

The Journal of Spatial Planning & Geomatics

Research Paper

Investigating the Effects of Good Urban Governance Indicators on the Regeneration of Deteriorated Urban Fabrics (Case Study: Nematabad Neighborhood, 19th District of Tehran)

Hossein Hataminejad¹, Behnaz Bahadori^{2*}

1. Associate Professor in Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran.
2. PhD Student in Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran.

Received: 2024/08/10
Accepted: 2024/11/02

ABSTRACT

Numerous urban centers within the nation are contending with the predicament of compromised urban fabric. Tackling this challenge necessitates the development of an innovative model capable of leveraging the comprehensive potential of society through interdisciplinary collaboration. Consequently, this investigation emphasizes the significance of effective urban governance in the revitalization of degraded urban fabric. This scholarly inquiry evaluates the influence of sound governance on the rejuvenation of dilapidated and ineffective urban fabric within the Nematabad locality. The research design integrates both quantitative and qualitative methodologies (mixed-methods) and is fundamentally applied in nature. Initially, the MAXQDA software was employed to discern indicators (qualitative analysis). A comprehensive total of 13 dimensions and 40 indicators were delineated to evaluate the ramifications of effective governance on the restoration of compromised urban fabric. The collected data was subsequently scrutinized within the SPSS environment utilizing single-sample T-tests and Kendall's coefficient. The results of the T-test indicated that the mean for all indicators of effective urban governance, with the exception of the place attachment indicator (3.030), was below the average threshold. This outcome implies that the Nematabad locality does not exhibit a favorable condition relative to effective urban governance metrics. Furthermore, the findings from the Kendall test disclosed a significant association between the indicators of effective urban governance and the rejuvenation of deteriorated fabric in Nematabad. The most pronounced positive and direct effects were noted in the environmental-ecological indicators (0.270), cultural-social indicators (0.227), and physical-spatial indicators (0.186), whereas the economic indicators exhibited no significant impact, evidenced by a Kendall coefficient of -0.047. In light of these findings, it is advisable that governmental initiatives be directed accordingly.

Keywords:

Deteriorated Fabric; Good Urban Governance; Urban Regeneration; Nematabad Neighborhood.

*Corresponding Author: Associate Professor in Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran.

ORCID: 0000 0003 3147 4914

Bahadori.b@ut.ac.ir

I

Extended Abstract**Introduction**

In the context of Iran, numerous urban centers are confronted with the challenges posed by degraded urban fabrics. These fabrics, which were historically characterized by their vibrancy and dynamism, have played a significant role in the social fabric of their respective communities. However, due to the swift advancement of urbanization, they have become increasingly encircled by newly developed urban fabrics over time. Consequently, these older fabrics have struggled to adapt to the evolving demands presented by the contemporary urban landscapes. As a consequence, they have progressively diminished in their ability to integrate with their surrounding environments (Meshkini et al., 2016). Urban regeneration constitutes a principal policy initiative undertaken by governments to address the concerns associated with deteriorated urban fabrics. Nonetheless, the strategies employed in this regard are not invariably successful, often encountering obstacles related to the maintenance of community engagement (Heath et al., 2022). In order to address these challenges effectively, there exists a necessity for a novel model that harnesses societal potential through collaborative efforts among the public, private, and civil sectors. Accordingly, this study places emphasis on the principles of effective urban governance and the regeneration of deteriorated urban fabrics. The current research assesses the impact of sound governance practices on the revitalization of the degraded and inefficient urban fabrics within the Nematabad neighborhood.

Research Method

The research methodology utilized in this investigation encompasses both quantitative and qualitative approaches (mixed methods) and is applied in accordance with its objectives. The statistical population is constituted by the inhabitants of the Nematabad neighborhood's deteriorating urban fabrics. This population is quantified at 7,967 individuals, as per data obtained from the Tehran Urban Regeneration Organization. The sample size, derived through the application of Cochran's formula with a confidence level of 95%, an initial variance estimates of 25%, and a target precision level of 5%, was ascertained to be 367 individuals. A simple random sampling technique was employed for the selection of the sample. The instruments for data collection utilized in the field and survey studies included interviews and questionnaires, which were implemented to identify and analyze the pertinent issues. A systematic random sampling methodology was employed for the selection of the sample. The instruments for data collection utilized in both field and survey studies included interviews and questionnaires aimed at identifying and analyzing the pertinent issues. A dual approach, encompassing both quantitative and qualitative methodologies, was adopted for the processes of data collection and analysis. In the initial phase, the MAXQDA software was utilized to extract relevant indices. Thirteen dimensions and forty indicators were discerned to evaluate the impacts of effective governance on the revitalization of degraded urban environments. To ascertain validity, the opinions of pertinent stakeholders were reviewed and synthesized through the application of the face validity method. The reliability of the questions was assessed using Cronbach's alpha coefficient, while the Kolmogorov-Smirnov test was employed to examine the normality of the dataset. The outcome of the Cronbach's alpha was 0.917, signifying a high degree of reliability for the questions. Furthermore, the Kolmogorov-Smirnov test produced a result of 0.000, indicating the normal distribution of the data. Following this, the data obtained from the questionnaire were subjected to analysis via one-sample T-tests and Kendall's test (quantitative analysis) within the SPSS software framework.

