

فصلنامه علمی - پژوهشی علوم اجتماعی دانشگاه آزاد اسلامی واحد شوشتر

دوره ۱۵، شماره ۱ - شماره پیاپی ۵۲، بهار ۱۴۰۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۶/۲۳ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۳/۰۱

صص: ۱۵۷-۱۳۸

ارزیابی و تبیین اثر بخشی ساکنان مهاجر و اجرای طرح های مداخله در بافتهای فرسوده شهری

(نمونه های مورد مطالعه بافتهای فرسوده زینبیه، قائمیه، همت آباد اصفهان)

سید علی رضا امامی نجف آبادی^۱ شیرین طغیانی^{۲*} حمید صابری^۳

۱- دانشجوی دکترای شهر سازی، گروه شهر سازی واحد نجف آباد؛ دانشگاه آزاد اسلامی؛ نجف آباد، ایران

۲- استادیار دانشکده معماری و شهر سازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد

۳- استادیار گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد

چکیده

ویژگی بافتهای فرسوده (نوع مالکیت زمین ها، فضای سکونت و اجتماعی و پایین بودن ارزش زمین و...) انگیزه ای برای جذب و سکونت مهاجرین به بافت فرسوده شده است. از نتایج این موضوع شکست یا طولانی تر شدن بسیاری از طرح های مداخله و در نهایت عدم تحقق طرح های بعدی در این بافتها است. تحقیق حاضر با این هدف انجام شده تا اثر بخشی ساکنان مهاجر بر اجرای طرح های شهری را بررسی کند. این تحقیق توصیفی - تحلیلی است و با شرح و بسط دو مفهوم بافت فرسوده و مهاجرین ساکن در آن، مدلی تحلیلی ارائه کرده است. از طریق سنجش روایی و پایایی جهت بررسی پرسشنامه از ابزار تجزیه و تحلیل آماری (نرم افزار SPSS) و به منظور تجزیه و تحلیل داده ها، از فنون آماری تصمیم گیری های کیفی و کمی استفاده شده است.

سه بافت فرسوده مشخص شده این پژوهش در شهر اصفهان از بافت های حاشیه ای شهر تاریخی اصفهان با سه بافت جمعیتی متمایز از مهاجرین دیگر کشورها، برون استانی و درون استانی می باشند. لذا این سه بافت با توجه به تفاوت فرهنگی، اجتماعی و قومی و کالبدی به عنوان نمونه مورد مطالعه جهت ارزیابی و تبیین اثر بخشی ساکنان مهاجر و اجرای طرح های مداخله در بافتهای فرسوده شهری انتخاب شدند. در این پژوهش از میان روش های متفاوت نمونه گیری، از نمونه گیری تصادفی طبقه بندی ساده استفاده شده است. تعداد نمونه پرسشنامه از محله قائمیه ۲۲۶ نفر، محله زینبیه ۶۰ نفر و محله همت آباد ۷۰ نفر می باشد. نتایج این پژوهش نشان دهنده آن است که: هرچه مهاجرین درون استانی بیشتر باشد اثر بخشی طرح های مداخله شهری بالاتر خواهد بود. یعنی بین متغیرهای وضعیت مهاجرین ساکن در بافت فرسوده و اجرای طرح های شهری رابطه معنی داری وجود دارد.

کلمات کلیدی: سرمایه گذاری، بافت فرسوده، متغیرهای اقتصادی، تراکم ساختمانی، بعد اجتماعی.

مقدمه

یکی از مهمترین مسائلی که در بافتهای شهری با آن مواجه هستیم مسئله فرسودگی است، که این مسئله در مناطق تاریخی و قدیمی شهرها محسوس تر است. مبحث شناخت شاخص های بافتهای فرسوده و تعیین میزان فرسودگی در راستای ساماندهی اینگونه بافتها اهمیت ویژه ای دارد. همچنین مشارکت ساکنین در فرآیند ساماندهی، اجرا و موفقیت طرح ها مؤثر است. شهر اصفهان به عنوان سومین کلانشهر ایران؛ دارای ۱۱۱۲/۱۸ هکتار (حدود ۸۸٪) بافت فرسوده است. (سرائی؛ ۱۳۹۴: ۱۰۳).

موضوع احیاء بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهرها به یکی از موضوعات کلیدی در زمینه ی راهبردهای توسعه ی شهری تبدیل شده است. به طوریکه طبق تحقیقات انجام گرفته ۲۰ درصد از مساحت شهرها و ۹۰ درصد از جمعیت شهری کشور در بافت فرسوده قرار دارند. بنابراین یکی از دغدغه های اصلی مدیران، برنامه ریزان و طراحان شهری، برنامه ریزی، نوسازی، بهسازی و ساماندهی این قبیل بافتها در کنار بافتهای جدیدتر بوده است. بهسازی و نوسازی شهری مجموعه فعالیت ها و اقدامهایی است که ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، اداری و فرهنگی را دربردارد. به عبارتی دیگر مداخله از نوع بهسازی و نوسازی شهری فقط شامل ساخت و سازهای فیزیکی یا کالبدی و عناصر کالبدی شهر نمی شود و فقط بافتهای تاریخی و قدیمی را دربر نمی گیرد، بلکه این نوع مداخله ابعاد اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، اداری و کلا فرهنگی را دربرخس ها و نواحی مختلف شهر مورد توجه قرار می دهد. رزاقیا، محمد؛ آقامحمدی، حسین، و دیگران؛ ۱۳۹۷، ۱۵۰). بافتهای فرسوده در برگیرنده فضاهایی است که شکل گیری آن به لحاظ تاریخی با آغاز فرآیند شهری شدن کشور به سال های ۱۳۳۲_۱۳۴۵ باز میگردد. این فضاها قبل از تشدید شهرنشینی و شهرگرایی و تحقق طرح های جامع شهری نظم کالبدی فضایی خود را باز یافته اند (حبیبی، کیومرث؛ ۱۳۹۲، ۱۷). بافتهای فرسوده بافتهایی هستند که در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته اند و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر توان پاسخ گویی به نیاز امروز جامعه ساکن در آن را ندارند. مشکلات و محدودیت هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه های برخی کاربری ها مانند: فضاهای فراغت و تفریح، فقدان سلسه مراتب مناسب در شبکه ارتباطی، کاربری های ناسازگار، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت های فرسوده در شهرها شده است. (حبیبی و دیگران؛ ۱۳۹۴، ۱۱) بافت های فرسوده شهری بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور و به خصوص کلان شهرها را تشکیل می دهند، این بافت ها از یک سو با طیف گسترده ای از مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی دست و پنجه نرم می کنند و از سوی دیگر به عنوان پتانسیلی برای شهرها و سرمایه گذاران شهری و استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تامین فضاهای باز، و بهبود محیط زیست محسوب می شوند. (موسوی؛ ۱۳۹۵، ۱۰۰)

