



University of  
Sistan and Baluchestan



Association of Geography  
and Planning  
of Border Areas of Iran

## Residents' Evaluation of the Effectiveness of the Urban Regeneration and Renewal Laws in the Decayed Districts of Hamidia City, Iran

Hojatollah Rahimi<sup>1✉</sup>, Mostafa Heidari<sup>2</sup>

1. Assistant Professor of Geography, Department of Geography, Yazd University.

✉ E-mail: rahimi.h@yazd.ac.ir

2. Master of Geography and Urban Planning, Department of Geography, Yazd University.

E-mail: moein92660@gmail.com

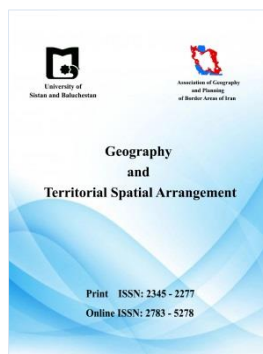


**How to Cite:** Rahimi, H & Heidari, M. (2023). Residents' Evaluation of the Effectiveness of the Urban Regeneration and Renewal Laws in the Decayed Districts of Hamidia City, Iran. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 13 (46), 177-182.

**DOI:** <http://dx.doi.org/10.22111/GAII.2023.43113.3052>

**Article type:**  
Research Article

**Received:**  
05/08/2022  
**Received in revised form:**  
13/11/2022  
**Accepted:**  
05/02/2023  
**Publisher online:**  
11/03/2023



### ABSTRACT

Urban laws define power relations to change and reproduce urban spaces. The present article aimed to evaluate the effectiveness of "the law of the endorsement of revitalization, improvement and regeneration of decayed and inefficient urban neighborhoods on the process of urban regeneration in the decayed districts of Hamidia city, Yazd province, Iran, by using statistical methods including the Chi-square test, one-sample T-test and path analysis. The results showed all indicators related to urban regeneration are lower than the expected situation because regenerating drivers, including public-private participation, the socio-economic empowerment of residents, the provision of financial resources, tax incentives, building incentives, the allocation of urban infrastructure, urban land supply, the reduction of organizational bureaucracy and the improvement of inter-organizational coordination, do not work efficiently in the study area. The results of the one-sample T-test indicated that the above drivers have a significant distance from the expected conditions. According to the path analysis, the variables of socio-economic empowerment of residents, the allocation of urban infrastructure and the provision of financial resources have the most positive and overall effect on the urban regeneration of the decayed districts, respectively. Variables of the organizational bureaucracy, inter-organizational coordination and urban land supply have the most negative and overall effects, respectively. The ineffectiveness of urban regeneration law in Hamida city may result from its holistic and comprehensive approach. In urban environments like Hamida city with low diversity and low desirability of socio-economic-physical potentials, this approach can reduce the capacity of urban planners and managers to mobilize socio-economic and spatial resources to revitalize decayed districts.

### **Keywords:**

Urban Laws, Urban Regeneration, Holistic and Comprehensive Approach, Hamida City.



© the Author(s).

**Publisher:** University of Sistan and Baluchestan

## Extended Abstract

### Introduction

Urban laws define power relations between social groups and geographical spaces, leading to control, change and reproduce urban environment. Urban laws are instruments can be used or abused by the state to regulate social power relations in urban spaces. They do not always produce physically real and working effects. Sometimes they may have symbolic effects seeking only to persuade public opinion in favor of specific class interests and ideologies. The present article attempts to evaluate the effectiveness of "the law of the endorsement of revitalization, improvement and regeneration of decayed and inefficient urban neighbourhoods" in the process of urban regeneration in the decayed districts of Hamidia city, Yazd province, Iran. This law, enacted in 2011, has been the constitutional framework for urban managers and planners concerned with urban regeneration in Iran since 2011.

### Study Area

Hamidia city, according to the national census of Iran in 2016, had a population of 51,793. The plan for regenerating and improving the decayed neighborhoods of Hamidia city was enacted in 2012. According to this plan, 10,034 of Hamidiya city population live in decayed neighborhoods. In addition, the blighted neighborhoods cover an area of about 151 hectares or 20% of the total area of Hamidia city.

### Material and Methods

In the present article, 100 participants were selected according to the random sampling method from the total population of 10034 living in the decayed neighborhoods of Hamidia city to collect and complete the questionnaire. Accordingly, all residents living in the decayed neighborhoods had an equal chance to be selected to respond the questions. In addition, the Chi-square test and one-sample T-test were used to evaluate the degree of desirability and quality of urban regeneration. The Kolmogorov-Smirnov test and the path analysis model were applied to assess the normal distribution of data and to measure the effect of independent variables on dependent variable respectively. In this article, urban regeneration has been considered as a dependent variable, and the variables of organizational bureaucracy, inter-organizational coordination, people empowerment, the provision of financial resources, tax incentives, construction or building incentives, the urban land provision for new development, the provision of urban infrastructure and public-private participation constitute independent variables.

### Result and Discussion

The results showed that all indicators representing the quality of urban regeneration in the study area are lower than expected conditions. Among these indicators, the two indicators of the increase in residents' income level and the improvement of their sense of place-belonging have more distance from the expected condition. This results from the weak performance of regenerating drivers, i.e., the independent variables mentioned in the before section, in the study area. The results of the one-sample T-test showed that these variables are at a significant distance from the expected conditions. The variables of the provision of urban infrastructure and public-private participation showed more distance from the expected level, respectively. In addition, the path analysis showed the variables of people empowerment, the provision of urban infrastructure and the provision of financial resources have the most positive and overall effect on the process of urban regeneration, and the variables of organizational bureaucracy, inter-organizational coordination, and the land provision for new urban development have the most negative and overall effects on the urban redevelopment in the study area.

### Conclusion

According to our findings, the derives for stimulating the urban regeneration in Hamidia city have not had significant positive effects. As a result, the process of urban regeneration is carried out in a non-well-organized manner to a large extent. While the dominant paradigm of urban regeneration in Iran in general and in Hamidia city in particular is physical determinism in practice, most variables included in the "law of the endorsement of revitalization, improvement and regeneration of the decayed and inefficient urban neighborhoods" are social and economic variables. In other words, there is little tendency to engage in practice with the socio-economic-political dimensions of urban regeneration in Hamidia city. Another reason for the ineffectiveness of this law in the study area is its holistic and comprehensive approach to urban regeneration. In urban environments with poor socio-economic-physical resources, this approach can reduce or diffuse the capacity of urban managers and planners to mobilize resources efficiently.

**Key words:** Urban Laws, Urban Regeneration, Holistic and Comprehensive Approach, Hamidia City.

### References (Persian)

Azizi, Mohammad Mehdi; Behra, spring (2016). The role of development stimulating projects in recreating the central fabric of cities: a case study, the historical fabric of Yazd city. *Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning*, University of Tehran, Volume 22, Number 4, pp. 5-16.

[https://jfaup.ut.ac.ir/article\\_65692.html](https://jfaup.ut.ac.ir/article_65692.html)

Hamidiya municipality. (2012). Improvement and renovation project of worn-out fabric of Hamidia city, Yazd.

Johnston, Ronald. (1979). *The issue of place: an investigation in human geography*. Translated by Jalal Tabrizi, Ministry of Foreign Affairs Publications, Tehran.

Ministry of Roads and City Planning. (2013). National strategic document for revitalization, renovation, and empowerment of worn-out tissues, Tehran.

<http://dastour.ir/brows/?lid=362998>

Mohammadi, Hamid; Fakharzadeh, Zahra. (2019). Investigating the role of development-stimulating projects in the regeneration of worn-out urban tissues based on an analytical comparison of the neighborhoods of Gudal Mosli and Sheikhdad (project under review: Yazd School of Art and Architecture). *Andishnama Shahr*, Art University, Volume 1, Number 1 - Serial Number 1, pp. 31-48.

[http://urband.journal.art.ac.ir/article\\_852.html](http://urband.journal.art.ac.ir/article_852.html)

Parliament. (1347) Urban Renovation and Development Law, Tehran. <https://rc.majlis.ir/fa/law/show/96267>

Parliament. (1389). The Law of Supporting the Revival, Improvement and Renovation of Dilapidated and Inefficient Urban Fabrics, Tehran.

<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100>

Pourmehdi Amiri, Mahdi (1401). Investigating the feasibility of recreating the worn-out urban fabric in order to improve the quality of life from the perspective of citizen participation. *Geography and Human Relations*, Izh Azmi, Volume 4, Number 4, pp. 457-474.

[https://www.gahr.ir/article\\_149682.html](https://www.gahr.ir/article_149682.html)

Prizadi, Tahir; Zarei Fatima; Moradi Mehdi (1400). Evaluation of drivers of urban development in the historical structure (study case: the historical context of Qom city). *Studies of urban structure and function*, Mazandaran University, period 4, number 15, pp. 7-31.

[https://shahr.journals.umz.ac.ir/article\\_1812.html](https://shahr.journals.umz.ac.ir/article_1812.html)

Qane, Mahsa; Arvin, Mahmoud; Maleki, Saeed. (2019). Measuring the ability to use urban development drivers in the regeneration of worn-out fabric (case study: Shahjoq neighborhood of Semnan). *Geography and Regional Urban Planning*, University of Sistan and Baluchistan, Volume 10, Number 34, pp. 1-22.

[https://gaij.usb.ac.ir/article\\_5273.html](https://gaij.usb.ac.ir/article_5273.html)

Sai, Ali (2011). *Statistical Analysis in Social Sciences*, Kian Mehr Publications, Tehran.

Sajjadzadeh, Hassan; Hamidinia Maryam; Dalvand, Rizvan. (2016). Measuring and evaluating the dimensions of driving development in the regeneration of traditional neighborhoods, a case example: Haji neighborhood in the historical context of Hamadan city. *Geography and Development Quarterly*, University of Sistan and Baluchistan, Volume 15, Number 49, pp. 1-22.

[https://gdij.usb.ac.ir/article\\_3446.html](https://gdij.usb.ac.ir/article_3446.html)

Seyed Baranji, Seyed Kaharba; Doctors, Manouchehr; Bahraini, Seyyed Hossein. (1400). Assessing the realization of the principles and criteria of sustainable regeneration in the direction of planning and sustainable development of the historical context (case study: historical-central context of Rasht city). *The Scientific and Research Quarterly of New Attitudes in Human Geography*, Islamic Azad University, Garmsar Branch, Volume 13, Number 2, Serial Number 50, pp. 25-42.

[https://geography.garmsar.iau.ir/article\\_680419.html](https://geography.garmsar.iau.ir/article_680419.html)

Soleimani Mehranjani, Mohammad; Zanganeh, Ahmed; Prizadi, Tahir; Bigler, Ali. (1400). Evaluation of the role of improvement and renovation projects of dilapidated urban tissues in improving the quality of the urban environment (case study: Briyank neighborhood). *Geography and Human Relations*, Izh Azmi, Volume 4, Number 1, pp. 220-239.

[https://www.gahr.ir/article\\_133638.html](https://www.gahr.ir/article_133638.html)

The Council of Ministers. (2017) Executive Regulations of the National Sustainable Urban Regeneration Program. Tehran.

<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/1060556>

Think, conductor. (2019). The framework of transforming the process of forming large-scale projects in historical contexts into a positive catalyst for development (case study: historical context of Najaf Ashraf). *Islamic Architecture Research*, Iran University of Science and Technology, Volume 8, Number 2, pp. 73-95.

<http://jria.iust.ac.ir/article-1-1345-fa.html>

### References (English)

Ahuja V and Priyadarshini S. (2017). Community participation in urban road infrastructure redevelopment: Indian scenario. *Journal of Urban Regeneration & Renewal* 11: 16-29.

<https://ideas.repec.org/a/aza/jurr00/y2017v11i1p16-29.html>

Aleshire RA. (1972). Power to the people: An assessment of the community action and model cities experience. *Public Administration Review* 32: 428-443.

Axelrod M. (1956). Urban structure and social participation. *American Sociological Review* 21: 13-18.

<https://psycnet.apa.org/record/1957-07722-001>

Bakst D. (2015) A Decade after Kelo: Time for congress to protect american property owners. Heritage Foundation Backgrounder.

Balchin P. (2002). An overview of pre-Thatcherite housing policy. *Housing: the essential foundations*: 21-44.

<https://www.taylorfrancis.com/chapters/edit/10.4324/9780203010426-1/overview-pre-thatcherite-housing-policy-paul-balchin>

Brown LD and Frieden BJ. (1976). Rulemaking by improvisation: Guidelines and goals in the Model Cities Program. *Policy Sciences*: 455-488.

<https://link.springer.com/article/10.1007/BF00139941>

Calderon CA and Servén L. (2004). The effects of infrastructure development on growth and income distribution. *World Bank Policy Research Working Paper*, Washington, D.C.