Discussion & Findings

The findings derived from the T-test elucidate that the mean of all indicators pertinent to effective urban governance, with the exception of the belonging-to-a-valuable-place index (3.0300), registers below the normative threshold of the Likert scale (Number 3). This observation implies that the Nematabad neighborhood exhibits an unfavorable condition concerning the parameters of effective urban governance. Moreover, the results obtained from the Kendall test, which demonstrated a significance level of 0.000, reveal a substantial correlation between the indicators of effective urban governance (constitutive components) and the revitalization of the deteriorated urban fabrics (affected components) within the Nematabad neighborhood. The most pronounced positive and direct impacts are linked to environmental-ecological indicators (0.270), cultural-social indicators (0.227), and physical-spatial indicators (0.186). Conversely, economic indicators (-0.047) were noted to have negligible effects.

Conclusion

The principal conclusion derived from this research indicates the existence of a direct and at times unmediated relationship between governance and urban regeneration. Moreover, this notable relationship exhibits variability across the indicators analyzed. The environmental-ecological, social-cultural, and physical-spatial dimensions exert a positive and direct influence on effective urban governance. In contrast, the economic dimension does not contribute to effective urban governance. This finding implies that governmental programs ought to be tailored accordingly. In general, the impact of effective urban governance indicators on the regeneration of degraded urban fabrics was assessed at a subpar level. This observation signifies the detrimental effects of effective urban governance indicators on the regeneration of such urban fabrics. As the caliber of effective urban governance improves, the efficacy of regenerating degraded urban fabrics correspondingly rises. Thus, it is imperative to fortify all influential and impacted indicators within the studied neighborhood. Ultimately, a synergistic relationship between citizens and urban managers will foster an environment conducive to enhancing citizen participation and facilitate sustainable regeneration.

بررسی وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله نعمت‌آباد، منطقه ۱۹ تهران)

حسین حاتمی نژاد^۱، بهناز بهادری^{۲*}

۱. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران

۲. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

چکیده

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۵/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۸/۱۲

بسیاری از شهرهای کشور با معضل بافت فرسوده مواجه هستند. حل این چالش نیازمند الگوی نوینی است که بتواند با همکاری بخش‌های مختلف از هم‌پای ظرفیت‌های جامعه استفاده کند. بنابراین، حکمروایی خوب شهری و بازآفرینی بافت‌های فرسوده هدف این پژوهش قرار گرفت. بنابراین پژوهش حاضر بررسی تأثیر حکمروایی خوب بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد محله نعمت‌آباد را مورد مطالعه قرار داده است. روش تحقیق این پژوهش از نوع کمی و کیفی (آمیخته) و به لحاظ هدف کاربردی است. ابتدا، برای استخراج شاخص‌ها (تجزیه و تحلیل کیفی) از نرم‌افزار *MAXQDA* بهره گرفته شد. ۱۳ بُعد و ۴۰ شاخص برای بررسی اثرهای حکمروایی خوب بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری شناسایی شد. سپس، اطلاعات به دست آمده در محیط نرم‌افزار *SPSS* از طریق آزمون‌های *T* تک نمونه‌ای و کاندال مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج آزمون تی نشان داد میانگین تمام شاخص‌های حکمروایی خوب شهری به جز شاخص تعلق خاطر به محل با ارزش (۳/۳۰۰) پایین‌تر از سطح متوسط است، که نشان‌دهنده این امر است که محله نعمت‌آباد به لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در وضعیت مطلوبی قرار ندارد. همچنین نتایج آزمون کاندال نشان داد بین شاخص‌های حکمروایی خوب شهری و بازآفرینی بافت فرسوده در محله نعمت‌آباد ارتباط معناداری وجود دارد. بیشترین اثرگذاری مثبت و مستقیم مربوط به شاخص‌های محیطی-اکولوژیک (۰/۲۷۰)، شاخص‌های فرهنگی-اجتماعی (۰/۲۲۷)، شاخص‌های کالبدی-فضایی (۰/۱۸۶) است و شاخص‌های اقتصادی با آماره کاندال (۰/۰۴۷-) بدون اثرگذاری مشاهده گردید. بر این اساس، برنامه‌های دولتی بهتر است بر این مبنای جهت‌گیری شوند.

واژگان کلیدی:

بافت فرسوده، حکمروایی خوب شهری، بازآفرینی شهری، محله نعمت‌آباد.