انگیزه مشارکت و سرمایه گذاری در رفع فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی از افول حیات شهری و به شکل گرفتن دوباره حیات شهری کمک می کند. این عامل با کاهش متوسط قدمت عمر بناهای بافت و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی بر فضاهای میرای شهری می گردد، که نتیجه آن: طراوت، کار آمدی و افزایش کارایی یک بافت نسبت به کار آمدی سایر بافتهای شهری 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 دیگران؛ ۱۳۹۳، ۱۰۵)

طرح مسئله

به منظور ارزیابی و تبیین اثر بخشی ساکنان مهاجر در اجرای طرح های مداخله در بافتهای فرسوده شهری و با توجه به اینکه بافت فرسوده شهرها دارای بافتی بسیار ارگانیک و به هم فشرده بوده و بررسی این بافت از دیدگاههای مختلف دارای موضوعات زیادی برای پژوهشهای مختلف می باشد، سه بافت فرسوده مشخص شده این پژوهش در شهر اصفهان قسمتی از بافت حاشیه ای شهر تاریخی اصفهان انتخاب شده اند.

محلّه 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 تاثیر پایانه مسافرتی زاینده رود در منطقه ۱۳ شهرداری اصفهان، محلّه زینبیه به علت نشانه و عنصر مذهبی موجود، حرم زینبیه، از بدو جنگ تحمیلی و اخراج ایرانیان مقیم عراق از عراق، و مهاجرین عراقی (به علت جنگها داخلی عراق)، و مهاجرین افغانی (به علت جنگ داخلی افغانستان)، به ایران مهاجرت کرده و به علت حاشیه ای بودن و پایین بودن قیمت مسکن و زمین و توسل به فرهنگ زور آبادی و بعضا ارتباطات سیاسی در محدوده این محلّه سکونت کردند؛ محلّه همت آباد نیز یکی از مناطق حاشیه نشین شهر اصفهان است که ساکنین این محلّه را مهاجران درون استانی و روستاهای مجاور شهر اصفهان تشکیل می دهند که معمولا به شغل های غیردائمی مشغول هستند.

در این محدوده سرمایه های انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در معرض خطر ناشی از حوادث غیر مترقبه و ناکارآمدی عناصر تشکیل دهنده بافت است. بافت های فرسوده این منطقه به دلیل فرسودگی، بعضا محدودیت تراکم ارتفاعی (بارعایت تمام ضوابط دو طبقه روی پیلوت)، برخوردار نامناسب از دسترسی سواره، تاسیسات خدماتی و وجود زیرساخت های شهری آسیب پذیر، ارزش محیطی و اقتصادی پایینی دارند. از جمله معیارهای مرتبط با ساختار فضایی و کالبدی منطقه می توان به بالا بودن تراکم (جمعیتی و ساختمانی) 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. بطوری که بیش از ۵۰ درصد از بناهای آن ناپایدار و معابر آن نفوذ ناپذیر و

املاک آن ریز دانه و فاقد سند شش دانگ و به صورت قولنامه ای است. از اینرو عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده و فضا، تفکیک اراضی و دانه بندی آنها در یک پهنه، درجه ی آسیب پذیری آنها 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 بازآفرینی پایدار هستند. (خزایی؛ رضویان؛ ۱۳۹۸، ۱۱۴).

بازآفرینی پایدار با به کارگیری توان ها و فرصت های موجود بر ایجاد تعادل در نحوه ی توزیع کمی و کیفی جمعیت، هماهنگی میان بنیان های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویایی اجتماعی مردم تاکید دارد (wolini, ۲۰۱۱, ۷۸). نگرش مشارکتی و تعاملی از جمله شرایط اساسی جذب سرمایه با هدف بازآفرینی بافت های فرسوده شهری محسوب می شود. در این نگرش هدف ایجاد اعتماد، تفکر و عمل جمعی است به منظور تحقق سرمایه گذاری و اختیار دادن به جامعه ی محلی از طریق سازماندهی رهبری و ظرفیت سازی است. نقش و تاثیر 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 ساکنین بافت تحقق خواهد یافت (شماعی؛ پور احمد؛ ۱۳۹۲، ۲۷۶).

اهمیت و ضرورت

بافت های فرسوده، مجموعه ای از مسایل و مشکلات را دارا می باشند که به دلیل انباشت این مسایل در زمان طولانی، به حال خود رها شده اند. رویکرد بازآفرینی اینگونه بافت ها با تاکید بر مشارکت و سرمایه گذاری مردم از طریق تعامل، تقویت مشارکت مردمی، اعتماد شهروندان را در نوسازی اینگونه بافت ها بیشتر کرده و موجب تقویت انگیزه های مشارکت در آنان می شود. مشارکت (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, ۲۰۰۳, ۱۳۶). از اینرو ارزیابی و تبیین اثر بخشی ساکنان مهاجر و اجرای طرح های مداخله در بافتهای فرسوده شهری به عنوان یکی از عوامل موثر در بازآفرینی پایدار بافت های فرسوده شهری و ارائه ی راهکارهای اساسی امری ضروری است. (سازمان عمران و نوسازی شهری؛ ۱۳۹۰، ۳۴).