<https://elibrary.worldbank.org/doi/abs/10.1596/1813-9450-3400>

Cander AD. (2011). The law and practice of municipal land assembly: Fifty years of urban redevelopment and community opposition in Newark, New Jersey. Graduate Program in Planning and Public Policy. Rutgers The State University of New Jersey-New Brunswick.

<https://rucore.libraries.rutgers.edu/rutgers-lib/33592/>

Carmon N. (1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. *Geoforum* 30: 145-158.

[https://www.researchgate.net/publication/222462243\\_Three\\_generations\\_of\\_urban\\_renewal\\_policies\\_analysis\\_and\\_policy\\_implications](https://www.researchgate.net/publication/222462243_Three_generations_of_urban_renewal_policies_analysis_and_policy_implications)

- Cestac J, Kraïem S and Assailly J-P. (2016). Cultural values and random breath tests as moderators of the social influence on drunk driving in 15 countries. *Journal of safety research* 56: 89-96.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S002243751500105X>
- Chao J-C and Hsu K-W. (2018). The impact of Taiwan's urban-renewal policies, laws and decrees on urban redevelopment and urban disaster prevention. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. IOP Publishing.  
<http://ir.lib.cyut.edu.tw:8080/bitstream/310901800/33935/2/Impact+of+Urban+Renewal+Policies%2C+Laws+and+Decrees+on+Urban+Redevelopment+and+Urban+Disaster+Prevention.pdf>
- Collins WJ and Shester KL. (2013). Slum clearance and urban renewal in the United States. *American Economic Journal: Applied Economics* 5: 239-273.  
<https://www.jstor.org/stable/43189425>
- D'Onofrio A and Giordani PE. (2019). Infrastructures and income inequality: The case of Italian provinces. *Politica economica* 35: 27-54.  
<https://ideas.repec.org/a/mul/je8794/doi10.1429-93306y2019i1p27-54.html>
- Davies JC. (1966). *Neighborhood groups and urban renewal*: Columbia University Press.  
<https://archive.dartmouthalumnimagazine.com/article/1966/7/1/neighborhood-groups-and-urban-renewal>
- Eltahir MM. (2005). Community participation in housing and urban development in poor urban communities, case study of Umbadda, Khartoum.  
<https://repository.up.ac.za/handle/2263/10377>
- Foerster A. (2019). "Progress and perfectability": Urban policy, model cities, and community control in the shadow of Newark. *City & Community* 18: 915-936.  
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/cico.12432>
- Gaber J. (2019). Building "a ladder of citizen participation" Sherry Arnstein, citizen participation, and model cities. *Journal of the American planning association* 85(1): 88-201.
- Gibson F and Prathes J. (1977). *Does anything work? Evaluating social programs*. Beverly Hills, CA: Sage Publications.
- González-Pampillón N, Jofre-Monseny J and Viladecans-Marsal E. (2020). Can urban renewal policies reverse neighborhood ethnic dynamics? *Journal of Economic Geography* 20: 419-457.  
<https://academic.oup.com/joeg/article-abstract/20/2/419/5522966>
- Groberg RP. (1965). Urban renewal realistically reappraised. *Law and contemporary problems* 30: 212-229.  
<https://scholarship.law.duke.edu/lcp/vol30/iss1/15/>
- Hawley AH. (1963). Community power and urban renewal success. *American journal of Sociology* 68: 422-431.  
<https://scholarworks.wm.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=5056&context=etd>
- Hsu J-y and Chang W-h. (2013). From state-led to developer-led? The dynamics of urban renewal policies in Taiwan. *The Routledge companion to urban regeneration*. Routledge, 168-178.
- Keijts T. (2021). The voice and influence of residents in urban redevelopment projects: Analysis of the effects of participation on Dutch urban redevelopment projects for developers.
- Lavine A. (2011). From Slum clearance to economic development: A retrospective of redevelopment policies in New York State. *Alb. Gov't L. Rev.* 4: 212.

<https://www.albanygovernmentlawreview.org/article/23817-from-slum-clearance-to-economic-development-a-retrospective-of-redevelopment-policies-in-new-york-state>

Liu G, Yi Z, Zhang X, et al. (2017). An evaluation of urban renewal policies of Shenzhen, China. *Sustainability* 9: 1001.

<https://www.mdpi.com/2071-1050/9/6/1001>

Mayer IS, van Bueren EM, Bots PW, et al. (2005). Collaborative decisionmaking for sustainable urban renewal projects: a simulation–gaming approach. *Environment and Planning B: planning and design* 32: 403-423.

[https://www.researchgate.net/publication/23541492\\_Collaborative\\_Decisionmaking\\_for\\_Sustainable\\_Urban\\_Renewal\\_Projects\\_A\\_Simulation\\_-\\_Gaming\\_Approach](https://www.researchgate.net/publication/23541492_Collaborative_Decisionmaking_for_Sustainable_Urban_Renewal_Projects_A_Simulation_-_Gaming_Approach)

Merrett S. (2021). *State housing in Britain*: Routledge.

Montgomery DC, Peck EA and Vining GG. (2021). *Introduction to linear regression analysis*: John Wiley & Sons.

Murray C. (1985). *Losing ground: American social policy, 1950-1980*: Basic books.

Nordli E. (2018). *The Origins of the double stigma of large post-war council estates in the UK: 1945-1978*. University of Oslo.

Olobatuyi ME. (2006). *A user's guide to path analysis*: University Press of America.

Reddy KN. (1996). *Urban redevelopment: A study of high-rise buildings*: Concept Publishing Company.

Romano GC. (2020). *Changing urban renewal policies in China*: Springer.

Ryan TP. (2013). *Sample size determination and power*: John Wiley & Sons.

Sahabiev I, Smirnova E and Giniyatullin K. (2021). Spatial prediction of agrochemical properties on the scale of a single field using machine learning methods based on remote sensing data. *Agronomy* 11: 2266.

Sinwell L. (2009). *Participation as popular agency: The limitations and possibilities for transforming development in the Alexandra Renewal Project*. University of the Witwatersrand.

UN-Habitat. (2020). *Rules of the game: Urban legislation*. Available at:

[https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/09/rules\\_of\\_the\\_game8\\_0.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/09/rules_of_the_game8_0.pdf).

Weber BA and Wallace A. (2012). Revealing the empowerment revolution: a literature review of the model cities program. *Journal of Urban History* 38: 173-192.

Weicher JC. (1976). The fiscal profitability of urban renewal under matching grants and revenue sharing. *Journal of Urban Economics* 3: 193-208.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/0094119076900401>

Yamoah CF, Francis CA, Varvel GE, et al. (1998). Weather and management impact on crop yield variability in rotations. *Journal of production agriculture* 11: 219-225.

[https://www.researchgate.net/publication/269580466\\_Weather\\_and\\_Management\\_Impact\\_on\\_Crop\\_Yield\\_Variability\\_in\\_Rotations](https://www.researchgate.net/publication/269580466_Weather_and_Management_Impact_on_Crop_Yield_Variability_in_Rotations)

Zhang W, Zhang X and Wu G (2021). The network governance of urban renewal: A comparative analysis of two cities in China. *Land Use Policy* 106: 105448.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S026483772100171X>

## ارزیابی ساکنان از میزان اثربخشی قوانین بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بر فرایند بازآفرینی شهر حمیدیا

حجت‌اله رحیمی<sup>۱\*</sup>، مصطفی حیدری<sup>۲</sup>

### مقاله پژوهشی

#### چکیده

قوانین شهری شیوه اعمال قدرت برای تغییر و بازآفرینی فضاهای شهری را تعریف می‌کنند. هدف پژوهش حاضر ارزیابی نحوه اثربخشی قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بر فرایند بازآفرینی شهری در بافت فرسوده شهر حمیدیا و با استفاده از روش‌های آمار استنباطی شامل آزمون کای اسکویر، آزمون T تک‌نمونه‌ای و آزمون تحلیل مسیر است. نتایج پژوهش حاضر نشان داد که همه شاخص‌های سنجشگر بازآفرینی شهری پایین‌تر از حد مطلوب هستند. این وضعیت تحت تأثیر کارکردهای ضعیف محرک‌های بازآفرینی در بافت مورد مطالعه است. این محرک‌ها شامل مشارکت بخش خصوصی، دولت و ساکنان، توانمندسازی ساکنان، تأمین منابع مالی، تشویق‌های مالیاتی و عوارض، تشویق‌های ساختمانی، تأمین زیرساخت‌های شهری، تأمین زمین، کاهش بوروکراسی و هماهنگی بین سازمان‌های مرتبط با بازآفرینی شهری می‌شود. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای نشان داد که این محرک‌ها فاصله معناداری از وضعیت مطلوب دارند. همچنین، استفاده از روش تحلیل مسیر نشان داد که در مجموع، متغیر توانمندسازی اقتصادی ساکنان، متغیر تأمین زیرساخت‌های شهری و متغیر تأمین منابع مالی به ترتیب دارای بیشترین تأثیر مثبت و کلی و متغیرهای کاهش بوروکراسی، هماهنگی بین‌سازمانی و تأمین زمین دارای بیشترین تأثیر منفی و کلی بر بازآفرینی بافت فرسوده هستند. یکی از دلایل ناکارآمدی قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری نگرش کل‌نگر و جامع آن به مسئله بازآفرینی شهری است. جامع‌نگری و گستردگی اهداف مندرج در یک قانون در محیط‌های شهری که دارای عدم تنوع و عدم مطلوبیت پتانسیل‌های اجتماعی-اقتصادی-کالبدی هستند، می‌تواند توان بدنه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری را برای بسیج منابع کاهش بدهد.

جغرافیا و آمایش شهری- منطقه‌ای  
 بهار ۱۴۰۲، سال ۱۳، شماره ۴۶  
 تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۵/۱۴  
 تاریخ بازنگری: ۱۴۰۱/۰۹/۲۲  
 تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۱/۱۶  
 صفحات: ۲۰۲-۱۷۷



#### واژه‌های کلیدی:

قوانین شهری، بازآفرینی شهری، رویکرد جامع و کل‌نگر، شهر حمیدیا.

#### مقدمه

قوانین شهری به‌مثابه یکی از ارکان اساسی نظام برنامه‌ریزی شهری معاصر، نحوه و الگوی حکمروایی حاکم بر فضاهای شهری را تعیین می‌کنند. به‌بیان‌دیگر، این قوانین شیوه اعمال قدرت برای تغییر و بازآفرینی فضاهای شهری را تعریف می‌کنند. قوانین شهری نسبت قدرت میان گروه‌های اجتماعی و فضاهای جغرافیایی را تعیین می‌کند. قوانین شهری را به‌مثابه قدرتی در نظر گرفت که دولت‌ها از آن به‌عنوان ابزاری برای تنظیم مناسبات اجتماعی قدرت در فضاهای شهری استفاده یا حتی سوء استفاده می‌کنند. قوانین شهری همواره دارای قدرت واقعی و اثرگذار به لحاظ فیزیکی نیستند، بلکه ممکن است دارای قدرت و پیامد نمادین باشند؛ یعنی صرفاً برای اقتناع افکار عمومی ساکنان شهری نوشته شوند، اما در عمل به کار گرفته نشوند. با توجه به اهمیت موضوع، در سال‌های اخیر پژوهش‌های متعددی درباره نقش قوانین شهری بر فرایند بازآفرینی شهری به انجام رسیده است (see Carmon, )

1999; Cander, 2011; Lavine, 2011; Liu et al., 2017; Chao and Hsu, 2018; González-Pampillón et al., 2020; Hsu and Chang, 2013; Romano, 2020). «قوانین شهری ناکافی یا قدیمی، موجب بروز نابرابری می‌شوند، زیرا مانع روابط مفید میان منابع، قابلیت‌ها و زمینه‌هایی می‌شوند که موجب خلق فرصت برای همهٔ افراد می‌شوند» (UN-Habitat, 2020: 9)؛ برای مثال، قانون مسکن فدرال<sup>۱</sup> که در سال ۱۹۴۹ در ایالات متحده آمریکا به تصویب رسید، آسیب‌های جدی را به گروه‌های اقلیت، یعنی جمعیت آفریقایی-آمریکایی ساکن در محلات پرتهمرد شهری تحمیل کرد. در طی ۲۴ سال از اجرای قانون مذکور، یک میلیون جمعیت که بالغ بر دوسوم جمعیت آفریقایی-آمریکایی می‌شد، به سبب اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری جابه‌جا شدند (Bakst, 2015: 5). مجریان این قانون به سبب «نادیده‌انگاری هزینه‌های سنگین روانشناختی ناشی از جابه‌جایی اجباری و هزینه‌های اجتماعی ناشی از تخریب اجتماعات سالم مورد انتقاد قرار گرفته‌اند» (Carmon, 1999: 146).