۱. مقدمه

در سیستم مدیریت شهری نوین برای رفع مشکلات و چالش‌ها در زندگی شهری، رویکردهای متعددی ارائه شده است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۲، ۷۰) که حکمروایی خوب شهری در میان آن‌ها از مطرح‌ترین رویکردهاست (حکمت‌نیا و همکاران، ۱۳۹۴، ۱۴۴). حکمروایی خوب شهری روشی نوین برای مدیریت امور شهری است و نوعی تعامل بین دولت، جامعه مدنی و بخش خصوصی است (بابائی، ۱۴۰۱، ۲۲۰). بافت‌های فرسوده در شهرها را می‌توان بخشی از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن، هم از لحاظ ساختار و هم از لحاظ کارکرد اجزاء حیاتی خود، دچار اختلال و

ناکارآمدی شده است (درودی و همکاران، ۱۴۰۲، ۲). این بافت‌ها که زمانی به‌عنوان مکان‌هایی پویا و سرزنده به حیات اجتماعی خود ادامه می‌دادند، با گذشت زمان و طی تحولات شهرنشینی و رشد شتابان آن، خود را در احاطه بافت جدید شهری یافتند و نتوانستند خود را با مقتضیات بافت جدید شهری وفق دهند و به تدریج انطباق‌پذیری خود را با حوزه پیرامون از دست دادند (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵، ۲۶۰). فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن را به دنبال دارد. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری و شکل گرفتن حیات شهری روزمره منجر می‌شود (دویران و همکاران، ۱۳۹۱، ۷۲). بازآفرینی شهری یکی از سیاست‌های مهم دولت‌ها در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است (Chu et al, 2020, 1). زمینه ظهور این رویکرد را باید با توجه به اصول مطرح‌شده در توسعه و پایداری شهری دانست (Evans, 2012, 2). بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری یک فرایند جامع و یکپارچه (Martinović & Ifko, 2018, 1) و یک دیدگاه استراتژیک بلندمدت (Korkmaz & Balaban, 2019, 2) توأم با برنامه‌ریزی و ارزیابی (Bottero et al, 2018, 1) مبتنی بر احیا و مرمت شهری است. همچنین به‌عنوان رویکردی مداخله‌گرایانه، می‌تواند نگاهی کل‌نگر به گذشته داشته باشد بدون اینکه هویت‌های تاریخی متعلق به دوران‌های مختلف را از بین ببرد (Lak & Hakimian, 2019, 2). با این وجود، استراتژی‌های آن همیشه موفق نیست و اغلب مشکلاتی را در پایداری مشارکت جامعه تجربه می‌کند (Heath et al, 2022, 522). بسیاری از متخصصان دانشگاهی بیان کرده‌اند که بسیاری از چالش‌های موجود در بازآفرینی شهری ناشی از ساختار حاکمیتی و مدیریت نامناسب است (Xie et al, 2021, 2). حل این چالش‌ها نیازمند الگو جدیدی است که بتوان از همه ظرفیت‌های جامعه با تأکید بر توانمندی‌های آن‌ها و نقش مستقیم و فعال آن‌ها در فرایند توسعه پایدار با همکاری بخش‌های دولتی، خصوصی و مدنی استفاده کرد. الگوی حکمروایی می‌تواند نظریه‌ای جدید در پاسخگویی به انتظارات و مسئولیت‌های جدید باشد و یک سند مدیریتی مناسب و در دسترس برای مسئولان است که به آن‌ها این توان را می‌دهد تا به توسعه پایدار دست یابند (عظیمی‌آملی و همکاران، ۱۳۹۳، ۲۸۱). این الگو در مجامع بین‌المللی و محافل کارشناسی به‌عنوان راه‌حل اساسی برای رفع معضلات شهری (Gilaninia et al, 2011, 92) از جمله فقر، توسعه‌نیافتگی (Sheng, 2010, 135) فساد، ناکارآمدی، سوء مدیریت، رازداری و تشریفات اداری (Klimach et al, 2018, 547) تلقی شده و به‌عنوان مناسب‌ترین، مؤثرترین و پایدارترین راه برای اعمال مدیریت شهرهای امروزی شناخته می‌شود (Meyer & Auriacombe, 2019, 2). بنابراین، حکمروایی یکی از کلیدواژه‌های مهم در بازآفرینی شهری است (Hashmi & Matsuyuki, 2014, 2).

