله، و حیدری، مصطفی. (۱۴۰۲). ارزیابی ساکنان از میزان اثربخشی قوانین بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری بر فرایند بازآفرینی شهر حمیدیا. جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، ۱۳(۴۶): ۱۷۷-۲۰۲. [SID.https://sid.ir/paper/1050222/fa](https://sid.ir/paper/1050222/fa)
- زنگی آبادی، علی؛ موید فر، سعیده. (۱۳۹۱). رویکرد سرمایه گذاری شهری در بافت‌های فرسوده برزن شش باد گیر شهیرزد، نشریه علمی پژوهشی معماری و شهرسازی آرمان شهر، تهران، ۵(۹): ۳۱۴-۲۹۷.
- سازمان عمران و نوسازی شهری. (۱۳۹۰). سرمایه‌گذاری و احیای بناهای فرسوده شهری، مجموعه مقالات، ۷(۱): ۷۷-۳۳.
- سرائی، محمد حسین؛ مهره کش، شیرین. (۱۳۹۴). ارزیابی میزان فرسودگی بافت محلات منطقه سه شهر اصفهان و جایگاه مشارکت ساکنین در فرآیند ساماندهی، مجله علمی پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی جغرافیا، شماره ۱۸، انتشارات دانشگاه اصفهان، اصفهان، ص. ۱۲۴-۱۰۳.
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد. (۱۳۹۲). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ پنجم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ص ۲۷۵-۲۷۸.
- صحنی زاده، مهشید. (۱۳۸۳). حفاظت و توسعه شهری، فصلنامه شهرسازی و معماری، ۱۴(۴۵): ۱۸ - ۳.
- فاضلی، محمد؛ فتاحی، سجاد؛ زنجان رفیعی، نسترن. (۱۳۹۲). فصلنامه مطالعات توسعه اجتماعی-فرهنگی، ۲(۱): ۱۷۱-۱۴۹.
- فلامکی، منصور. (۱۳۹۷). باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ سیزدهم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ۱۶۸.
- گلستان نژاد، ابوالقاسم و دیگران؛ (۱۳۹۶). اطلس کلان شهر اصفهان، انتشارات هم صدا، تهران.
- محمدی، جمال؛ شفقی، سیروس؛ نوری، محمد. (۱۳۹۳). تحلیل ساختار فضایی کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان). مجله علمی پژوهشی برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، سال چهارم شماره دو، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ص ۱۲۸-۱۰۵.
- محمدی، مصطفی؛ پرویزیان، علی رضا. (۱۳۹۶). استخراج و سنجش شاخص‌های شهر سالم در مناطق هفت گانه شهر اهواز، فصلنامه علمی پژوهشی پژوهش در برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد مرودشت، ۸(۲۹): ۱۷۸-۱۶۱.
- موسوی، محمد. (۱۳۹۵). طراحی الگوی ارزیابی عملکرد سازمان‌های تابعه مدیریت شهری با استفاده از توسعه کارت امتیازی متوازن فصل‌نامه علمی پژوهشی مدیریت سازمان‌های دولتی. ۴(۲): ۱۰۶-۹۹.
- Awad, J., & Jung, CH. (2022). Extracting the Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration in Dubai with AHP (Analytic Hierarchy Process). *Sustainable Cities and Society*, 76, 103496.
- Blmyru, R. (2009). Urban Sustainable Ltd, London.
- Dehghani, M., Bayat, G., Abdollahzadeh Roudposhti, M., & Ghozatlou, E. (2021). Analysis and evaluation of quality of life in urban dilapidated housing (Case study: District 15 of Tehran). *Geography and Human Relationships*, 3(4), 93-108. [In Persian]
- Kerens, G. (2010). selling palaces, Oxford: programs press.
- Kokmaz, F. (2003). urban regeneration of old and historical site, Ltd, London.
- Liu, Y., Li, H., Li, W., & Wang, S. (2021). *Renovation priorities for old residential districts based on resident satisfaction: An application of asymmetric impact performance analysis in Xi'an, China*. National library medicine, 16(7), 1-12.
- McDonald, S. (2009). urban Regeneration for sustainable communities, Ltd, London.
- Nimon, G. (2011). The Dictionary of urbanization, a comparative study Streetwise press.
- Robert, S. (2008). Urban Regeneration, Handbook, London.
- Turró, M., Mirzakhani, A., & Jalilisadrabad, S. (2021). Key stakeholders and operation processes in the regeneration of historical urban fabrics in Iran. *Cities*, 118.

- Turner, Bryan. (2006). The Cambridge dictionary of sociology, Cambridge: Cambridge university press
- Turner, Jonathan H. (2003). The structure of sociological theory, New York: Thomson.
- Wang, Zh., Jie, H., Fu, H., Wang, L., Jiang, L., Ding, L., & Chen, Y. (2022). A social-media-based improvement index for urban renewal. *Ecological Indicators*, 137.
- Wu, Y., Galdini, R., Chi Man Hui, E., & Long, H. (2020). Urban regeneration and re-use: China and Europe. *Cities*, 106.
- Warhan, B. (2010). Urban Regeneration in Asia: Rutledge, London.
- Wolini, f. (2011). urban and new approach in Regeneration: Rutledge, London.
- Wehrey, F. & Fawal, N. (2022). Cascading Climate Effects in the Middle East and North Africa: Adapting Through Inclusive Governance, Carnegie Endowment for International Peace.