قوانین شهری به‌واسطهٔ تفاوت‌هایی که در نحوهٔ کنترل مناسبات قدرت میان گروه‌های اجتماعی دارند، اثرات متفاوتی بر میزان موفقیت یا عدم‌کارایی پروژه‌های بازآفرینی شهری دارند. این قوانین می‌توانند باعث اصطکاک یا هم‌افزایی قدرت‌های اجتماعی شوند و شیوهٔ اجرای پروژه‌ها را تحت‌تأثیر قرار بدهند. برای مثال، کارمون در سال ۱۹۹۹ (Carmon, 1999: 145-147) سه نسل متفاوت از قوانین و سیاست‌های بازآفرینی شهری را که شامل رهیافت کالبدی، رهیافت جامع‌نگر و رهیافت بازارمحور می‌شوند، با تمرکز بر پروژه‌های بازآفرینی در ایالات متحده آمریکا و بریتانیا شناسایی و نحوهٔ اثربخشی هریک از قوانین را بر موفقیت یا شکست پروژه‌های بازآفرینی شهری ارزیابی کرده است. به‌طور کلی، براساس ارزیابی او، رهیافت کالبدی اگرچه از نظر سرعت اجرا و مقیاس فعالیت‌ها موفق بود، اما هزینه‌های زیادی را از نظر اجتماعی و روان‌شناختی بر جامعهٔ هدف تحمیل کرد. همچنین، اگرچه مزیت رهیافت جامع‌نگر این بود که تمرکز عمده‌ای بر مسائل اجتماعی و روان‌شناختی داشت و تا حدودی موفق بود، اما به‌سبب عدم‌توجه به معیار کارایی اقتصادی، از نظر تأمین منابع مالی با محدودیت مواجه شدند و شکست خوردند و درنهایت، رهیافت بازارمحور، باوجود اینکه از نظر اقتصادی موفق بوده است، دامنه و مقیاس اثرگذاری آن‌ها محدود به مناطقی از شهرها، یعنی مناطق ثروتمند شهری می‌شد که با منطق بازار آزاد مطابقت دارند و در نتیجه به مسائل اجتماعی گروه‌های کم‌درآمد توجه نمی‌کنند.

در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران، برای اولین بار به‌طور مشخص «قانون نوسازی و عمران شهری» در سال ۱۳۴۷ و در قالب ماده ۳۶ به تصویب رسید. سپس در سال ۱۳۸۹ قانون دیگری با عنوان «قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» در قالب ۱۷ ماده تهیه شد و به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید که در حال حاضر مبنای عمل سازمان‌های مرتبط با بازآفرینی شهری است. هیئت دولت، براساس قانون مذکور، دو سند اجرایی متفاوت شامل «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده» در سال ۱۳۹۳ مطابق با ماده ۱۶ قانون مذکور و «آیین‌نامهٔ اجرایی برنامهٔ ملی بازآفرینی شهری پایدار» را در سال ۱۳۹۷ تهیه کرده است. هدف پژوهش حاضر ارزیابی نحوهٔ اثربخشی «قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» بر فرایند بازآفرینی شهری در بافت فرسودهٔ شهر حمیدیا در استان یزد و با استفاده از روش تحلیل مسیر است. ناپایداری بناها، نفوذناپذیری معابر، وجود خانه‌های قدیمی رهاشده، مشکل جذب سرمایه‌گذاران بخش مسکن، فقدان انگیزهٔ نوسازی در میان ساکنان این بافت، ضعف توان اقتصادی ساکنان

<sup>۱</sup>. Federal Housing Act of 1949

بافت و عدم انسجام اجتماعی مهم‌ترین مسائلی هستند که بافت فرسوده شهر حمیدیا با آن مواجه است (شهرداری حمیدیا، ۱۳۹۲: ۱۸۴). شهر حمیدیا دارای طرح مصوب نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری سال ۱۳۹۲ است. بدیهی است که چشم‌انداز این طرح و اجرای آن باید منطبق بر اهداف مندرج در قانون بالادستی خود یعنی «قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» باشد و بتواند مدیریت شهری را در دستیابی به اهداف مذکور مساعدت کند. منظور از اثربخشی قوانین در مقاله حاضر این است که قانون «حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» مصوب سال ۱۳۸۹، تا چه میزان می‌تواند از طریق مکانیسم‌هایی که در این قانون لحاظ شده است، مانند اعطای وام‌های بانکی، تأمین زمین و مانند آن (شکل ۱) و از طریق اجرای طرح مصوب نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری به اهداف بازآفرینی موردنظر در قانون مذکور مانند افزایش درآمد سرانه ساکنان بافت فرسوده، افزایش کیفیت مسکن این بافت‌ها، افزایش مالکیت مسکن و مانند آن (شکل ۱)، در شهر حمیدیا دست پیدا کند. ارزیابی قانون مذکور براساس پاسخ به سه پرسش اصلی زیر انجام می‌شود: (۱) کیفیت بازآفرینی شهری در بافت فرسوده شهر حمیدیا چگونه است؟ (۲) کیفیت متغیرهای اثرگذار بر بازآفرینی بافت فرسوده شهر حمیدیا چگونه است؟ (۳) کدام متغیرها دارای اثرات کلیدی بر فرایند بازآفرینی شهر حمیدیا هستند؟ به این منظور، ابتدا دیدگاه‌های مرتبط با آثار قوانین شهری بر اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری و مدل مفهومی پژوهش در بخش مبانی نظری ارائه خواهد شد. سپس، روش تحلیل مسیر و منطقه مورد مطالعه در بخش روش‌شناسی پژوهش معرفی خواهند شد. در نهایت، میزان اثربخشی «قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» در منطقه مورد مطالعه با استفاده از روش تحلیل مسیر تحلیل و ارزیابی خواهد شد.

### مبانی نظری پژوهش

از دهه ۱۹۶۰ میلادی تغییرات عمده‌ای در قوانین و سیاست‌های بازآفرینی شهر به وجود آمد. این تغییرات واکنشی به پروژه‌های بازآفرینی شهری دهه‌های پیشین بودند که عمدتاً بر اصلاحات کالبدی، جابه‌جایی گروه‌های کم‌درآمد از محلات فرسوده شهری و حذف فیزیکی فضاهای فرسوده تأکید داشتند. قوانین و سیاست‌های جدیدی که بعد از دهه ۱۹۶۰ تدوین شدند، می‌کوشیدند نگرشی جامع نسبت به فرایند بازآفرینی شهری داشته باشند، یعنی نه تنها درصدد تمرکز بر اصلاحات فیزیکی بودند، بلکه ارتقای ساختارهای اجتماعی و فرهنگی محلات در معرض فرسودگی را نیز در محاسبات خود گنجانده‌اند. تغییر در قوانین بازآفرینی شهری ابتدا در شهرهای ایالات متحده آمریکا تحت عنوان «برنامه شهرهای مدل»<sup>۱</sup> و تصویب آن در سال ۱۹۶۶ (Brown and Frieden, 1976: 457) و سپس در سایر کشورها و شهرها مورد پذیرش برنامه‌ریزان شهری قرار گرفت. این برنامه‌ها در مقایسه با نسل اول برنامه‌های بازآفرینی شهری که طرفدار گروه‌های ثروتمند جامعه بودند، بر گروه‌های کم‌درآمد متمرکز بودند. برنامه شهرهای مدل به «دسترسی مستقیم و قابل توجهی به منابع قدرت را برای نمایندگان گروه‌های محروم فراهم آورد و سیاست‌های نژادی را از طریق ایجاد کانون‌های جدید رهبری تغییر داد» (Weber and Wallace, 2012: 174). این برنامه شامل اهداف اجتماعی و اقتصادی متعددی در زمینه ارتقای مسکن، افزایش فرصت‌های اشتغال، مشارکت سیاسی، آموزش، بهداشت و تأمین امنیت و پلیس می‌شد (Foerster, 2019: 919-920). «ماهیت کل نگر و جامع برنامه

<sup>۱</sup>. Model Cities program

مذکور (که مسکن تنها یکی از عناصر آن بود) به‌طور بالقوه، برای بسیاری از سازمان‌ها جذاب بود، اما در همان حال هنگامی که برنامه [عملاً] در چندین محله تهیه شد، مانع از شکل‌گیری چشم‌انداز روشنی می‌شد که گروه‌های هدف بتوانند از دستیابی به آن چشم‌انداز پشتیبانی و حمایت کنند» (Brown and Frieden, 1976: 461-462). از نظر فرایندی، محور اصلی برنامه شهرهای مدل عبارت بود از کوشش همه‌جانبه برای مشارکت جوامع محلی در پروژه‌های بازآفرینی شهری. شرایط سیاسی و اجتماعی دهه ۱۹۶۰ شامل «جنبش حقوق مدنی، جنبش قدرت سیاه‌پوست و سیاه‌پوست زیباست [جنبش‌های نژادی]، جنبش ضد جنگ ویتنام، موج دوم فمینیسم، جنبش زیست‌محیطی، جنبش حقوق هم‌جنسگرایان و جنبش جوانان» (Gaber, 2019: 189) به‌نحوی عمل می‌کرد که جامعه آمریکایی نسبت به ضرورت «مشارکت در جوامع دموکراتیک» کنجکاو و دچار مسئله شده بود (Aleshire, 1972: 428). با وجود این، همان‌طور که در بالا اشاره شد، مسئله‌ای که در واقعیت نمایان شد و اجرای برنامه شهرهای مدل را با دشواری مواجه ساخت، عدم‌سهولت تعیین دامنه مشارکت بخش دولتی و مردم در فرایند بازآفرینی شهری و ابهام در تعریف اولویت‌های برنامه بود. به‌بیان دیگر، در این برنامه‌ها مشخص نبود که دولت، مردم و نهادهای خصوصی در چه زمینه‌هایی و با چه میزان سهم باید مشارکت کنند.

در بریتانیای سال‌های ۱۹۶۸ نیز روند مشابهی با تأثیرپذیری از برنامه شهرهای مدل در گزارش «از مسکن قدیم به خانه جدید»<sup>۱</sup> که توسط وزارت وقت مسکن و دولت محلی<sup>۲</sup> تهیه شده بود، و به‌تبع آن در قانون مسکن‌سازی<sup>۳</sup> ۱۹۶۹ قابل مشاهده است. گزارش مذکور نواحی ارتقای عمومی<sup>۴</sup> را به‌مثابه نواحی هدف معرفی و شناسایی کرد که «کاملاً مجاز به جذب یارانه‌های جدید با هدف ارتقای مسکن و محیط محلات قدیمی بودند» (Nordli, 2018: 30). در بریتانیا به‌جای تمرکز بر جابه‌جایی جغرافیایی گروه‌های کم‌درآمد از مناطق فرسوده شهری تمرکز عمده بر احیای مسکن موجود و ساخت مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد متمرکز بود. هدف قانون مسکن‌سازی، همان‌گونه که بالکین<sup>۵</sup> اشاره می‌کند، «احیا، یا به‌طور دقیق‌تر، ارتقای [مسکن] از طریق افزایش مشوق‌ها و تسهیل در شرایط مرتبط با آن‌ها بود» (Balchin, 2002: 18). نقص عمده تصمیم‌گیری درباره نحوه اجرای پروژه‌ها در بریتانیا که در ناکامی آن‌ها بی‌تأثیر نبود، این بود که باوجود افزایش مقیاس برنامه‌ها در طی اجرای آن‌ها، مجموع کل سرمایه‌گذاری عمومی در ساخت مسکن ثابت باقی ماند (Merrett, 2021: 139).