اهداف

از جمله اهداف بررسی این موضوع عبارتند از:

۱: تبیین و شناخت شاخص های موثر در جلب اعتماد و مشارکت ساکنان بافت های فرسوده شهری به منظور مداخله و دستیابی به پایداری شهری

۲: مطالعه و ارزیابی رابطه بین متغیرهای تاثیر گذار بر مشارکت ساکنان بافت فرسوده در فرآیند باز آفرینی بافت های فرسوده شهری

۳: ارائه راهبردهای کاربردی با نگرش سهم مهاجرین در جهت عملیاتی کردن باز آفرینی بافت های فرسوده شهری.

پیشینه تحقیق

شناخت و ویژگی های بافتهای فرسوده از منظر مشارکت اجتماعی و اقتصادی و شیوه های تامین مالی جهت مداخله در آن به صورت تعریف پروژه های نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده، باعث شده از ابعاد مختلف به موضوع نگرسته شود و راهکارها و شیوه های تامین مالی و جذب مشارکت ساکنان جهت اجرای این دست از پروژه ها ارائه شود. بافت ناهمگون این بلوک ها به گونه ای است که هر یک از مالکین خود به تنهایی نمی توانند به بلند مرتبه سازی اقدام نمایند؛ زیرا که چنین کاری مستلزم داشتن عرصه ای با مترای مناسب است، که آن هم نیازمند تجمع چند ملک با توافق صاحبان سایر املاک، مشکلات خاص خود را دارد. از سوی دیگر مباحثی چون کد های ارتفاعی مصوب کمیسیون ماده پنج، سایه اندازی، فروش حق مشرفیت همسایه ها به یکدیگر تحت عنوان اخذ رضایت مجاورین، سابقه ی حقوق ارتفاقی در املاک این محدوده ها، عرض معابر و بعضا 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 شود. اگر به فرض صاحبان چند ملک هم اقدام به نوسازی نمایند ممکن است مجاورین تا دهها سال اقدامی ننمایند، و این موضوع ارزش اقتصادی پروژه را تحت تاثیر منفی قرار داده که به نظر ایشان کسانی که قصد ساخت و ساز دارند عمدتا 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 علیرغم تخصیص وام های طویل المدت و با بهره ی پایین و علیرغم معاف شدن این املاک از پرداخت عوارض پروانه ی ساخت در حد ضوابط، باز هم رغبتی در مالکین اینگونه املاک جهت نوسازی ملک خویش بوجود نیاورده است. (زنگی آبادی، مویده؛ 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 برخلاف بی توجهی که به ابزارهای تشویقی غیر مستقیم به منظور جذب ساکنان به مشارکت و سرمایه گذاری در فرآیند مداخله می شود، این ابزارها می توانند به میزان ابزارهای تشویقی مستقیم که عمدتا پایه ی مالی دارند در جذب ساکنان به مشارکت موثر واقع شوند. (محمدی، پرویزیان؛ ۱۳۹۶، ۱۷۳). همچنین نتیجه حاصل از آزمون فرضیه ی دوم نشان دهنده رابطه همبستگی بین ترکیب مهاجرین در بافت های فرسوده شهری و میزان تمایل به مشارکت

درفرآیند مداخله در این بافت ها است، این مهم فرصت مناسبی پیش روی تصمیم سازان به منظور ترغیب به استفاده از روش های ساخت و ساز صنعتی فراهم می نماید، چراکه به دلیل گستردگی فوایدی که با خود به همراه دارد به طور ذاتی منجر به افزایش تمایل سرمایه گذاران و حتی شهروندان به سرمایه گذاری در محدوده ی بافت های فرسوده شهری می شود.

معرفی متغیرها

متغیرهای این تحقیق عبارتند از: **الف**: متغیرهای اجتماعی **ب**: متغیرهای فضایی. در بررسی متغیرهای اجتماعی از معیارهایی چون تعلق خاطر به مکان، اطمینان به سرمایه گذاری و اعتماد استفاده شده است و در بررسی متغیرهای فضایی از شاخص هایی از جمله رضایت شهروندان از طرح های شهری، کیفیت زندگی، اولویت نوسازی و رضایتمندی از سکونت مورد ارزیابی قرار گرفته است.

سوال و فرضیه ها

پرسش های اساسی این مطالعه عبارتند از:

- علل و عوامل ساختاری تاثیرگذار بر نحوه ی مداخله در بافت های فرسوده ی شهری کدامند؟
با تقویت کدام یک از متغیرها می توان میزان مشارکت ساکنان بافت های فرسوده ی شهری را افزایش داد؟
در ادامه با طرح دو فرضیه به بررسی موضوع پرداخته شده است:
- ۱: بین متغیرهای اجتماعی (تعلق خاطر به مکان، اطمینان به بازدهی سرمایه، نگرش و آگاهی، اعتماد) و میزان مشارکت در بافت های فرسوده جهت مداخله رابطه مستقیم وجود دارد.
 - ۲: بین متغیرهای فضایی (رضایتمندی از طرح ها و پروژه ها، کیفیت زندگی، اولویت های نوسازی، رضایت مندی از سکونت) و میزان جذب مشارکت ساکنان به جهت مداخله در بافت های فرسوده باهدف بازآفرینی پایدار رابطه معنی داری وجود دارد.

روش تحقیق

در تحقیق حاضر، از روش توصیفی تحلیلی و روش تجربی پیمایشی استفاده شده است. برای طراحی پرسشنامه ها ابتدا اهداف تحقیق به پرسش های اساسی تبدیل شدند و سپس با بررسی مطالعات میدانی و پیمایشی، متغیرهای مستقل و وابسته ی پرسش ها تعیین شدند. در این پژوهش از میان روش های متفاوت نمونه گیری، از نمونه گیری تصادفی طبقه بندی ساده استفاده شده است که در آن همه نمونه ها برای انتخاب شدن احتمال یکسان دارند، که در واقع همگنی نمونه های آماری انتخاب شده در این پژوهش خود دلیل اصلی برای استفاده از این روش نمونه گیری است. براین