در شهرهای ایران، رشد شتابان شهرنشینی و شهرگرایی در قالب فرسودگی نمود یافته است (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵، ۲۶۰؛ سرور و خیری زاده، ۱۳۹۶، ۳۳۳). امروزه بافت‌های فرسوده به مناطق کم‌جان با فرسودگی گسترده تبدیل شده و رکود اقتصادی و مشکلات زیادی در امکان بهره‌مندی ساکنان از خدمات زیرساختی و حمل‌ونقل جدید به وجود آورده‌اند (احدنژاد روشتی و همکاران، ۱۴۰۱، ۵۵). از سویی دیگر، مدیریت شهری در ایران به دلایلی چون تمرکزگرایی، برون‌زا بودن برنامه‌ها و طرح‌های شهری، اقتصاد رانتی و مبتنی بر نفت تحت تأثیر دولت بوده است و مدام از مدیریت سیستمی فاصله گرفته و در گرداب مدیریت بخشی افتاده و از روند شهرنشینی و مسائل حاصل از آن

عقب مانده و در دیدگاه‌های از بالا به پایین گرفتار شده است (حکمت نیا و همکاران، ۱۳۹۶، ۶۰۸). از این رو، برای حل مشکلات و مسائل مدیریتی و اداره امور شهرها، استفاده از الگوی حکمروایی خوب ضرورت می‌یابد (رهنمایی و کشاورز، ۱۳۸۹، ۲۶). مدیریت بافت فرسوده در شهرهای ایران از نوع بخشی است و با الگوی یکپارچه مدیریت که دربرگیرنده شاخص‌های حکمروایی خوب شهری است فاصله زیادی دارد. با نگاهی به مداخلات صورت گرفته در زمینه بافت‌های فرسوده شهر تهران این واقعیت به وضوح دیده می‌شود که عدم موفقیت برخی از طرح‌های شهری در عدم مشارکت اجتماعی مردم، مسئولیت‌پذیری مدیران، عدالت و برابری، قانونمندی و... نمود یافته است. در گذشته محله نعمت‌آباد روستایی در مسیر بین شهرهای تهران و قم بود و تا دهه ۴۰ نیز بافت روستایی خود را حفظ کرد و به تدریج با جذب جمعیت، به شهر تبدیل شد. نکته حائز اهمیت در نحوه توسعه بافت مسکونی محله نعمت‌آباد این است که در دوره‌های مختلف قطعه‌بندی‌ها و تقسیمات اراضی با تقسیمات زمین‌های کشاورزی منطبق بوده است، به گونه‌ای که مسیرهای موجود بین زمین‌های کشاورزی اکنون به صورت کوچه‌های باریک و پر پیچ‌وخم به وضوح قابل رؤیت است. مسیرهای اصلی عریض نیز بر روی مسیرهای عبوری و مسیر قنات‌هایی که امروزه از آن‌ها بهره‌برداری نمی‌شود شکل گرفته است. گسترش فضایی بی‌رویه و بدون برنامه در محله نعمت‌آباد باعث پیدایش بافت فرسوده و ناکارآمد در آن شده است. محله نعمت‌آباد با جمعیتی بیش از ۳۰ هزار نفر در میان محله‌های منطقه ۱۹ دارای بیشترین مساحت بافت فرسوده بوده و همواره با چالش‌های متعددی از جمله مسائل کالبدی، اجتماعی و اقتصادی دست‌به‌گریبان است. به همین دلیل، پژوهش حاضر تلاش دارد تا به بررسی تأثیر شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده پرداخته و در پی پاسخگویی به این سؤال‌ها است. وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بافت فرسوده محله نعمت‌آباد چگونه است؟ میزان تأثیرگذاری حکمروای خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد به چه میزان است؟

در ارتباط با بررسی اثرهای حکمروایی خوب شهری بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری پژوهش‌های اندکی در داخل و خارج از کشور انجام شده است. بنابراین برای درک بهتر شکاف نظری به‌اختصار به مطالعات پیرامون موضوع پژوهش پرداخته خواهد شد (جدول شماره ۱).

جدول ۱. مروری بر برخی تحقیقات انجام‌گرفته پیرامون موضوع پژوهش

عنوان تحقیق	نام نویسنده، سال انتشار	نتایج تحقیق
واسنجی تأثیر حکمروایی خوب شهری بر بازآفرینی بافت فرسوده در مناطق شهری (مطالعه موردی: شهر رضا)	قاسمی و همکاران (۱۴۰۰)	پژوهشگران در این مطالعه به بررسی و واسنجی تأثیر حکمروایی خوب شهری بر بازآفرینی بافت فرسوده در مناطق شهر رضا پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد شهر رضا از لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در سطح نامطلوب قرار دارد.
سنجش و ارزیابی اثرات حکمروایی خوب شهری بر زیست‌پذیری شهرها (مطالعه موردی: شهر بوشهر)	زیاری و همکاران (۱۳۹۷)	پژوهشگران در مقاله‌ای به این نتیجه دست یافتند که وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب شهری و زیست‌پذیری در شهر بوشهر نامطلوب است. شاخص‌های شفافیت، عدالت و مسئولیت‌پذیری از بین شاخص‌های حکمروایی خوب شهری بر زیست‌پذیری شهر بوشهر به ترتیب بیشترین تأثیر را دارند.