دهه ۱۹۷۰ شاهد بحران اقتصادی در ایالات متحده آمریکا و بریتانیا بود. پس از به‌قدرت‌رسیدن دولت‌های راست جدید در این دو کشور، کاهش هزینه‌های عمومی دولت به‌مثابه یکی از راهبردهای خروج از بحران مذکور، مورد توافق قرار گرفت (جانستون، ۱۳۷۹: ۳۳۴). گزارش‌هایی که در پایان دولت کارگری بریتانیا و دولت دموکرات در ایالات متحده آمریکا درباره میزان اثربخشی برنامه شهرهای مدل و سایر برنامه‌های اجتماعی این دهه منتشر شد، مانند گزارش گیبسون و پراث (Gibson and Prathes, 1977) و بعدها نیز گزارش موری (Murray, 1985) ناتوان از تأیید آثار اقتصادی مثبت این برنامه‌ها بودند و دولت‌های راست جدید را به این نتیجه قطعی رساندند که حمایت‌های مالی خود را از پروژه‌های بازآفرینی مذکور کاهش دهند و اجرای این پروژه‌ها را به نیروهای بازار و بخش خصوصی واگذار کنند. بدیهی است که منطق بازار به‌ندرت براساس منافع گروه‌های کم‌درآمد اجتماعی و

<sup>1</sup>. old houses into new homes

<sup>2</sup>. Ministry of Housing and Local Government

<sup>3</sup>. Housing Act

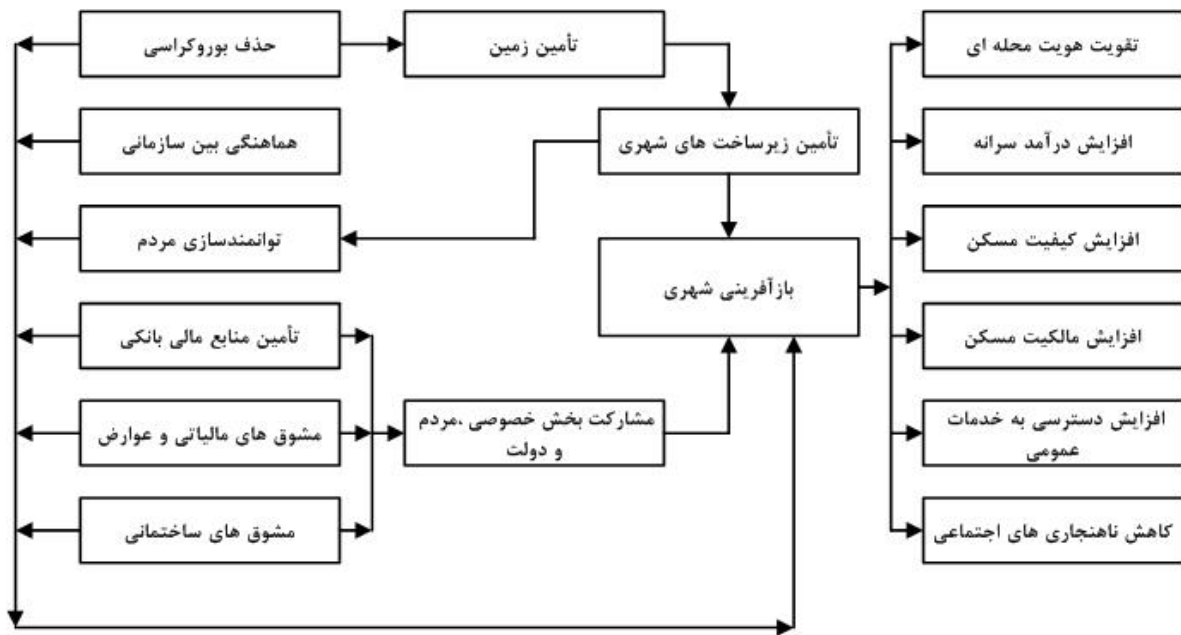
<sup>4</sup>. General Improvement Areas (GIA)

<sup>5</sup>. Balchin

بیشتر براساس خواست و اراده گروه‌های پردرآمد اجتماعی عمل می‌کند. بحران اقتصادی دهه ۱۹۷۰ برنامه‌های جامع بازآفرینی شهری را به سوی پروژه‌های انفرادی و موردی هدایت کرد، به نحوی که منابع مالی این پروژه‌ها نه توسط دولت و نهادهای عمومی، بلکه توسط شرکت‌های بخش خصوصی و افراد ثروتمند تأمین می‌شد.

در ایران، با تأخیر قابل توجه زمانی، ایده‌های مطرح شده در «برنامه شهرهای مدل»، در سال ۱۳۸۹ و در «قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» مورد پذیرش مدیران و برنامه‌ریزان قرار گرفت. پیش از تصویب این قانون در زمینه بازآفرینی شهری، می‌توان به طور مشخص به قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ اشاره کرد که در قانون مذکور، فرایند بازآفرینی شهری به نحو دستوری و بدون توجه به منافع ساکنان محله‌ها (تبصره واحد ماده ۱۷)، بر اصلاح شبکه معابر و نیز نوسازی و تجدید ساختمان‌های قدیمی متمرکز است و تأکیدی بر تأمین زیرساخت‌های شهری مانند آب و برق برای محله‌های فرسوده یا اجرای برنامه‌های اجتماعی مانند آموزش فنی و حرفه‌ای و سازماندهی نیروهای بیکار ندارد. منابع و مشوق‌های مالی لازم برای اجرای پروژه‌های نوسازی مبتنی بر دریافت حق مرغوبیت (ماده ۱۸) دریافت عوارض از مالکین (ماده ۱۶)، بخشودگی از پرداخت عوارض به شهرداری‌ها (تبصره ۲ ماده ۱۰) بوده است. به‌طور کلی، قانون ۱۳۴۷ بر اصلاحات کالبدی در فرایند نوسازی و عمران شهری تأکید دارد و به جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی محلات فرسوده بی‌توجه است. در مقابل، «قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» مصوب سال ۱۳۸۹ تلاش کرده است جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی را در قانون لحاظ کند و به‌طور کلی، براساس مواد قانونی مطرح در آن، بر پایه محورهای اساسی زیر تدوین شده است: هماهنگی بین‌سازمانی، تأمین منابع مالی، مشوق‌های مالی، تأمین زمین و رفع موانع حقوقی تملک زمین، مشارکت بخش خصوصی، مردم و دولت، برنامه‌های توانمندسازی مردم، حذف بوروکراسی و تأمین زیرساخت‌های شهری. قانون مذکور، همان‌طور که مطالب بالا نشان می‌دهد، با قوانین و رویکردهای حاکم بر پروژه‌های بازآفرینی شهری در دهه ۱۹۷۰ در ایالات متحده آمریکا و بریتانیا، یعنی «برنامه شهرهای مدل» و «قانون مسکن‌سازی» شباهت دارد؛ زیرا براساس نگرش جامع و کل‌نگر تلاش می‌کند همه جنبه‌های زندگی گروه‌های ساکن در بافت‌های فرسوده شهری مانند درآمد، آموزش، کیفیت و مالکیت مسکن، بهداشت و اشتغال را ارتقا دهد. چارچوب مفهومی حاکم بر این قانون در قالب شکل ۱ و براساس اثرات مستقیم غیرمستقیم علی میان متغیرها قابل مشاهده است. این چارچوب اساس تجزیه و تحلیل و ارزیابی پژوهش حاضر را تشکیل می‌دهد. در پژوهش حاضر، به‌منظور تجزیه و تحلیل مناسبات میان متغیرها از روش تحلیل مسیر استفاده می‌شود. متغیرهای مندرج در شکل ۱ و نوع روابط مستقیم و غیرمستقیم آن‌ها براساس «قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» مصوب ۱۳۸۹ و نتایج مستخرج از پژوهش‌های پیشین تنظیم شده است. باید اشاره شود که در ترسیم مدل مفهومی (شکل ۱) و تنظیم مناسبات میان متغیرهای مندرج در مدل صرفاً به قانون مذکور بسنده نشده است، بلکه پژوهش‌هایی که در سال‌های اخیر پیرامون تحقیق درباره مناسبات میان متغیرهای مذکور به انجام رسیده، نیز مورد نظر و بررسی قرار گرفته شده است؛ برای مثال، می‌توان به پژوهش‌هایی که درباره اثر مشارکت بر بازآفرینی شهری (Sinwell, 2009; Ahuja and Priyadarshini, 2017; Keijts, )، اثر توانمندسازی (اشتغال) بر مشارکت (Eltahir, 2005; Axelrod, 1956; Hawley, 1963)، اثر تأمین منابع مالی بر میزان مشارکت مردم و بخش خصوصی (Groberg, 1965; Collins and Shester, 2013; Weicher, 1976)، تأثیر هماهنگی بین سازمانی بر فرایند بازآفرینی شهری (Mayer et al., 2005; Davies, 1966; Zhang et al., 2021)، اثر

زیرساخت‌ها بر توانمندسازی مردم (Calderon and Servén, 2004; D'Onofrio and Giordani, 2019)، اثر مشوق‌های ساختمانی و مالیاتی بر بازآفرینی (Reddy, 1996: 98) اشاره کرد. در سال‌های اخیر پژوهش‌گران ایرانی نیز پژوهش‌های متعددی درباره جنبه‌های مختلف ارزیابی بازآفرینی شهری منتشر کرده‌اند؛ برای مثال سلیمانی و همکاران (۱۴۰۰) نقش طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری را در محله بریانک و براساس شاخص‌های زیست‌محیطی، زیبایی‌شناختی، عملکردی، کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بررسی کردند و به این نتیجه رسیده‌اند که اجرای طرح در محله مذکور در مجموع باعث بهبود کیفیت محیطی و افزایش رضایت شهروندان نشده است. سیدبرنجی و همکاران (۱۴۰۰) نیز براساس ابعاد مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی، بافت تاریخی شهر رشت را مورد ارزیابی قرار داده‌اند. نتیجه پژوهش آن‌ها نشان می‌دهد که مداخلات بازآفرینی و توانمندسازی در بافت تأثیر ناچیزی بر ارتقای پایداری آن داشته است و پیشنهاد داده‌اند که جنبه‌های حقوقی و قانونی بازآفرینی شهری باید مورد تأکید بیشتری قرار بگیرند. پورمهدی (۱۴۰۱) نیز بافت فرسوده شهر بابل را براساس جنبه‌های کالبدی ارزیابی کرده است و نتیجه‌گیری می‌کند که بافت موردنظر از نظر عوامل کالبدی و زیرساخت‌های شهری در وضعیت نامطلوب قرار دارد. سجادزاده و همکاران (۱۳۹۶) نیز بافت تاریخی شهر همدان را مورد بررسی و ارزیابی قرار دادند. نتایج پژوهش آن‌ها نشان داد که این بافت از نظر عوامل فرهنگی و اجتماعی در وضعیت مطلوبی قرار دارد و این عوامل می‌توانند به‌عنوان محرک توسعه و بازآفرینی بافت قرار بگیرند. پژوهش مشابهی توسط پریزادی و همکاران (۱۴۰۰) در بافت تاریخی شهر قم و براساس معیارهای کالبدی، اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی انجام شده است و نتایج پژوهش آن‌ها از ارزیابی ۶ پروژه اجرا شده در بافت نشان می‌دهد که اگرچه پروژه‌های مورد ارزیابی از تمام جهت موفق نبوده‌اند، در مجموع، دارای اثر مطلوبی بر بافت بوده‌اند. پژوهش‌های دیگری که درباره ارزیابی پروژه‌های بهسازی بافت فرسوده شهری انجام شده است و می‌توان به آن‌ها اشاره کرد، شامل پژوهش‌های محمدی و همکاران (۱۳۹۹) در محلات گودال مصلی و شیخداد (۱۳۹۹)، پندار (۱۳۹۹) درباره بافت تاریخی شهر نجف اشرف، قانع و همکاران (۱۳۹۹) درباره بافت شاهجوق سمنان و عزیزی و همکاران (۱۳۹۶) درباره بافت تاریخی شهر یزد است.