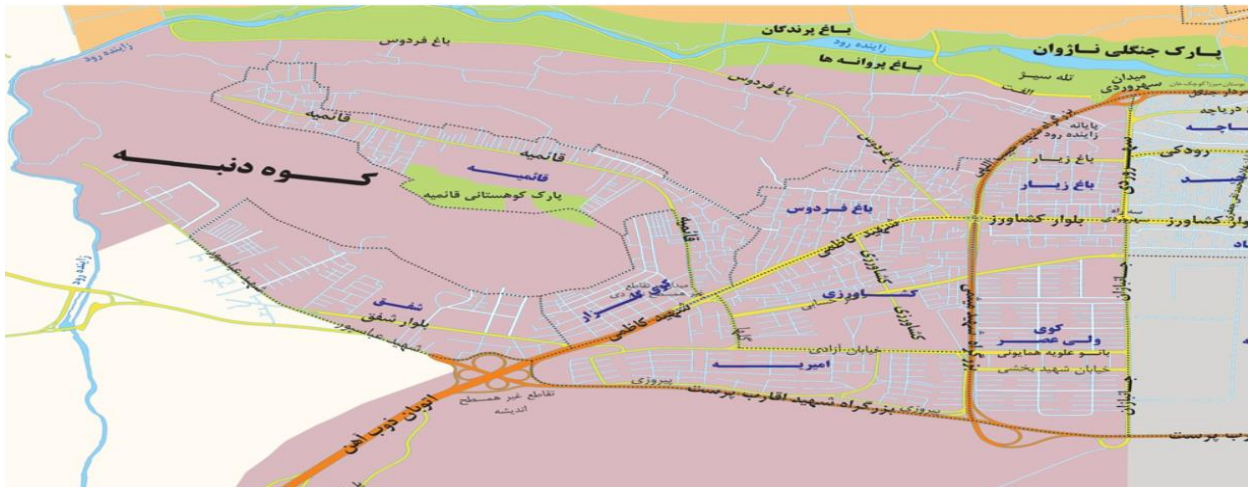
اساس بافت های فرسوده محله قائمیه از شهرداری منطقه ۱۳ شهرداری اصفهان با بیشترین وسعت، نسبت به دو بافت فرسوده زینبیه از منطقه ۱۴ و همت آباد از شهرداری منطقه ۶ شهرداری اصفهان انتخاب شدند. لذا جامعه آماری مورد پژوهش در این رساله، افراد ساکن در محله های قائمیه با ۲۲۴۷۶ نفر جمعیت قسمت جنوبی محله زینبیه با ۶۳۰۰ نفر جمعیت و محله همت آباد با ۷۱۱۹ نفر جمعیت می باشند. این تعداد نمونه در عین حال از حجم مناسبی برای انجام تحلیل عاملی مورد توجه با پیش شرط تقریبی صد برابر بودن تعداد نمونه ها در ازای هر یک از متغیر ها خواهد بود.

نتایج حاصل از طریق ضریب آلفای کرونباخ ۸۸٪ به دست آمد که بیانگر روایی و اعتبار بالای پرسشنامه هاست. به منظور تجزیه و تحلیل داده ها 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 ی تحقیق از آزمون همبستگی پیرسون و همبستگی رتبه ای اسپیرمن استفاده شده است.

محدوده قلمرو پژوهش

محله قائمیه با نام قدیمی کوه دنبه در شهرداری منطقه ۱۳ اصفهان، منطقه ای 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 ی دشت آبرفتی و در جنوب غربی اصفهان، در مجاورت منطقه ی پنج شهرداری اصفهان واقع شده است. مساحت کل منطقه: ۱۴۰۰۰ هکتار با جمعیت منطقه ۱۲۱،۰۳۲ نفر. ۸۸ هکتار از وسعت منطقه ۱۳ بافت فرسوده است، در واقع نزدیک ۱۰ درصد از منطقه را بافت فرسوده تشکیل می دهد. گلستان نژاد و دیگران، (۱۳۹۶، ۹) محله ای که امروز با نام قائمیه بیشتر شناخته می شود و مأوای مهاجرنشینان از مناطق دیگر و اغلب از استان چهارمحال و بختیاری شده است. انتهای خیابان قائمیه به صورت شیب دار به سمت محله دنبه است. در این محل و خیابان قائمیه کوچه ها شیب دار است؛ چون در پایین دامنه کوه دنبه ساخته شده اند. محله دارای ساختاری قدیمی و خانه های آجری بیشتر رخ نشان می دهد. سرسبزی و باغ یکی از شاخصه های محل است که هم جواری با زاینده رود دلیل این سرسبزی است. (گلستان نژاد و دیگران، ۱۳۹۶، ۱۰)

شکل ۱: موقعیت محله قائمیه در شهرداری منطقه ۱۳



مساحت محله ۲۰۰۶ هکتار است. 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. (گلوستان نژاد و دیگران، ۱۳۹۶، ۱۰)

معرفی محله زینبیه در منطقه ۱۴ شهرداری اصفهان

حدود چهل سال پیش مردم اصفهان محله ی 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 چهارراه عاشق اصفهانی است که عمان سامانی نام دارد و مردم زینبیه به آن سلمان می گویند، باتون، سودان، دوظفان، ۱۶ متری اصلی ترین محله های زینبیه ی شمالی هستند. از چهارراه 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 این محله وجود ندارد. درست است که بعضی از مردم این محله کم و کاستی هایی دارند اما حق همه ی اهالی این محل نیست که به یک چشم، دیده شوند. زینبیه هم مثل سایر محله های دیگر، زشت و زیبا و خوب و بد 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 محله‌ای در دل محله‌های شهرداری برخوردار منطقه ۶ اصفهان است که بافت فرسوده آن با بافت‌های مجاور و محله‌های 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 می‌شود، 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 قسمتهای 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 می‌دهد (گلستان نژاد، ۱۳۹۶، ۱۰)؛ این محدوده سال‌هاست یکی از اولویت‌های نوسازی محدوده‌های فرسوده شهری اصفهان برای توسعه درون مرزها به حساب می‌آید. این محله از یک سو با مشکلات گسترده زیربنایی و روبنایی (تاسیسات زیربنایی شامل آب، برق، گاز و تلفن و تاسیسات روبنایی شامل مدرسه، مراکز فرهنگی، درمانگاه‌ها 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 سرمایه‌گذاری‌های توسعه درونی آشکار می‌سازد.