در مقاله‌ای میزان نقش‌آفرینی مردم محله تجریش در فرایند بازآفرینی بر اساس شاخص‌های حکمروایی خوب شهری را مورد بررسی و تحلیل قرار داده‌اند. نتایج تحلیل حاکی از نامطلوب بودن وضعیت حکمروایی خوب در فرایند بازآفرینی تجریش است.	توکلی نیا و یداله نیا (۱۴۰۰)	تحلیل شاخص‌های حکمروایی خوب در بازآفرینی شهری از منظر ساکنان محله (مطالعه موردی: محله تجریش)
محققان به بررسی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب در محله ونک پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که محله ونک به لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در وضعیت نامناسبی قرار ندارد. از نظر پاسخگویان اعتماد به نهادها و تشکل‌های اجتماعی محله و همچنین اعتماد به متولیان و مجریان و مدیران طرح‌های بهسازی و نوسازی دارای بیشترین تأثیر بوده است.	عظیمی آملی و جمع دار (۱۳۹۵)	بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳ تهران)
در مقاله خود به تجزیه و تحلیل اسنادی می‌پردازد که نشان‌دهنده وابستگی متقابل مفهوم توسعه پایدار و رویکرد یکپارچه حکمروایی شهری در شهر زاگرب ^۱ است. نتایج این پژوهش بیانگر این امر است که برای رسیدن به هدف مذکور باید دید کل‌نگر نسبت به تمام عناصر حکمروایی شهری یکپارچه داشت. بنابراین شهر زاگرب برای دستیابی به پایداری شهری به گامی دگرگون‌کننده مانند حکمروایی و تصمیم‌گیری عمومی نیازمند است.	کسر ^۱ (۲۰۲۳)	وابستگی متقابل و مکمل یک مفهوم چندبعدی از توسعه پایدار و رویکرد یکپارچه به حکمروایی شهری - مورد مطالعه شهر زاگرب
در پژوهشی نقش و مسئولیت افراد ساکن در کشور هند برای کمک به دولت در ترویج حکمروایی خوب را مورد بحث و بررسی قرار داده‌اند.	وازا و اکامباکر ^۳ (۲۰۲۲)	مسئولیت‌های مردم برای ترویج حکمروایی خوب در هند
به بررسی فرآیندهای روان‌شناختی که موفقیت طرح‌های بازآفرینی شهری را در جنوب غربی انگلستان تضمین می‌کند پرداخته‌اند. به‌طور کلی این پژوهش نقش محوری فرآیندهای هویت اجتماعی، وحدت و مشارکت اجتماعی افراد در استراتژی‌های موفق و پایدار بازآفرینی شهری را برجسته می‌کند.	هیث ^۴ و همکاران (۲۰۲۱)	بررسی پویایی اجتماعی بازآفرینی شهری: تحلیل کیفی تجارب اعضای جامعه
به تجزیه و تحلیل ماهیت توسعه پایدار و ارتباط متقابل آن با حکمروایی خوب شهری در کشورهای آفریقایی پرداخته‌اند. نتایج نشان داد مفهوم حکمروایی خوب شهری پیش‌نیاز طراحی و اجرای موفقیت‌آمیز توسعه پایدار است و کشورهای آفریقایی موفقیت‌های بسیاری در این زمینه کسب کرده‌اند.	میر و آریاکامب ^۵ (۲۰۱۹)	حکمرانی خوب شهری و تاب‌آوری شهری: رویکردی آفریقا محور برای توسعه پایدار

Table 1. An overview of some research conducted on the subject of the research

با بررسی ادبیات نظری پیرامون موضوع پژوهش به این نکته پی می‌بریم که شاخص‌های حکمروایی خوب در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در مقیاس محله، منطقه و شهر در ایران و اغلب کشورهای خارجی از وضعیت نامطلوبی برخوردار است. زمانی حکمروایی خوب شهری در این بافت‌ها محقق می‌گردد که یک رویکرد پایین به بالا وجود داشته باشد و نهادهای محلی را قادر سازد تا بستر تحقق شاخص‌های حکمروایی خوب شهری را فراهم کند. توجه به رویکرد

¹ Keser

² Zagreb

³ Waza & Ekambaker

⁴ Heath

⁵ Meyer & Auriacombe

حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده می‌تواند مجریان و متولیان شهری را در اجرای بهتر طرح‌ها و سیاست‌های شهری یاری رساند و با حضور و رضایت حداکثری شهروندان همراه باشد. همچنین، کاربرد رویکرد حکمروایی در امر بازآفرینی شهری باعث کاهش قدرت دولت تمرکزگرا و افزایش قدرت در سطح محله و اجتماعات محلی می‌شود. پژوهش‌های انجام‌شده پیشین شاخص‌های حکمروایی خوب شهری را به صورت جامع مورد کنکاش قرار نداده است. نوآوری این پژوهش نسبت به پژوهش‌های دیگر این است که این مطالعه سعی کرده است تمامی ابعاد، شاخص‌های حکمروایی خوب شهری را در بستر بازآفرینی بافت فرسوده شناسایی کند تا بر این اساس، وضعیت کنونی و میزان تأثیرگذاری شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد را مورد بررسی قرار دهد. همچنین تاکنون هیچ مطالعه‌ای در زمینه پژوهش حاضر در محله نعمت‌آباد صورت نگرفته است.