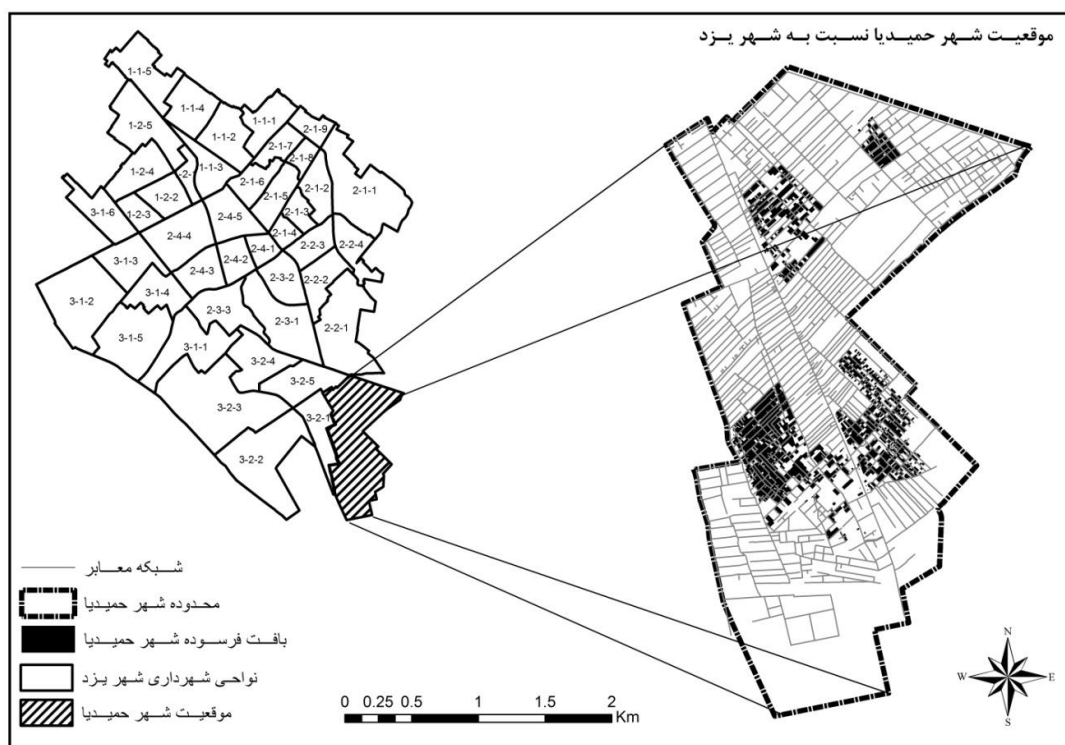


شکل ۱- چارچوب مفهومی پژوهش  
(منبع، نگارندگان، ۱۴۰۰)

## روش شناسی پژوهش

### ۳-۱- منطقه مورد مطالعه

شهر حمیدیا براساس سرشماری عمومی ۱۳۹۵، دارای ۵۱۷۹۳ هزار نفر جمعیت است (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور). طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر حمیدیا در سال ۱۳۹۲ تهیه و تصویب شد. براساس طرح مذکور، ۱۰۰۳۴ نفر از جمعیت شهر حمیدیا در بافت‌های فرسوده زندگی می‌کنند (جدول ۱). همچنین، مساحت بافت فرسوده معادل با ۱۵۱ هکتار یا ۲۰ درصد از مجموع مساحت شهر حمیدیا است که از نظر فضایی، در چهار محدوده متفاوت توزیع شده است. این محدوده‌ها در شکل ۱، با رنگ سیاه مشخص شده‌اند (شکل ۱). بافت مذکور از نظر کالبدی دارای شرایط نامساعدی است، به نحوی که ۲۰۳ بلوک از مجموع ۶۵۴ بلوک شهری دارای ساختمان‌های کم‌دوام هستند و ۱۷.۷۳ درصد (۳۶ عدد) بلوک‌های واقع در محدوده بافت فرسوده در گروه بلوک‌های نفوذناپذیر از نظر دسترسی قرار دارند (شهرداری حمیدیا، ۱۳۹۲). این بلوک‌ها به‌طور عمده توسط خیابان‌های کم‌عرض (کمتر از ۶ متر) احاطه شده‌اند یا در مجاورت خیابان‌های بن‌بست قرار دارند. خدمات‌رسانی به این بلوک‌ها به‌ویژه در هنگام بروز بحران به دشواری امکان‌پذیر است.



شکل ۲- موقعیت شهر حمیدیا

(منبع: شهرداری حمیدیا، ۱۳۹۲)

همان‌طور که جدول ۱ نشان می‌دهد، بیشترین میزان جمعیت ساکن در بافت فرسوده در محدوده ۴ استقرار یافته است. این محدوده، ۱۸.۹ درصد (۵۱۴۲ نفر) از جمعیت کل شهر را شامل می‌شود. کمترین میزان جمعیت، یعنی ۱.۲ درصد (۷۵۳ نفر) نیز در محدوده ۱ ساکن است. محدوده ۴ از نظر مساحت نیز دارای بیشترین میزان بافت فرسوده (۸.۷۳ درصد) و محدوده ۱ دارای کمترین میزان (۱.۱ درصد) است. تراکم ناخالص جمعیتی در محدوده ۱ در بالاترین مقدار خود یعنی معادل ۹۰.۷ نفر در هکتار است و در محدوده ۲ در پایین‌ترین میزان، ۴۶.۷ نفر در هکتار است؛ بنابراین اگرچه محدوده ۱ از میان ۴ محدوده مذکور، دارای کمترین مساحت و کمترین میزان جمعیت است، اما دارای بالاترین تراکم جمعیتی است. افزایش تراکم جمعیت در بافت‌های فرسوده می‌تواند کیفیت زندگی ساکنان را در مقایسه با بافت‌های فرسوده دارای تراکم کم جمعیت، بیشتر تحت تأثیر قرار بدهد (شهرداری حمیدیا، ۱۳۹۲).

جدول ۱- مساحت، جمعیت و تراکم جمعیتی بافت فرسوده شهر حمیدیا (شهرداری حمیدیا، ۱۳۹۲)

تراکم جمعیتی (نفر در هکتار)	جمعیت		وسعت		محدوده
	سهم از کل شهر (%)	تعداد (نفر)	سهم از کل شهر (%)	مساحت (هکتار)	
۹۰.۷	۱.۲	۷۵۳	۱.۱	۸.۱	محدوده ۴
۴۶.۷	۵.۶	۱۵۳۲	۴.۴۶	۳۲.۸	محدوده ۴
۵۵.۸۲	۹.۷	۲۶۰۷	۶.۲۵	۴۶.۷	محدوده ۴
۸۰.۱	۱۸.۹	۵۱۴۲	۸.۷۳	۶۴.۲	محدوده ۴
۶۶.۱۰	۳۵.۴	۱۰۰۳۴	۲۰.۶۴	۱۵۱.۸	مجموع

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۰)

به منظور انجام پژوهش حاضر از روش نمونه‌گیری تصادفی استفاده شد. بر این اساس، ۱۰۰ نفر از کل جمعیت ساکن در بافت فرسوده شهر حمیدیا که معادل ۱۰۰۳۴ نفر است (جدول ۱)، به روش تصادفی به منظور تکمیل پرسشنامه انتخاب شدند. در روش نمونه‌گیری تصادفی، همه اعضای ساکن در بافت فرسوده شهر حمیدیا دارای شانس برابر برای تکمیل پرسشنامه بودند. مبنای محاسبه حجم جامعه نمونه در جهت تکمیل پرسشنامه در مقاله حاضر، قاعده «۱ متغیر مستقل ۱۰ مشاهده (پرسش‌نامه)» است که به‌طور معمول در روش‌های مبتنی بر رگرسیون استفاده می‌شود (Ryan, 2013: 145; Yamoah et al., 1998; Sahabiev et al., 2021; Cestac et al., 2016). با توجه به اینکه در پژوهش حاضر از ده متغیر مستقل استفاده شده است، به‌ازای هر متغیر مستقل ۱۰ نفر و در مجموع ۱۰۰ نفر از کل جمعیت ساکن در بافت فرسوده شهر حمیدیا به‌عنوان جامعه نمونه در جهت تکمیل پرسشنامه انتخاب شدند. ویژگی‌های توصیفی جامعه نمونه بر حسب جنسیت، سن، میزان تحصیلات، نوع مالکیت مسکن، میزان اقامت در بافت فرسوده، نوع اشتغال براساس درصد در جدول ۲ ارائه شده است.

جدول ۲- ویژگی‌های توصیفی جامعه نمونه

متغیر	درصد	متغیر	درصد
جنسیت	مرد	مدت اقامت	62.5
	زن		37.5
سن	۲۵-۱۵		پنج تا یک سال
	۳۵-۲۶	یک تا پنج سال	27.2
	۴۵-۳۶	پنج تا ۱۰ سال	27.5
تحصیلات	۵۵ و بیشتر	۱۰ سال و بیشتر	39.1
	۴۵-۳۶	ابتدایی	12.9
	۵۵-۴۶	راهنمایی	8.1
	۵۱ و بیشتر	دبیرستان	36.4
اشتغال	بیکار	لیسانس	31.8
	شاغل	فوق لیسانس و بیشتر	10.8
مالکیت مسکن	مالک		
	مستأجر		

(منبع، نگارندگان، ۱۴۰۰)

### روش انجام پژوهش

در پژوهش حاضر، به منظور ارزیابی اثربخشی قوانین شهری بر فرایند بازآفرینی شهری از ابزار پرسشنامه و روش‌های آمار استنباطی شامل آزمون کای اسکویر، آزمون T تک‌نمونه‌ای، آزمون کولموگروف-اسپیرنف<sup>۱</sup> و روش تحلیل مسیر استفاده می‌شود. برای سنجش میزان روایی پرسشنامه از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شده است. مقدار آلفای کرونباخ برای پرسشنامه مذکور برابر با ۰.۷۷۵ است. به منظور ارزیابی مطلوبیت و کیفیت هریک از متغیرهای پژوهش از آزمون کای اسکویر و آزمون T تک‌نمونه‌ای، برای تحلیل نحوه توزیع نرمال داده‌ها از آزمون کلموگروف-اسمیرنف و برای سنجش اثر متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته از مدل تحلیل مسیر استفاده می‌شود. همانطور که شکل ۱ نشان می‌دهد، در مقاله حاضر، متغیر بازآفرینی شهری (شامل زیرمعیارهای افزایش درآمد سرانه، ارتقای کیفیت مسکن، مالکیت مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد، دسترسی به خدمات عمومی، کاهش ناهنجاری‌های

<sup>۱</sup>. Kolmogorov-Smirnov

اجتماعی، و افزایش حس تعلق مکانی) به عنوان متغیر وابسته و متغیرهای حذف بوروکراسی (همکاری اداره ثبت اسناد و املاک در جهت حل مسائل حقوقی زمین‌ها و ساختمان‌ها، همکاری اداره راه و شهرسازی (کمیسیون ماده ۵) حل مسائل مربوط به تغییر کاربری‌ها)، هماهنگی بین‌سازمانی (هماهنگی وزارت دادگستری، قوه قضائیه، اداره ثبت اسناد و املاک و اداره راه و شهرسازی در حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک)، توانمندسازی مردم (آموزش‌های فنی و حرفه‌ای، همکاری سازمان نوسازی و بهسازی شهری با افراد بیکار در جهت یافتن شغل مناسب، اجرای طرح‌های اشتغال‌زایی)، تأمین منابع مالی بانکی (ارائه وام‌های بانکی ارزان‌قیمت)، مشوق‌های مالیاتی و عوارض (تخفیف عوارض صدور پروانه ساختمانی، معافیت‌های مالیاتی)، مشوق‌های ساختمانی (تشویق‌های مربوط با افزایش تراکم ساختمانی)، تأمین زمین، تأمین زیرساخت‌های شهری (تأمین زیرساخت‌های آب، برق، گاز، مخابرات، شبکه معابر، فضای سبز) و مشارکت بخش خصوصی، مردم و دولت (مشارکت در تعیین قیمت املاک و ساختمان‌ها، مشارکت در تعیین محل اجرای پروژه‌های نوسازی) به عنوان متغیرهای مستقل در نظر گرفته شده‌اند (شکل ۱). متغیرهای مذکور از قانون «حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» مصوب سال ۱۳۸۹ استخراج شده‌اند. روش تحلیل مسیر شکل گسترش یافته روش تحلیل رگرسیون چندمتغیره است و بر مبنای آن استوار است. مدل رگرسیون براساس رابطه ۱ قابل محاسبه است (Montgomery et al., 2021: 134):

$$(۱) Y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \varepsilon$$

در معادله بالا،  $Y$  = متغیر وابسته،  $\beta_0$  = مقدار ثابت،  $\beta$  = ضریب بتای رگرسیون،  $x$  = مقادیر متغیرهای مستقل و  $\varepsilon$  مقدار خطا را شامل می‌شوند.

روش تحلیل مسیر افزون بر اینکه مانند روش رگرسیون، اثر متغیرهای مستقل را بر متغیر وابسته ارزیابی می‌کند، مناسبات میان متغیرهای مستقل را نیز ارزیابی می‌کند. برتری روش تحلیل مسیر به روش رگرسیون این است که «به ما این امکان را می‌دهد که فرایندهای علی را که مبنای روابط مشاهده شده است، بررسی کنیم و اهمیت نسبی مسیرهای متفاوت اثرگذاری را تخمین بزنیم. [...] تحلیل مسیر ما را قادر می‌سازد که اثرات مستقیم و غیرمستقیمی را که یک متغیر بر متغیر دیگر دارد، اندازه‌گیری کنیم» (Olobatuyi, 2006: 11). اثر مستقیم «به مقدار تغییر در متغیر وابسته در نتیجه یک واحد تغییر در متغیر مستقل است، به شرط آن که سایر متغیرهای مداخله‌گر هیچ‌گونه آثاری را منتقل نکنند» اشاره دارد و اثر غیرمستقیم به مقدار تغییر پیش‌بینی شده در متغیرهای وابسته در نتیجه تغییر متغیر مستقل و به واسطه متغیرهای مداخله‌گر گفته می‌شود (Olobatuyi, 2006: 136). ضرایب بتای کمتر از ۰.۰۵ از لحاظ نظری معنی‌داری تلقی نمی‌شوند (ساعی، ۱۳۸۱: ۱۹۸).