شکل ۳: موقعیت محله همت در منطقه ۶ شهرداری اصفهان



مفاهیم، دیدگاه ها و مبانی نظری

نظریه بازآفرینی شهری از دهه ۱۹۶۰ طیف وسیعی از طرح ها را در مناطق مختلف در بر گرفت، در واقع تغییرات در مدیریت و مرمت بافت های قدیمی با تغییر در ساختار اقتصادی و واگذاری قدرت از دولت مرکزی به دولت های محلی، رویکرد جدیدی را با عنوان بازآفرینی در مدیریت شهری شکل داد (پازند؛ رحیمی؛ ۱۳۹۶، ۷۵). بازآفرینی به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت های فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت های مردمی است. این رویکرد تنها به دنبال باز زنده سازی مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده تری همچون اقتصاد رقابتی، کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیر نشین زندگی می کنند سروکار دارد (McDonald, ۲۰۰۹, ۵۲). به صورت ایده آل، بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف و اجرای آن از طریق برنامه های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکردها است. (Kearns, ۲۰۱۰, ۴۳) که به معنای بهبود وضعیت بافت های فرسوده، در جنبه های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می باشد. بازآفرینی مجموعه اقداماتی است که به حل مسایل شهری منجر می شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی را فراهم کند. (Roberts, ۲۰۰۸, ۱۷). بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی در مقیاس شهری، منطقه ای و ملی و مشتمل بر اصول زیر می باشد (zabin, ۲۰۱۱, ۹۸):

- تغییر و تحولات اقتصادی: افزایش فرصت های شغلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی و منطقه ای و شهری (صحی زاده، ۱۳۹۳، ۱۵)
- تغییر و تحولات کالبدی: سازماندهی و نوسازی و حل مسایل مرتبط با فرسودگی کالبدی به همراه اراضی جدید و ضروریات متناسب بافت های فرسوده از طریق مشارکت های مردمی (سرایی، ۱۳۹۴، ۱۰۵).

- تغییر و تحولات اجتماعی: بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی.
 - کیفیت محیط زیست و توسعه پایدار: بازآفرینی شهری می تواند سبب ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست بشود (فلامکی، ۱۳۹۷، ۱۶۸).
- در این رویکرد بر مشارکت چند بخشی با تاکید بر نقش جوامع محلی تاکید 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 مشارکتی در سرمایه گذاری کالبدی موضوعاتی چون استفاده مجدد از ابنیه خالی، ارتقاء کیفیت محیط زیست، زندگی پایدار احساس غرور سکونت در یک مکان، استفاده فزاینده عمومی از فضا که منجر به کاهش نابودی اموال عمومی و افزایش امنیت شود. (Warhan, 2001, 48-49). پیش شرط برای بازآفرینی موفق بافت های فرسوده، ادغام و یکپارچه سازی رویکردهای بخشی، از طریق مشارکت مردمی است. ماهیت یکپارچه بازآفرینی شهری را باید با ایجاد مشارکت مناسب برای هدایت فرایند مذکور به سمت ارتقاء کیفیت زندگی تقویت کرد. بنابراین هماهنگی و توافق میان شهروندان و دستگاه های اجرایی یکی از مهمترین مباحث است، BIMYRU (2009, 52).

یافته های پژوهش

تحلیل متغیرهای اجتماعی موثر در بازآفرینی

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

جدول ۱: توزیع درصد نظرات مردم بر حسب ابعاد سرمایه گذاری در بازآفرینی بافتهای فرسوده

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

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 ساکنین بافت های فرسوده از حقوق قانونی و آگاهی آنان از توانمندی برای تغییر محیط زندگی، به عنوان یکی از محورهای گسترش مشارکت شهروندان در بازآفرینی بافت های فرسوده است. رویکرد توجه به منفعت اجتماعی که به نوعی

بامشارکت اجتماعی ارتباط دارد مورد ارزیابی قرار گرفته است. اطلاعات میدانی جدول ذیل نشان می دهد که میزان تمایلات ۸۹/۱ درصد از خانوارها در ارتباط با مشارکت جمعی است، بنابراین می توان گفت که گرایش عمومی جامعه آماری عمدتا در راستای مشارکت جمعی است. نوع گرایشات مشارکت ساکنان بافت های فرسوده در بازآفرینی بافت های فرسوده، عمدتا **جمعی** است به عبارت دیگر اکثر ساکنین ترجیح می دهند که به صورت جمعیتی در بازآفرینی بافت های فرسوده شرکت کنند (جدول ۲).

جدول ۲: نوع گرایشات مشارکت ساکنان بافت های فرسوده در بازآفرینی بافتهای فرسوده (منبع: یافته های تحقیق)

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

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

متغیرها	value	درجه آزادی	sig
بازده بودن سرمایه گذاری در بازآفرینی بافت های فرسوده	۴۰/۸۳	۶	۰/۰۰۰
آگاهی و اطلاع از پروژه	۲۰/۲۸	۶	۰/۰۰۰
رضایتمندی از اثر بخشی پروژه ها	۲۰/۸	۶	۰/۰۰۰
درصد مشارکت	۱۰/۱	۶	۰/۰۱
سن	۷/۲	۶	۰/۰۱

نتایج جدول شماره ۳ نشان می دهد که متغیرهای **اعتقاد به مشارکت** با ۴۰/۸۳ و **آگاهی و اطلاع از پروژه** با ۲۰/۸ و درجه آزادی ۶، بیشترین تاثیر را در بین متغیرها بر مشارکت در پروژه های بازآفرینی بافت های فرسوده داشته است. بطوری که با افزایش آگاهی شهروندان و اطلاع رسانی به موقع از عملکرد پروژه ها، زمینه رضایت مندی جامعه های مورد مطالعه افزایش یافته و میزان قابلیت های شهروندان برای مشارکت نیز افزایش می یابد. نتایج تحلیل جداول بیانگر آن است که تا چه اندازه حس تعلق خاطر به مکان در میان ساکنان بافت های فرسوده مورد مطالعه با مشارکت در بازآفرینی بافت های 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 تاثیر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت های فرسوده و تاثیر آن بر رضایت مندی ساکنان از مسکن و تعلق خاطر به ماندگاری در محله مورد نظر مشاهده می شود (هرچه تعلق خاطر به بافت بیشتر باشد میزان مشارکت و تمایل به ادامه ی