۲. مبانی نظری

واژه حکمروایی از لغت یونانی (Kybernetes) و (Kybernan) گرفته شده و معنی آن هدایت کردن و راهنمایی کردن و یا چیزها را در کنار هم نگاه داشتن است (شریفی نسب، ۱۳۹۳، ۶). حکمروایی اصطلاح پیچیده‌ای است که به شکلی غیرمستقیم تمایل دارد ما را از دیدگاه اصلی و متمرکز حکومت، به سوی سیاست‌گذاری مشارکتی مبتنی بر شبکه سوق دهد (Lyll and Tait, 2019, 1135). مفهوم حکمروایی از لحاظ تاریخی به اندازه تمدن بشری قدمت دارد (موحد و همکاران، ۱۳۹۴، ۱۵۱) و تضمین‌کننده تقویت فرآیند توسعه شهری و باز ساخت جوامع مدنی، کاهش فقر و فساد، افزایش مشارکت و مداخله افراد و صاحبان منافع در فرآیندهای توسعه شهری است (حکمت نیا و همکاران، ۱۳۹۶، ۱۴۵؛ اسماعیل زاده و همکاران، ۱۳۹۴، ۳). گاهی اوقات حکمروایی با شکست مواجه می‌شود، بنابراین حکمروایی خوب برای مقابله با شکست حکمروایی پیشنهاد گردید (Xie et al, 2021, 3). در سال‌های اخیر مفهوم حکمروایی خوب شهری در کانون بحث و توجه بسیاری از محققین قرار گرفته است (نصیری هنده خاله، ۱۴۰۰، ۱۳۴). اصطلاح حکمروایی خوب شهری را می‌توان به سه جزء تجزیه کرد؛ حکمروایی، خوب و شهری. زیست‌بوم سازمان ملل، حکمروایی را برای توصیف فرآیند تصمیم‌گیری‌های جمعی به کار می‌برد. شهری معمولاً به گروه‌هایی اشاره دارد که در نواحی متراکم شهری زندگی می‌کنند. خوب به بار ارزشی این اصطلاح اشاره دارد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۳، ۳۲). در حقیقت، حکمروایی خوب شهری یک مفهوم هنجاری است (Klusacek et al, 2018, 30) که می‌تواند به عنوان الگوی عملکردی در مسائل شهری استفاده شود و به عنوان یک مفهوم بنیادی اهداف متفاوتی از مهارت‌های اداری و بهره‌وری، شفافیت، مبارزه با فساد و افزایش پاسخگویی را دنبال کند (رشیدی و همکاران، ۱۳۹۳، ۱۴۹). کمپین مدیریت خوب شهری سازمان ملل متحد بیان می‌دارد که حکمروایی خوب شهری باعث دسترسی برابر همه ساکنان به ملزومات زندگی شهری از جمله مسکن مناسب، قدرت خرید، آب سالم، بهداشت، آموزش و تغذیه مناسب، اشتغال و ایمنی عمومی و تحرک می‌شود (Warren, 2018, 57). عنصر ذاتی آن همکاری بین جامعه مدنی و جامعه سیاسی و همچنین بین دولت و شهروندان است (Sadashiva, 2007, 6). بر پایه اصول حکمروایی خوب شهری، دولت‌ها به‌تنهایی قادر به پاسخگویی نیازها و مسائل جدید نیستند و ضروری است با افزایش انعطاف و قابلیت خود از طریق