### یافته‌های پژوهش

همان‌گونه که جدول شماره ۳ و آزموی کای اسکوتر نشان می‌دهد، کیفیت بازآفرینی شهری از نظر ساکنان واقع در بافت فرسوده شهر حمیدیا، برای همه ابعاد بازآفرینی شهری در سطح اطمینان ۹۵ درصد، پایین‌تر از حدانتظار است. مقادیر بالای کای اسکوتر در جدول مذکور بیانگر تفاوت کیفیت هریک از جنبه‌های بازآفرینی شهری از نظر ساکنان است. هرچه مقدار کای اسکوتر برای یکی از ابعاد موردنظر در جدول افزایش پیدا کند، کیفیت آن بُعد دارای فاصله بیشتری از میزان متوسط و موردانتظار است و مدیران و برنامه‌ریزان شهری باید تأکید بیشتری بر تقویت آن

جنبه از بازآفرینی داشته باشند. براین اساس، بُعد افزایش درآمد (۱۰۶.۵۶) ساکنان بافت فرسوده و بُعد بهبود تعلق مکانی (۹۶.۲۴) دارای بیشترین فاصله از میزان متوسط هستند و در وضعیت نامطلوب تری نسبت به سایر ابعاد مورد بحث قرار دارند. متغیرهای کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی، افزایش توانایی خرید مسکن، افزایش تعلق مکانی و افزایش دسترسی به خدمات در مرتبه‌های بعدی قرار دارند. جدول ۳ نشان می‌دهد که اجرای طرح نوسازی و بهسازی در بافت فرسوده شهر حمیدیا از نظر ساکنان بافت، در دستیابی به اهداف اصلی مندرج در قانون احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری موفق نبوده است.

جدول ۳- کیفیت سنجشگرهای مرتبط با بازآفرینی شهری در بافت فرسوده شهر حمیدیا

افزایش درآمد	افزایش کیفیت مسکن	توانایی خرید مسکن	افزایش دسترسی به خدمات	کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی	افزایش تعلق مکانی
106.560 <sup>a</sup>	14.640 <sup>a</sup>	50.700 <sup>b</sup>	19.760 <sup>a</sup>	63.500 <sup>b</sup>	96.240 <sup>a</sup>
3	3	4	3	4	3
.000	.002	.000	.000	.000	.000

(منبع، نگارندگان، ۱۴۰۰)

جدول ۴ که براساس آزمون T تک‌نمونه‌ای محاسبه شده است، نشان می‌دهد که عوامل محرک و اثرگذار یا همان متغیرهای مستقلی که در «قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» مصوب ۱۳۸۹ برای انجام فرایند بازآفرینی شهری در نظر گرفته شده‌اند، در سطح اطمینان ۹۵ درصد، پایین‌تر از حد مطلوب هستند. در جدول مذکور، ستون تفاوت میانگین، تفاوت میان مقادیر گزارش شده توسط ساکنان و مقادیر مورد انتظار را درباره هر یک از متغیرهای مورد انتظار نشان می‌دهد. هرچه قدر مقادیر تفاوت‌ها برای یک متغیر بالاتر باشد، نشان‌دهنده وضعیت نامطلوب‌تر آن متغیر است. متغیرهای تأمین زیرساخت‌های شهری با تفاوت میانگین ۱۷.۲۹، میزان کلی بازآفرینی شهری با تفاوت میانگین ۱۵.۸۳ و متغیر مشارکت بخش خصوصی، دولت و مردم با تفاوت میانگین ۷.۱۱، به ترتیب بیشترین مقادیر تفاوت را نشان می‌دهند. کمترین مقدار تفاوت میانگین نیز مربوط به متغیر هماهنگی بین‌سازمانی (۲.۹۲) است.

جدول ۴- ارزیابی کیفیت عوامل اثرگذار بر فرایند بازآفرینی شهری در بافت فرسوده شهر حمیدیا

مقدار t	درجه آزادی	سطح معناداری (دوطرفه)	تفاوت میانگین		فاصله اطمینان ۹۵٪ از تفاوت
			کرائه پایین	کرائه بالا	
40.505	99	.000	15.830	15.05	میزان کلی بازآفرینی
38.721	99	.000	7.110	6.75	مشارکت بخش خصوصی، دولت و ساکنان
36.418	99	.000	7.030	6.65	توانمندسازی ساکنان

3.27	2.71	2.990	.000	99	21.197	تأمین منابع مالی
7.47	6.65	7.060	.000	99	33.969	تشویق‌های مالیاتی و عوارض
5.55	4.77	5.160	.000	99	26.497	تشویق‌های ساختمانی
18.19	16.39	17.290	.000	99	37.972	تأمین زیرساخت‌های شهری
3.32	2.76	3.040	.000	99	21.725	تأمین زمین
7.14	6.38	6.760	.000	99	34.956	کاهش بوروکراسی
3.20	2.64	2.920	.000	99	20.894	هماهنگی بین‌سازمانی

(منبع، نگارندگان، ۱۴۰۰)

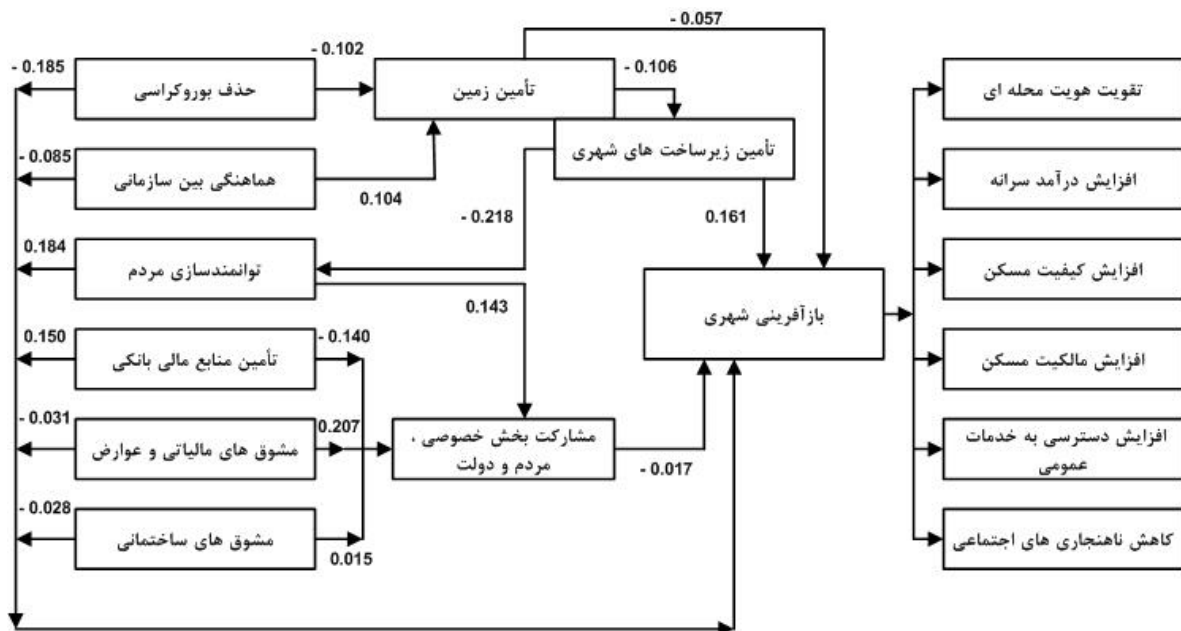
همان‌طور که در بخش روش‌شناسی اشاره شد، در پژوهش حاضر به‌منظور تحلیل مناسبات علی میان متغیرهای اثرگذار بر بازآفرینی شهر حمیدیا، ابتدا آزمون کولموگروف-اسمیرنوف اجرا می‌شود تا نحوه توزیع داده‌ها ارزیابی شود. همان‌طور که جدول ۵ نشان می‌دهد، همه متغیرهای موردسنجش دارای توزیع نرمال هستند؛ بنابراین می‌توان از آن‌ها در مدل تحلیل مسیر استفاده کرد.

شکل ۳ و جدول ۶ اثرات مستقیم و غیرمستقیم هریک از متغیرهای مستقل را بر متغیر بازآفرینی بافت فرسوده شهر حمیدیا با استفاده از روش تحلیل مسیر نمایش می‌دهند. در جدول ۶، ضرایب بتای بالای ۰.۰۵ با رنگ خاکستری مشخص شده‌اند. ضرایب بتای بالای ۰.۰۵ به لحاظ نظری معنی‌دار تلقی می‌شوند. مقادیری که در شکل ۳ قابل مشاهده هستند، اثر هریک از متغیرها را بر متغیر دیگر نشان می‌دهند و جهت فلش نیز جهت اثرگذاری آن‌ها را نشان می‌دهد. متغیر توانمندسازی ساکنان با مقدار ۰.۱۸۴ دارای بیشترین مقدار اثر مستقیم و مثبت بر بازآفرینی شهری است. به بیان دیگر، با یک واحد افزایش در میزان توانمندسازی ساکنان از نظر اقتصادی، فرایند بازآفرینی ۰.۱۸۴ افزایش پیدا خواهد کرد. به جز متغیرهای توانمندسازی ساکنان، تأمین منابع مالی و تأمین زیرساخت‌های شهری، سایر متغیرها دارای اثر منفی بر بازآفرینی بافت فرسوده شهر حمیدیا هستند. به بیان دیگر، عملکرد این متغیرها به‌نحوی است که با هرگونه افزایش در مقدار آن‌ها، بازآفرینی بافت فرسوده با موانع بیشتری مواجه می‌شود. بیشترین مقدار اثر منفی به متغیر میزان بوروکراسی و پیچیدگی مسائل مربوط به مالکیت زمین و تغییر کاربری‌ها است. بدیهی است که افزایش تأثیر منفی این متغیرها می‌تواند روند بازآفرینی شهری را با شکست مواجه کند. اهرم‌های قانونی در شهر حمیدیا تأثیر مثبتی بر فرایند بازآفرینی شهری نداشته‌اند و فرایند بازآفرینی شهری بدون وابستگی با این قوانین و به‌صورت گسسته انجام می‌شود. جدول ۶ نشان می‌دهد که بیشتر متغیرهایی که در قانون برای تقویت و تشویق بازآفرینی در نظر گرفته شده است، شامل آن دسته از متغیرهای غیرکالبدی هستند که انتظار می‌رود بر بازآفرینی کالبد فرسوده شهری اثر بگذارند، این درحالی است که برنامه‌های نوسازی و بهسازی در ایران عملاً بر مسائل کالبدی تأکید دارند و تمایل اندکی برای توجه به نیروهای اقتصادی-اجتماعی-سیاسی برای تحرک بخشی به نوسازی شهری وجود دارد.

جدول ۵- نحوه توزیع متغیرهای مورد مطالعه براساس آزمون کولموگروف-اسمیرنف

سطح معناداری (دوطرفه)	مقدار کولموگروف-اسمیرنف	انحراف معیار	میانگین	
0/58	0/78	3/91	15/83	میزان کلی بازآفرینی
0/06	1/34	1/84	7/11	مشارکت بخش خصوصی، دولت و ساکنان
0/06	1/33	1/93	7/03	توانمندسازی ساکنان
0/06	1/33	1/41	2/99	تأمین منابع مالی
0/05	1/35	2/08	7/06	تشویق‌های مالیاتی و عوارض
0/16	1/13	1/95	5/16	تشویق‌های ساختمانی
0/63	0/75	4/55	17/29	تأمین زیرساخت‌های شهری
0/06	1/34	1/40	3/04	تأمین زمین
0/06	1/33	1/93	6/76	کاهش بوروکراسی
0/05	1/35	1/40	2/92	هماهنگی بین‌سازمانی

(منبع، نگارندگان، ۱۴۰۰)



شکل ۳- اثرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرهای اثرگذار بر بازآفرینی شهری

(منبع، نگارندگان، ۱۴۰۰)

بیشترین مقدار اثر غیرمستقیم و مثبت نیز مربوط به متغیر تأمین زیرساخت‌های شهری است. با توجه به اینکه مقدار ضریب بتای این متغیر کمتر از ۰.۰۵ است، می‌توان اثر آن را نادیده گرفت. اگرچه می‌توان استدلال کرد که با تقویت این متغیر می‌توان به نحو غیرمستقیم متغیرهای دیگری مانند متغیر توانمندسازی و متغیر مشارکت عمومی-خصوصی را تقویت کرد. سایر متغیرها دارای عملکرد ضعیف در بافت فرسوده هستند و همان‌طور که

قابل مشاهده است، بیشتر آن‌ها دارای تأثیر منفی هستند. متغیر توانمندسازی اقتصادی ساکنان (۰.۱۸)، متغیر تأمین زیرساخت‌های شهری (۰.۱۶) و متغیر تأمین منابع مالی (۰.۱۵) به ترتیب دارای بیشترین تأثیر مثبت و کلی و متغیرهای کاهش بوروکراسی (-۰.۱۸)، هماهنگی بین‌سازمانی (-۰.۰۹) و متغیر تأمین زمین (-۰.۰۶) دارای بیشترین تأثیر منفی و کلی بر فرایند بازآفرینی شهری هستند.