سکونت دریافت بیشتر می شود). چنانچه ملاحظه می شود بین دو متغیر اعتماد درون گروهی و مشارکت در بازآفرینی بافت با توجه به میزان همبستگی $0/143 = r^2$ و سطح معنی داری $0/01$ رابطه کاملاً مثبت و معنی دار وجود دارد. به منظور تعیین عوامل کلیدی موثر بر جذب مشارکت ساکنان در سرمایه گذاری برای بازآفرینی بافت های فرسوده از آزمون ضریب همبستگی پیرسون استفاده شد. چون مقدار $sig = 0/000$ است و نیز ضریب تعیین $0/72 = R^2$ بیانگر آن است که رگرسیون خطی $0/67$ درصد از متغیر وابسته است. لذا، هرچه میزان جذب سرمایه گذار و مشارکت اجتماعی در بین ساکنان بافت بیشتر باشد بازآفرینی نیز بیشتر خواهد بود. افزایش جذب سرمایه گذار و مشارکت اجتماعی باعث تسهیل در روند بازآفرینی بافت های فرسوده شهری می شود و با توجه به ضریب همبستگی اسپیرمن رابطه مستقیم و معنادار بین دو متغیر تأیید می شود. به عبارت دیگر با افزایش میزان جذب سرمایه گذار و مشارکت اجتماعی و فراهم سازی زمینه آن، می توان روند بازآفرینی بافت های فرسوده شهری را تسریع بخشید.

جدول ۳: رگرسیون ابعاد سرمایه گذاری مشارکت اجتماعی

متغیر	ضرایب غیر استاندارد		t	sig
	ضریب B	خطای استاندارد		
مشارکت رسمی	1/81	0/14	7/42	0/000
اعتماد نهادی	1/22	0/09	11/8	0/000
اعتماد عمومی	1/12	0/8	9/2	0/000
آگاهی و توجه	1/3	0/7	8/3	0/000
همیاری	1/24	0/6	7/2	0/000

طبق جدول فوق زیرمجموعه های، مشارکت از آگاهی و توجه، همیاری، اعتماد عمومی، اعتماد نهادی، مشارکت رسمی به دست آمده است. ضرایب B در متغیرهای مشارکت رسمی (1/81) و اعتماد نهادی (1/22) و همیاری (1/24) ارزیابی شده است که در همگنی در سطح مقدار $sig = 0/000$ معنی دار می باشند. بین بازآفرینی بافت های فرسوده با میزان جذب سرمایه رابطه معنی داری وجود دارد. نتایج این آزمون بیانگر آن است که میزان رضایت مندی در محله 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 زینیه را نشان می دهد و می توان گفت که میزان رضایت مندی جامعه آماری از معیار مورد بررسی تحت تاثیر ترکیب مهاجرین قرار داشته و لازم به ذکر است که با توجه به سطح معناداری به دست آمده مقدار $sig = 0/000$ در بین تمام گویه ها سطح معنادار کاملی وجود دارد.

تحلیل متغیرهای فضایی موثر در بازآفرینی

با در نظر گرفتن روش اولویت های مختلف مشارکت های مردم، در اجرای طرح های بازآفرینی، مردم بدون جابه جایی از محل زندگی، مشارکت بیشتر داشته و میزان موفقیت طرح های بازآفرینی را افزایش می دهند. تحلیل رابطه بین بازآفرینی و کیفیت زندگی در محله مورد مطالعه از وجود رابطه مستقیم معناداری در سطح آلفا ۰/۰۴ دارد به طوری که با افزایش بازآفرینی بافت های فرسوده شهری مجموع شاخص های کیفیت زندگی نیز افزایش یافته است (جدول ۵)

جدول ۵: رضایت از شاخص های کیفیت زندگی بعد از بازآفرینی بافت های فرسوده مورد مطالعه

شاخص ها	ضریب	میانگین	درجه آزادی	انحراف از میانگین	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 کیفیت زندگی در قبل و بعد از بازآفرینی بافت های فرسوده، تفاوت های معنی داری را در قبل و بعد از بازآفرینی در جدول ۶ نشان می دهد، بطوریکه ابعاد کالبدی با ۴۹۲۳/۲ بالاترین جمع مجذورات را بعد از بازآفرینی نشان می دهد. 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 شاخص های کیفیت زندگی و بازآفرینی در سطح مقدار $\text{sig} = 0/000$ معنی دار است.

جدول ۶: تحلیل واریانس تفاوت ابعاد کیفیت زندگی در قبل و بعد از بازآفرینی بافت های فرسوده

ابعاد	سطح معنی داری	جمع مجذورات		میانگین مجذورات	
		قبل از سرمایه گذاری	بعد از سرمایه گذاری	قبل از سرمایه گذاری	بعد از سرمایه گذاری
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 شاخص های کیفیت زندگی

شاخص ها	ارزش ها	شاخص کیفیت زندگی	سرمایه گذاری
شاخص کیفیت زندگی	همبستگی پیرسون	۱	۰/۹۲۳
	سطح معناداری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰
مسیر بازآفرینی	همبستگی پیرسون	۰/۹۲۳	۱
	سطح معناداری	۰/۰۰۰	۰/۰۰۰

برای به دست آوردن وضعیت رضایتمندی از آزمون t تک نمونه ای ، عدد ۳ به عنوان رضایتمندی انتخاب شد. نتایج آزمون فوق براساس آزمون t هر یک از متغیرهای مشاهده شده در جدول بالا، حاکی از آن است که میزان رضایتمندی، با متغیر سکونت در بافت های فرسوده تجمیع شده، رابطه معنی داری 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 می دهد که، بین کلیه متغیرهای مربوط به آشنایی ساکنان با پروژه های بازآفرینی و متغیر وابسته پژوهش، ارتباط معنی داری وجود دارد. در قسمت دوم فرضیه با توجه به میزان p که کمتر از ۰/۰۵ می باشد نتیجه می گیریم که بین دو متغیر اعتماد مردم و مشارکت رابطه معنی داری وجود دارد و با افزایش میزان اعتماد مردم به سازمان متولی مشارکت مردمی نیز در جهت نوسازی، افزایش خواهد یافت. لذا هرچه ساکنان بافت از مهاجرین درون استانی و بومی تر باشند میزان اعتماد آنها به سازمان متولی بیشتر خواهد بود.