جذب نیروهای فعال در نهادهای عمومی و درگیر کردن شهروندان در مراحل تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری به‌عنوان ذینفعان اصلی، توان پاسخگویی به نیازهای جدید را افزایش دهند (حیدری و همکاران، ۱۳۹۹، ۱۳۸). با ورود شهروندان یا همان جامعه مدنی به عرصه تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری، ماهیت اداره کشور از یک نظام اقتدارگرا و آمرانه به شکلی مردم‌سالار و مشارکتی تبدیل خواهد شد با این تعبیر، حکومت زمینه توسعه جامعه در سطوح ملی، محلی و شهری را فراهم می‌کند (مشکینی و همکاران، ۱۴۰۰، ۱۹). برایان مک لاین اولین نظریه‌پرداز است که در سال ۱۹۷۳ مفهوم حکمروایی خوب را مطرح کرد. از نظر او، حکومت شهری باید نسبت به روندهای تغییر در شهر پاسخگوتر باشد، اقداماتش با مسائل شهری و تحول آن‌ها متناسب‌تر باشد، نسبت به اجتماع، مسئول و پاسخگو باشد و به‌عنوان بخش مهمی از نظام یادگیری اجتماعی بهتر عمل کند (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۷، ۱۳۸). حکمروایی خوب شهری از اواخر دهه ۱۹۸۰ با ابتکار عمل بانک جهانی و مرکز اسکان بشر سازمان ملل متحد و سایر نهادهای بین‌المللی در ادبیات توسعه وارد شده است (قاسمی و همکاران، ۱۴۰۰، ۶۴۲). در سال ۱۹۹۶ استانبول در دومین کنفرانس جهانی سکونتگاه‌های انسانی، سازمان ملل متحد شعار خود را «اقدام جهانی برای حکمروایی خوب شهر» پذیرفت و تأکید کرد که شهرهای جهان باید به سمت استقرار حکمروایی شهری حرکت کنند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۷، ۸۵). در این راستا، شاخص‌های حکمروایی خوب شاخص‌های به‌صورت مختصر در جدول شماره ۲ معرفی شده‌اند.

جدول ۲. شاخص‌های حکمروایی خوب شهری

شاخص (اصول)	تعریف شاخص‌ها
قانونمندی	منظور از قانونمندی وجود قوانین کارآمد، رعایت عادلانه چارچوب‌های قانونی در تصمیم‌گیری‌های شهری و دور بودن دست افراد غیرمسئول از آن‌هاست. جوهره و عامل پیونددهنده آن مدیریت شهری است.
مسئولیت و پاسخگویی	مسئولیت‌پذیری بر مسئول بودن و به‌عبارت‌دیگر حساب پس دادن مسئولان و تصمیم‌گیران در قبال شهروندان استوار است. پاسخگویی نیز بر واکنش و پاسخگویی مناسب مسئولان شهری بر نیازها و خواسته‌های شهروندان مبتنی است. این دو معیار در قبال ایفای نقش و مسئولیت در مدیریت شهری از یکدیگر، تفکیک‌ناپذیر هستند و بدون آن‌ها، مدیریت شهری به حکمرانی بد، فاسد و خودکامگی می‌انجامد.
شفافیت	نقطه مقابل پنهان‌کاری در تصمیم‌گیری است. پنهان‌کاری امکان بروز فساد در تصمیم‌گیری را افزایش می‌دهد، در حالی که شفافیت مانع از گسترش آن می‌شود. این معیار به معنای گردش آزاد اطلاعات و سهولت دسترسی به آن، وضوح اقدامات و آگاهی مستمر شهروندان از روندهای موجود است.
مشارکت شهروندان	منظور از مشارکت قدرت تأثیرگذاران بر تصمیم‌گیری‌ها و سهم شدن شهروندان در قدرت است. مشارکت یکی از ستون‌های اصلی دموکراسی است.
اثربخشی و کارایی	این معیار بر استفاده مناسب از منابع موجود برای ارائه خدمات مناسب شهری، رضایت و تأمین نیازهای شهروندان استوار است.
پذیرا بودن	مسئولان شهری باید نیازها و خواسته‌های شهروندان را دریابند و بپذیرند و اقدامات ضروری را انجام دهند. این معیار از جمله نیازهای اساسی برای حکمروایی خوب شهری است.

جهت‌گیری توافقی	شهر عرصه گروه‌ها و منافع مختلف و گاه در حال ستیز با یکدیگر است. منظور از جهت‌گیری توافقی تعدیل و ایجاد توافق منافع مختلف است که از طریق برقراری ارتباط و تلاش مشترک بین سازمان‌های دولتی، شهروندان، نهادهای جامعه مدنی، بخش خصوصی و سازمان‌های غیردولتی میسر می‌شوند.
عدالت	منظور از عدالت ایجاد فرصت‌های مناسب و برابر برای همه شهروندان به منظور ارتقای وضعیت رفاهی و تلاش برای تخصیص و توزیع عادلانه منابع و مشارکت اقشار محروم در اعلام نظر و تصمیم‌گیری است.
بیش راهبردی	به معنی فرار از مسائل روزمره شهر و پرهیز از غرق شدن در آن‌ها و متقابلاً مستلزم وجود بینشی عمیق، ژرف، آینده‌نگر، گسترده و درازمدت و یا داشتن بینش راهبردی در زمینه توسعه شهری است