جدول ۶- اثرات مستقیم، غیرمستقیم و کل متغیرهای متغیرهای اثرگذار بر بازآفرینی شهری

نام متغیر	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	مجموع آثار مستقیم و غیرمستقیم
مشارکت بخش خصوصی، دولت و ساکنان	-0.02	-0.01700	-0.04
توانمندسازی ساکنان	.18	-0.00243	0.18
تأمین منابع مالی	.15	0.00238	0.15
تشویق‌های مالیاتی و عوارض	-0.03	-0.00352	-0.03
تشویق‌های ساختمانی	-0.02	-0.00026	-0.03
تأمین زیرساخت‌های شهری	.16	0.00053	0.16
تأمین زمین	-0.05	-0.00006	-0.06
کاهش بوروکراسی	-0.18	0.00001	-0.18
هماهنگی بین‌سازمانی	-0.08	-0.00001	-0.09

(منبع، نگارندگان، ۱۴۰۰)

### بحث و نتیجه‌گیری

قوانین شهری دارای نقش کلیدی در تولید و بازتولید فضاهای شهری هستند. این قوانین به گروه‌های اجتماعی و فضاهای جغرافیایی حقوق ویژه‌ای را اعطا یا از آن‌ها سلب می‌کنند، اگرچه ممکن است گروه‌های اجتماعی و فضاهای جغرافیایی مختلف از توانایی و ظرفیت لازم برای بهره‌گیری از حقوق مندرج در قوانین برخوردار نباشند. قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری یکی از قوانینی است که در جهت تقویت گروه‌های اجتماعی کم‌درآمد و فضاهای فرسوده شهری در ایران به تصویب رسیده است، اما همان‌طور که در پژوهش حاضر نشان داده شد، حقوق مندرج در این قانون برای بازآفرینی فضاهای فرسوده، در بافت فرسوده شهر حمیدیا به مرحله فعلیت نرسیده‌اند. پژوهش حاضر با استفاده از ابزار پرسش‌نامه و بهره‌گیری از روش‌های آمار استنباطی نشان داد که بازآفرینی بافت فرسوده شهر حمیدیا از وضعیت مطلوب فاصله دارد و نتوانسته است حقوقی را که قانون برای بافت‌های فرسوده در نظر گرفته است، محقق کند. همه شاخص‌های سنجشگر بازآفرینی شهری شامل افزایش درآمد، افزایش کیفیت مسکن، توانایی خرید مسکن، افزایش دسترسی به خدمات، کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی و افزایش تعلق مکانی پایین‌تر از حد مطلوب هستند. این وضعیت تحت تأثیر عملکرد ضعیف محرک‌های بازآفرینی در بافت است. این محرک‌ها شامل مشارکت بخش خصوصی، دولت و ساکنان، توانمندسازی ساکنان، تأمین منابع مالی، تشویق‌های مالیاتی و عوارض، تشویق‌های ساختمانی، تأمین زیرساخت‌های شهری، تأمین زمین، کاهش بوروکراسی و هماهنگی بین سازمان‌های مرتبط با بازآفرینی شهری می‌شود. نتایج آزمون T تک‌نمونه‌ای نشان داد که این محرک‌ها فاصله معناداری با وضعیت مطلوب دارند و مدیران و برنامه‌ریزان شهری

نتوانسته‌اند از این نیروها در جهت بازآفرینی شهری استفاده کنند. حتی متغیرهایی مانند متغیر تأمین زیرساخت‌های شهری که جزو متغیرهای کالبدی اثرگذار بر بازآفرینی است و در مقایسه با متغیرهای اجتماعی و اقتصادی مانند توانمندسازی مردم و ایجاد مشارکت مردمی، با پیچیدگی کمتری می‌تواند بازآفرینی شهری را تقویت کنند و بیشتر از سایر متغیرها، بر نقش‌آفرینی دولت و شهرداری متکی است، بیشترین فاصله را تا وضعیت مطلوب دارد. استفاده از روش تحلیل مسیر نشان داد که متغیر توانمندسازی اقتصادی ساکنان از طریق ارائه خدمات آموزش فنی و حرفه‌ای و آموزش ایجاد فرصت‌های شغلی دارای بیشترین مقدار اثر مستقیم و مثبت و متغیر بوروکراسی سازمانی و پیچیدگی مسائل مربوط به مالکیت زمین و تغییر کاربری‌ها دارای بیشترین مقدار اثر منفی بر بازآفرینی بافت فرسوده است. در مجموع، متغیر توانمندسازی اقتصادی ساکنان، متغیر تأمین زیرساخت‌های شهری و متغیر تأمین منابع مالی، به ترتیب دارای بیشترین تأثیر مثبت و کلی و متغیرهای بوروکراسی سازمانی، هماهنگی بین‌سازمانی و تأمین زمین، دارای بیشترین تأثیر منفی و کلی بر بازآفرینی بافت فرسوده هستند.

نتایج این پژوهش با یافته‌های پژوهش سلیمانی و همکاران در محله بریانک در شهر تهران (۱۴۰۰)، سیدبرنجی و همکاران در شهر رشت (۱۴۰۰)، محمدی و همکاران در محلات گودال مصلی و شیخداد در شهر یزد (۱۳۹۹) و عزیزی و همکاران (۱۳۹۶) درباره بافت تاریخی برزن زرتشتی‌ها در شهر یزد مطابقت دارد. براساس نتایج پژوهش آن‌ها، مداخلات بازآفرینی و توانمندسازی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه، تأثیر اندکی بر ارتقای شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده تحت مطالعه داشته است.

وجه تمایز پژوهش حاضر از پژوهش‌های قبلی (سلیمانی مهنرجانی و همکاران، ۱۴۰۰؛ سیدبرنجی و همکاران، ۱۴۰۰؛ محمدی و فخارزاده، ۱۳۹۹؛ عزیزی و بهرا، ۱۳۹۶) این است که کوشیده است طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر حمیدیا را براساس متغیرها و معیارهای مصوب در طرح فرادستی، یعنی قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مصوب سال ۱۳۸۹ ارزیابی کند. متغیرها و معیارهایی که در پژوهش‌های قبلی (سلیمانی مهنرجانی و همکاران، ۱۴۰۰؛ سیدبرنجی و همکاران، ۱۴۰۰؛ محمدی و فخارزاده، ۱۳۹۹؛ عزیزی و بهرا، ۱۳۹۶) مورد سنجش و ارزیابی قرار گرفته‌اند، براساس مراجعه به متون علمی استخراج شده‌اند و در فرایند استخراج و تنظیم متغیرها و معیارهای ارزیابی پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به مبانی قانونی نوسازی و بهسازی شهری در ایران، یعنی به قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری توجه نداشته‌اند. این امر باعث شده است که ناکارآمدی قانون مذکور و ضرورت اصلاح آن مورد تأکید مدیران و پژوهشگران شهری قرار نگیرد؛ بنابراین نتایج پژوهش حاضر از یک سو، میزان کارآمدی و اثربخشی قانون مذکور را بر فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهر حمیدیا بررسی کرده است و از سوی دیگر، طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر حمیدیا را به‌عنوان یک طرح پایین‌دستی از نظر دستیابی به اهداف مندرج در قانون فوق مورد ارزیابی قرار داده است.

نتایج پژوهش حاضر به مدیران و برنامه‌ریزان شهر حمیدیا کمک می‌کند که بتوانند متغیرهایی را که دارای تأثیر مثبت یا منفی بر بازآفرینی شهری هستند، شناسایی کنند و در برنامه‌ریزی‌های آینده تأکید بیشتری بر بهبود آن‌ها داشته باشند. برخی از اقدامات پیشنهادی براساس نتایج پژوهش حاضر عبارت‌اند از کاهش بوروکراسی سازمانی در جهت تأمین مسکن موردنیاز برای زیرساخت‌های شهری و به‌ویژه برای تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد شهری، تقویت تأمین منابع مالی بانکی در جهت افزایش مشارکت بخش خصوصی و مردم، افزایش هماهنگی بین‌سازمانی و

کاهش بوروکراسی اداری در جهت تأمین زمین و تغییر کاربری‌های زمین، بهره‌گیری از ظرفیت برنامه‌های توانمندسازی در جهت تقویت مشارکت مردمی در فرایند بازآفرینی شهری، استمرار مشوق‌های مالیاتی و ساختمانی به منظور گسترش دامنه مشارکت‌های مردمی و بخش خصوصی، تقویت زیرساخت‌های شهری به منظور افزایش مرغوبیت زمین و مسکن در بافت‌های فرسوده و افزایش ارزش مالی این دارایی‌ها و متعاقب آن تقویت بنیان اقتصادی گروه‌های کم‌درآمد ساکن در بافت و محدودسازی دامنه و اهداف قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. با توجه به اینکه این قانون دارای نگرشی کل‌نگر و جامع به مسئله بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری است، کثرت و گستردگی اهداف می‌تواند بدنه برنامه‌ریزی را برای بسیج منابع و ظرفیت‌های موجود در محیط‌های شهری دارای پتانسیل‌های مالی و اجتماعی ضعیف، کاهش بدهد. راهبرد محدودسازی اهداف و گستره فرایند بازآفرینی را می‌توان در شرایط بحران اقتصادی ایالات متحده آمریکا و بریتانیا در دهه ۱۹۷۰ مشاهده کرد، هنگامی که این کشورها به دلیل مواجهه با شرایط نامساعد مالی مجبور شدند رویکرد جامع و کل‌نگر خود را در مواجهه با بازآفرینی شهری تغییر بدهند، زیرا شرایط محدود مالی به آن‌ها امکان تمرکز بر اهداف گسترده را نمی‌داد. بیش از یک دهه از تصویب قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در ایران می‌گذرد و شاید اکنون، برحسب نتایجی که این پژوهش استخراج کرده است، زمان ارزیابی دوباره این قانون و اتخاذ رویکردی جدید به مسئله بازآفرینی شهری فرارسیده است.

پژوهش‌های آینده می‌توانند اثربخشی و کارایی این قانون را براساس مدل مفهومی ارائه‌شده در پژوهش حاضر در سایر بافت‌های فرسوده شهری ایران ارزیابی کنند تا از این طریق، تصمیم‌گیری‌های احتمالی درباره تغییر رویکرد بازآفرینی در قوانین شهری ایران با عقلانیت بیشتری انجام شود. همچنین، با توجه به اینکه متغیر بوروکراسی و پیچیدگی مسائل مربوط به مالکیت زمین و تغییر کاربری‌ها دارای بیشترین اثر منفی برای فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهر حمیدیا است، پژوهش درباره تدوین راهبردهای بهینه‌سازی ساختار سازمانی تصمیم‌گیری‌ها در شهرداری، اداره راه و شهرسازی و اداره ثبت اسناد و املاک که با این فرایند مرتبط هستند، ضروری است.

## منابع

پریزادی، طاهر؛ زارعی فاطمه؛ مرادی مهدی. (۱۴۰۰). ارزیابی محرک‌های توسعه شهری در ساختار تاریخی (مورد مطالعه: بافت تاریخی شهر قم). مطالعات ساختار و کارکرد شهری، دانشگاه مازندران، دوره ۴، شماره ۱۵، صص ۷-۳۱.

[https://shahr.journals.umz.ac.ir/article\\_1812.html](https://shahr.journals.umz.ac.ir/article_1812.html)

پندار، هادی. (۱۳۹۹). چارچوب تبدیل فرایند شکل‌گیری پروژه‌های بزرگ‌مقیاس در بافت‌های تاریخی به محرک توسعه (کاتالیست) مثبت (موردپژوهی: بافت تاریخی نجف اشرف). پژوهش‌های معماری اسلامی، دانشگاه علم و صنعت ایران، دوره ۸، شماره ۲، صص ۷۳-۹۵.

<http://jria.iust.ac.ir/article-1-1345-fa.html>

پورمهدی امیری، مهدی (۱۴۰۱). بررسی تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت فرسوده شهری در جهت ارتقای کیفیت زندگی از دیدگاه مشارکت شهروندی. جغرافیا و روابط انسانی، آئیز عزمی، دوره ۴، شماره ۴، صص ۴۵۷-۴۷۴.