نتایج تحلیل رگرسیون چند متغیره جدول ۹ نشان می دهد که بین دو متغیر مستقل و متغیر وابسته میزان مشارکت خانوارها در طرح بازآفرینی رابطه خطی وجود دارد. ($sig < ۰/۰۵$)

براین اساس و براساس مقیاس صفر تا صد درصد، میانگین تمایل ماندگاری در محله مورد مطالعه و عدم مهاجرت از بافت فرسوده را بر اساس طرح مشارکت مردم 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 مردم 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 آنها و نهایتاً مشارکت آنها کاهش خواهد یافت.

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

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

جدول ۱۰: نتایج تحلیل واریانس در رگرسیون نهایی

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 نشان میدهد که بین دو متغیر مستقل و متغیر وابسته میزان مشارکت خانوارهای مهاجر ساکن در طرح سرمایه گذاری رابطه خطی وجود دارد ($sig < 0/05$). 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 میزان مشارکت آنها در طرح های سرمایه گذاری جهت بازآفرینی بافتها نیز قابل بررسی خواهد بود.

جمع بندی و نتیجه گیری

مطالعات این پژوهش نشان داد که بازآفرینی بافت های فرسوده با مشارکت مردم، پیوند عمیقی بین ساکنان بافت و مدیریت شهری برقرار می سازد که به تجدید حیات بافت های فرسوده شهری منجر می شود. با توجه به پژوهش انجام شده در ارتباط با فرضیه اول یعنی متغیرهای اجتماعی (تعلق خاطر به مکان، اطمینان به بازدهی سرمایه، نگرش و آگاهی، اعتماد) و میزان مشارکت 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 داخلی در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری بیشتر از حد متوسط ارزیابی شده است. اطلاعات میدانی نشان می دهد که میزان تمایلات ۸۹/۱ درصد از خانوارها ی بافت محله همت آباد (با ساکنان مهاجر درون استانی) در ارتباط با مشارکت جمعی است. همچنین متغیرهای اعتقاد به مشارکت با ۸۳/۴۰ و آگاهی و اطلاع از پروژه با ۲۰/۸ و درجه آزادی ۶ و مقدار $\text{Sig} = ۰/۰۰۰$ بیشترین تاثیر را در بین متغیرها بر مشارکت در پروژه های بازآفرینی بافت های فرسوده داشته است. بطوری که با افزایش آگاهی شهروندان و اطلاع رسانی به موقع از عملکرد پروژه ها، زمینه رضایت مندی جامعه مورد نظر افزایش یافته و میزان قابلیت های شهروندان برای مشارکت نیز افزایش می یابد. لذا هرچه تعلق خاطر به بافت سکونتی بیشتر باشد میزان مشارکت اجتماعی در بین افراد بیشتر شده و بازآفرینی نیز موثرتر خواهد بود. افزایش جذب مشارکت باعث تسهیل در جذب سرمایه و روند بازآفرینی بافت های فرسوده شهری می شود و با توجه به ضریب همبستگی اسپیرمن و مقدار $\text{Sig} = ۰/۰۰۰$ رابطه مستقیم و معنادار بین دو متغیر تعلق خاطر به محل سکونت و میزان مشارکت اجتماعی تائید می شود. فرضیه دوم بین متغیرهای فضایی (رضایت مندی از طرح ها و پروژه ها، کیفیت زندگی، اولویت های نوسازی، رضایت مندی از سکونت) و میزان جذب مشارکت ساکنان به جهت مداخله در بافت های فرسوده باهدف بازآفرینی پایدار رابطه معنی داری وجود دارد. این فرضیه تاثیر عوامل فضایی را در بازآفرینی بافت های فرسوده موثر می داند و در این راستا تحلیل آماری واریانس تفاوت ابعاد جذب مشارکت ساکنان در قبل و بعد از بازآفرینی بافت های فرسوده تفاوت های معنی داری، در قبل و بعد از آن را نشان می دهد. بطوریکه ابعاد کالبدی با ۴۹۲۳/۲ بالاترین جمع مجذورات را بعد از بازآفرینی نشان می دهد. با توجه به میزان p که کمتر از ۰/۰۵ می باشد، نتیجه می گیریم که بین دو متغیر اعتماد ساکنان بافت همت آباد با مهاجرین بومی درون استانی و مشارکت جهت سرمایه گذاری رابطه معنی داری وجود دارد و با افزایش میزان اعتماد آنها به سازمان متولی، مشارکت مردمی نیز در جهت نوسازی افزایش خواهد یافت. بنابراین باید افزود که تمایل به مهاجرت از بافت های فرسوده در افرادی که نگرش مثبتی به شیوه مشارکت مردم در بازسازی بافت های فرسوده دارند کاهش می یابد. ($\text{Sig} < ۰/۰۵$). 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 مشارکت آنها کاهش خواهد یافت. تحلیل واریانس یک طرفه نیز معنی دار بودن رگرسیون و رابطه خطی بین متغیرها را نشان می دهد.

پیشنهادها

در جهت تحقق اهداف افزایش مشارکت ساکنان بافت فرسوده و جذب سرمایه و سیاست های مرتبط با آن پیشنهاد
ات زیر ارائه می شود:

- ۱- راهبری مدیریت مشارکت و سرمایه گذاری از طریق ایجاد هماهنگی بین گروه های ذی نفع و ذی نفوذ.
- ۲- ترغیب و بسیج توانمندی های توسعه ای شهر، منابع و انگیزه های بالقوه و بالفعل موجود در بافت های فرسوده با رویکرد فرصت محور، اطمینان بخش و مشارکت برانگیز.
- ۳- ایجاد تشکل های مردمی و تشکیل موسسات و شرکت های ارائه دهنده خدمات بازآفرینی و همچنین دفاتر توسعه شهری مورد حمایت قرار گیرد.
- ۴- ایجاد ساختار تشکیلاتی غیرمتمرکز و غیر دولتی برای نهادهای محلی از طریق مشارکت در طرح های توسعه محله ای.
- ۵- ضرورت اطلاع رسانی از تاثیرات مثبت طرح های مشارکتی در بافت های فرسوده به شهروندان، بطوری که بیشتر با فواید این طرح ها آشنا شوند.
- ۶- کمک دولت به مردم در محدوده بافتهای هدف برای ساخت و اجرای طرح توسط شهروندان از طریق دادن کمک های مالی و تخفیف عوارض نوسازی و تراکم ساخت در هنگام صدور پروانه.
- ۷- تصویب قوانین برای مشارکت هرچه بیشتر بانک ها و موسسات خصوصی به منظور اعطای وام به شهروندان برای بازآفرینی بافت های فرسوده.
- ۸- تلاش برای ایجاد اعتماد متقابل بین شهروندان و متولیان اداره امور شهری.

فهرست منابع

الف) منابع فارسی

- بحرینی، سید حسین؛ ایزدی، محمد سعید؛ مفیدی، مهرانوش؛ رویکرد ها و سیاستهای نوسازی شهری (از باز سازی تا سرمایه گذاری شهری پایدار)، ۱۳۹۲، ص ۱۷ - ۳۰
- پازند، فاطمه؛ رحیمی، محمد؛ 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، دوره ۷ شماره ۲۵ بهار ۹۶، ص ۶۹-۸۲
- پوراحمد، احمد؛ سیر تحول مفهوم بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، جهاد دانشگاهی، فصلنامه شهر ایرانی اسلامی، شماره ۳، ۱۳۸۹، ص ۳۲-۱۰.
- حاجی پور، خلیل؛ مقدمه ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری، فصلنامه اندیشه ایرانی شهر، تهران، شماره ۹ و ۱۰، ۱۳۸۶، ص ۱۸-۵
- حبیبی، کیومرث؛ بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه کردستان، کردستان، ۱۳۹۲، ۵۴

- حبیبی، سید محسن؛ مقصودی، ملیحه؛ مرمت شهری، چاپ هفتم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۹۴، ۷۶
- خزایی، مصطفی؛ رضویان، محمد تقی؛ بافت فرسوده، فرصت یا تهدید مدیریت شهری، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط شماره ۴۶، دانشگاه آزاد اسلامی ملایر، ۱۳۹۸، ص ۱۰۱-۱۲۵
- رزاقیا، محمد؛ آقامحمدی، حسین و دیگران؛ بازشناسی مولفه های سنجش میزان فرسودگی شهر قزوین با بهره گیری از منطق فازی و تلفیق مدل های تصمیم گیری چند معیاره و GIS؛ نشریه علمی- پژوهشی علوم و فنون نقشه برداری، دوره هشتم، شماره ۱، شهریورماه ۱۳۹۷، ص ۱۴۹-۱۶۲
- زنگی آبادی، علی؛ موید فر، سعیده؛ رویکرد سرمایه گذاری شهری در بافتهای فرسوده برزن شش باد گیر شهریزد، نشریه علمی پژوهشی معماری و شهرسازی آرمان شهر، تهران، سال پنجم، شماره ۹، ۱۳۹۱، ص ۳۱۴-۲۹۷
- سازمان عمران و نوسازی شهری، سرمایه گذاری و احیای بناهای فرسوده شهری، مجموعه مقالات شماره ۷، جلد اول، تهران، ۱۳۹۰، ص ۳۳-۷۷
- سرایی، محمد حسین؛ مهره کش، شیرین؛ ارزیابی میزان فرسودگی بافت محلات منطقه سه شهر اصفهان و جایگاه مشارکت ساکنین در فرآیند ساماندهی، مجله علمی پژوهشی برنامه ریزی فضایی جغرافیا، شماره ۱۸، انتشارات دانشگاه اصفهان، اصفهان، ۱۳۹۴، ص ۱۰۳-۱۲۴
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد؛ بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ پنجم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۹۲، ص ۲۷۸ - ۲۷۵
- فلامکی، منصور، باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ سیزدهم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، ۱۳۹۷، ۱۶۸
- گلستان نژاد، ابوالقاسم و دیگران؛ اطلس کلان شهر اصفهان، انتشارات هم صدا، تهران: ۱۳۹۴
- محمدی، جمال؛ شفق، سیروس؛ نوری، محمد؛ 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، تابستان ۱۳۹۳، صص ۱۲۸-۱۰۵
- محمدی، مصطفی؛ پرویزیان، علی رضا؛ استخراج و سنجش شاخص های شهر سالم در مناطق هفت گانه شهر اهواز، فصلنامه علمی پژوهشی پژوهش در برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد مرو دشت، سال هشتم، شماره ۲۹، ۱۳۹۶، ص ۱۶۱-۱۷۸
- موسوی، محمد، طراحی الگوی ارزیابی عملکرد سازمان های تابعه مدیریت شهری با استفاده از توسعه کارت امتیازی متوازن فصل نامه علمی پژوهشی مدیریت سازمان های دولتی دوره چهارم شماره ۲ بهار ۱۳۹۵، ص ۹۹-۱۰۶.
- یعقوبی، مهدی؛ شمس، مجید؛ بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار، مطالعه موردی: شهر ایلام، فصل نامه شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۱، بهار ۹۸، ص ۶۳-۷۷.

(ب) منابع لاتین

- Blmyru, R. ۲۰۰۹, urban sustainable ,ltd ,London.
- Kokmaz, F. ۲۰۰۳, urban regeneration of old and historical site, ltd, London.
- Kerens, G. ۲۰۱۰, selling palaces, Oxford: programs press .
- Maclen, B. ۲۰۰۰, urban Planning for sustainable, Depart man of urban Planning, ukiwn university, New York.

- McDonald, S. ۲۰۰۹, urban Regeneration for sustainable communities, Ltd, London.
- Nimon, G. ۲۰۱۱, The Dictionary of urbanization, a comparative study Streetwise press.
- Robert S. ۲۰۰۸, urban Regeneration, Hand book, London.
- Rokiwan, G. ۲۰۱۱, The Life style in urban planning, European Experience, Newcastle university .
- Warhan, B. ۲۰۱۰, urban Regeneration in Asia: Rutledge, London.
- Wikan, B. ۱۹۷۸, The Politics of urban Regeneration New York: rout ledge