[https://www.gahr.ir/article\\_149682.html](https://www.gahr.ir/article_149682.html)

جانستون، رونالد. (۱۳۷۹). مسئله جا: تفحصی در جغرافیای انسانی. ترجمه جلال تبریزی، انتشارات وزارت امور خارجه، تهران.

ساعی، علی (۱۳۸۱). تحلیل آماری در علوم اجتماعی، انتشارات کیان مهر، تهران.

سجادزاده، حسن؛ حمیدی‌نیا مریم؛ دالوند، رضوان. (۱۳۹۶). سنجش و ارزیابی ابعاد محرک توسعه در بازآفرینی محله‌های سنتی نمونه فرسوده: محله حاجی در بافت تاریخی شهر همدان. فصلنامه جغرافیا و توسعه، دانشگاه سیستان و بلوچستان، دوره ۱۵، شماره ۴۹، صص ۱-۲۲.

[https://gdij.usb.ac.ir/article\\_3446.html](https://gdij.usb.ac.ir/article_3446.html)

سلیمانی مهرنجانی، محمد؛ زنگانه، احمد؛ پریزادی، طاهر؛ بیگلر، علی. (۱۴۰۰). ارزیابی نقش طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بهبود کیفیت محیط شهری (مورد مطالعه: محله بریانک). جغرافیا و روابط انسانی، آئیژ عزمی، دوره ۴، شماره ۱، صص ۲۲۰-۲۳۹.

[https://www.gahr.ir/article\\_133638.html](https://www.gahr.ir/article_133638.html)

سیدبرنجی، سیده کهربا؛ طیبیان، منوچهر؛ بحرینی، سیدحسین. (۱۴۰۰). ارزیابی تحقق‌پذیری اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در راستای برنامه‌ریزی و توسعه پایدار بافت تاریخی (مورد پژوهی: بافت تاریخی-مرکزی شهر رشت). فصلنامه علمی و پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد گرمسار، دوره ۱۳، شماره ۲، شماره پیاپی ۵۰، صص ۲۵-۴۲.

[https://geography.garmsar.iau.ir/article\\_680419.html](https://geography.garmsar.iau.ir/article_680419.html)

شهرداری حمیدیا. (۱۳۹۲). طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر حمیدیا، یزد.

عزیزی، محمدمهدی؛ بهرا، بهاره (۱۳۹۶). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها: نمونه مطالعاتی، بافت تاریخی شهر یزد. نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، دانشگاه تهران، دوره ۲۲، شماره ۴، صص ۵-۱۶.

[https://jfaup.ut.ac.ir/article\\_65692.html](https://jfaup.ut.ac.ir/article_65692.html)

قانع، مهسا؛ آروین، محمود؛ ملکی، سعید. (۱۳۹۹). سنجش قابلیت بهره‌گیری از محرک‌های توسعه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده (موردشناسی: محله شاهجوق سمنان). جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، دانشگاه سیستان و بلوچستان، دوره ۱۰، شماره ۳۴، صص ۱-۲۲.

[https://gaij.usb.ac.ir/article\\_5273.html](https://gaij.usb.ac.ir/article_5273.html)

مجلس شورای اسلامی. (۱۳۴۷) قانون نوسازی و عمران شهری، تهران.

<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/96267>

مجلس شورای اسلامی. (۱۳۸۹). قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، تهران.

<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/790100>

محمدی، حمید؛ فخارزاده، زهرا. (۱۳۹۹). بررسی نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بر مبنای مقایسه تحلیلی محلات گودال مصلی و شیخداد (پروژه مورد بررسی: دانشکده هنر و معماری یزد). اندیش‌نامه شهر، دانشگاه هنر، دوره ۱، شماره ۱ - شماره پیاپی ۱، صص ۳۱-۴۸.

[http://urband.journal.art.ac.ir/article\\_852.html](http://urband.journal.art.ac.ir/article_852.html)

هیأت وزیران. (۱۳۹۷) آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار. تهران.

<https://rc.majlis.ir/fa/law/show/1060556>

وزارت راه و شهرسازی. (۱۳۹۳). سند ملی راهبردی احیا بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده، تهران.

<http://dastour.ir/brows/?lid=362998>

## References

- Ahuja V and Priyadarshini S. (2017). Community participation in urban road infrastructure redevelopment: Indian scenario. *Journal of Urban Regeneration & Renewal* 11: 16-29.  
<https://ideas.repec.org/a/aza/jurr00/y2017v11i1p16-29.html>
- Aleshire RA. (1972). Power to the people: An assessment of the community action and model cities experience. *Public Administration Review* 32: 428-443.
- Axelrod M. (1956). Urban structure and social participation. *American Sociological Review* 21: 13-18.  
<https://psycnet.apa.org/record/1957-07722-001>
- Bakst D. (2015) A Decade after Kelo: Time for congress to protect american property owners. Heritage Foundation Backgrounder.
- Balchin P. (2002). An overview of pre-Thatcherite housing policy. *Housing: the essential foundations*: 21-44.  
<https://www.taylorfrancis.com/chapters/edit/10.4324/9780203010426-1/overview-pre-thatcherite-housing-policy-paul-balchin>
- Brown LD and Frieden BJ. (1976). Rulemaking by improvisation: Guidelines and goals in the Model Cities Program. *Policy Sciences*: 455-488.  
<https://link.springer.com/article/10.1007/BF00139941>
- Calderon CA and Servén L. (2004). The effects of infrastructure development on growth and income distribution. *World Bank Policy Research Working Paper*, Washington, D.C.  
<https://elibrary.worldbank.org/doi/abs/10.1596/1813-9450-3400>
- Cander AD. (2011). The law and practice of municipal land assembly: Fifty years of urban redevelopment and community opposition in Newark, New Jersey. Graduate Program in Planning and Public Policy. Rutgers The State University of New Jersey-New Brunswick.  
<https://rucore.libraries.rutgers.edu/rutgers-lib/33592/>
- Carmon N. (1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. *Geoforum* 30: 145-158.  
[https://www.researchgate.net/publication/222462243\\_Three\\_generations\\_of\\_urban\\_renewal\\_policies\\_analysis\\_and\\_policy\\_implications](https://www.researchgate.net/publication/222462243_Three_generations_of_urban_renewal_policies_analysis_and_policy_implications)
- Cestac J, Kraïem S and Assailly J-P. (2016). Cultural values and random breath tests as moderators of the social influence on drunk driving in 15 countries. *Journal of safety research* 56: 89-96.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S002243751500105X>
- Chao J-C and Hsu K-W. (2018). The impact of Taiwan's urban-renewal policies, laws and decrees on urban redevelopment and urban disaster prevention. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. IOP Publishing.  
<http://ir.lib.cyut.edu.tw:8080/bitstream/310901800/33935/2/Impact+of+Urban+Renewal+Policies%2C+Laws+and+Decrees+on+Urban+Redevelopment+and+Urban+Disaster+Prevention.pdf>
- Collins WJ and Shester KL. (2013). Slum clearance and urban renewal in the United States. *American Economic Journal: Applied Economics* 5: 239-273.  
<https://www.jstor.org/stable/43189425>
- D'Onofrio A and Giordani PE. (2019). Infrastructures and income inequality: The case of Italian provinces. *Politica economica* 35: 27-54.

<https://ideas.repec.org/a/mul/je8794/doi10.1429-93306y2019i1p27-54.html>

Davies JC. (1966). Neighborhood groups and urban renewal: Columbia University Press.

<https://archive.dartmouthalumnimagazine.com/article/1966/7/1/neighborhood-groups-and-urban-renewal>

Eltahir MM. (2005). Community participation in housing and urban development in poor urban communities, case study of Umbadda, Khartoum.

<https://repository.up.ac.za/handle/2263/10377>

Foerster A. (2019). "Progress and perfectability": Urban policy, model cities, and community control in the shadow of Newark. *City & Community* 18: 915-936.

<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/cico.12432>

Gaber J. (2019). Building "a ladder of citizen participation" Sherry Arnstein, citizen participation, and model cities. *Journal of the American planning association* 85(1): 88-201.

<https://www.taylorfrancis.com/chapters/edit/10.4324/9780429290091-4/building-ladder-citizen-participation-john-gaber>

Gibson F and Prathes J. (1977). Does anything work? Evaluating social programs. Beverly Hills, CA: Sage Publications.

González-Pampillón N, Jofre-Monseny J and Viladecans-Marsal E. (2020). Can urban renewal policies reverse neighborhood ethnic dynamics? *Journal of Economic Geography* 20: 419-457.

<https://academic.oup.com/joeg/article-abstract/20/2/419/5522966>

Groberg RP. (1965). Urban renewal realistically reappraised. *Law and contemporary problems* 30: 212-229.

<https://scholarship.law.duke.edu/lcp/vol30/iss1/15/>

Hawley AH. (1963). Community power and urban renewal success. *American journal of Sociology* 68: 422-431.

<https://scholarworks.wm.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=5056&context=etd>

Hsu J-y and Chang W-h. (2013). From state-led to developer-led? The dynamics of urban renewal policies in Taiwan. *The Routledge companion to urban regeneration*. Routledge, 168-178.

Keijts T. (2021). The voice and influence of residents in urban redevelopment projects: Analysis of the effects of participation on Dutch urban redevelopment projects for developers.

Lavine A. (2011). From Slum clearance to economic development: A retrospective of redevelopment policies in New York State. *Alb. Gov't L. Rev.* 4: 212.

<https://www.albanygovernmentlawreview.org/article/23817-from-slum-clearance-to-economic-development-a-retrospective-of-redevelopment-policies-in-new-york-state>

Liu G, Yi Z, Zhang X, et al. (2017). An evaluation of urban renewal policies of Shenzhen, China. *Sustainability* 9: 1001.

<https://www.mdpi.com/2071-1050/9/6/1001>

Mayer IS, van Bueren EM, Bots PW, et al. (2005). Collaborative decisionmaking for sustainable urban renewal projects: a simulation-gaming approach. *Environment and Planning B: planning and design* 32: 403-423.

[https://www.researchgate.net/publication/23541492\\_Collaborative\\_Decisionmaking\\_for\\_Sustainable\\_Urban\\_Renewal\\_Projects\\_A\\_Simulation\\_-\\_Gaming\\_Approach](https://www.researchgate.net/publication/23541492_Collaborative_Decisionmaking_for_Sustainable_Urban_Renewal_Projects_A_Simulation_-_Gaming_Approach)

Merrett S. (2021). *State housing in Britain*: Routledge.

Montgomery DC, Peck EA and Vining GG. (2021). *Introduction to linear regression analysis*: John Wiley & Sons.

- Murray C. (1985). *Losing ground: American social policy, 1950-1980*: Basic books.
- Nordli E. (2018). *The Origins of the double stigma of large post-war council estates in the UK: 1945-1978*. University of Oslo.
- Olobatuyi ME. (2006). *A user's guide to path analysis*: University Press of America.
- Reddy KN. (1996). *Urban redevelopment: A study of high-rise buildings*: Concept Publishing Company.
- Romano GC. (2020). *Changing urban renewal policies in China*: Springer.
- Ryan TP. (2013). *Sample size determination and power*: John Wiley & Sons.
- Sahabiev I, Smirnova E and Giniyatullin K. (2021). Spatial prediction of agrochemical properties on the scale of a single field using machine learning methods based on remote sensing data. *Agronomy* 11: 2266.
- Sinwell L. (2009). *Participation as popular agency: The limitations and possibilities for transforming development in the Alexandra Renewal Project*. University of the Witwatersrand.
- UN-Habitat. (2020). *Rules of the game: Urban legislation*. Available at:  
[https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/09/rules\\_of\\_the\\_game8\\_0.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/09/rules_of_the_game8_0.pdf).
- Weber BA and Wallace A. (2012). Revealing the empowerment revolution: a literature review of the model cities program. *Journal of Urban History* 38: 173-192.
- Weicher JC. (1976). The fiscal profitability of urban renewal under matching grants and revenue sharing. *Journal of Urban Economics* 3: 193-208.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/0094119076900401>
- Yamoah CF, Francis CA, Varvel GE, et al. (1998). Weather and management impact on crop yield variability in rotations. *Journal of production agriculture* 11: 219-225.  
[https://www.researchgate.net/publication/269580466\\_Weather\\_and\\_Management\\_Impact\\_on\\_Crop\\_Yield\\_Variability\\_in\\_Rotations](https://www.researchgate.net/publication/269580466_Weather_and_Management_Impact_on_Crop_Yield_Variability_in_Rotations)
- Zhang W, Zhang X and Wu G (2021). The network governance of urban renewal: A comparative analysis of two cities in China. *Land Use Policy* 106: 105448.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S026483772100171X>