Table 2. Indicators of good urban governance

بافت فرسوده به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و معضلاتی مانند کم‌برخورداری از خدمات و زیرساخت‌ها، ناپایداری، مشکلات اقتصادی، فقر ساکنین، بیکاری، جابه‌جایی‌های جمعیتی، عدم تعلق حس به مکان و همچنین آسیب‌های اجتماعی، این مناطق از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۶، ۴۱؛ پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۴، ۳). از این رو، این بافت‌ها از روند توسعه شهری عقب‌افتاده‌اند و نوسازی آن‌ها خارج از توان نیروهای بازار و ساکنان است (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰، ۸۸). به‌منظور غلبه بر زوال شهرها باید سیاست‌ها و رهیافت‌هایی مناسب را به کار گرفت که یکی از آن‌ها بازآفرینی شهری است. اخیراً بازآفرینی شهری به‌عنوان یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته‌شده برای مقابله با پوسیدگی و بافت فرسوده شهری مطرح‌شده (مشکینی و ضرغام فرد، ۱۳۹۸، ۱۳۹) که با اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری و به دنبال پایداری در برنامه‌ریزی شهری مورد توجه قرار گرفته است (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵، ۵۵۲). بازآفرینی شهری چشم‌اندازی یکپارچه و جامع و مجموعه‌ای از اقدامات است که به حل مسائل شهری کمک می‌کند، به طوری که، منجر به بهبودی پایدار در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی می‌گردد و فرآیندی است که به ایجاد فضاهای جدید شهری و همچنین حفظ ویژگی‌های عمده آن‌ها کمک می‌کند (Roberts & Sykes, 2000) و به خلق هویتی جدید متناسب با وضعیت زندگی مردمان عصر حاضر می‌انجامد (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸، ۶۸). بر این اساس، می‌توان بازآفرینی را به معنای توسعه فضاهای شهری دانست (یوسف زاده و همکاران، ۱۳۹۹، ۳۰۳) که می‌تواند به‌طور مؤثر محیط فیزیکی شهری را بهبود بخشد، رشد اقتصادی را ارتقا دهد و از میراث فرهنگی محافظت کند. به‌طور کلی، پروژه‌های بازآفرینی شهری شامل استفاده مجدد از زمین^۱، بازسازی ساختمان‌های مسکونی قدیمی^۲، توسعه مجدد اراضی قهوه‌ای^۳، نوسازی مناطق تجاری^۴ و سایر پیشرفت‌های اجتماعی و فرهنگی است (Xie et al, 2021, 1) تالون^۵ بازآفرینی شهری را به‌عنوان زیرمجموعه‌ای از سیاست‌های شهری که در کلی‌ترین سطح آمده است و با هرگونه پیشرفت شهر در ارتباط است تعریف می‌کند (بهادری و همکاران، ۱۴۰۰، ۲۶). با توجه به تعریف بازآفرینی

¹ land reutilization

² reconstruction of old residential buildings

³ Redevelopment of brownfields

⁴ commercial area renewal

⁵ Tallon

شهری می‌توان گفت، طرح‌های بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده را دارند (Glackin & Dionisio, 2016, 363)، بنابراین در تلاش‌اند با بهره‌گیری از مشارکت گسترده عمومی با صرف کمترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگردانند (ادب، ۱۳۸۷، ۴۱). رویکرد حکمروایی خوب شهری یکی از رویکردهایی است که در آن به امر مشارکت توجه می‌شود (اردستانی و همکاران، ۱۳۹۷، ۳۲۰). با توجه به بحث‌های مطرح‌شده، مدل تحلیلی تحقیق بر اساس چارچوب نظری به‌صورت زیر تنظیم گردید (شکل ۱).

شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش (یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳)

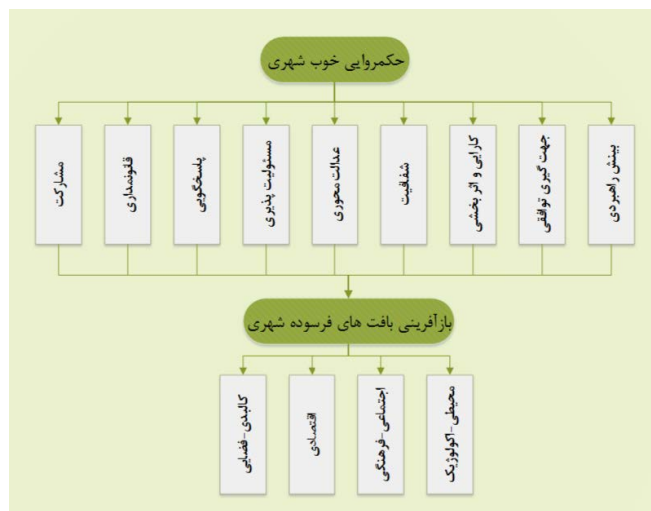


Figure 1. Conceptual model of research

۳. روش پژوهش

تحقیق حاضر با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به مطالعه جایگاه حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در محله نعمت‌آباد پرداخته است و از نظر هدف و ماهیت، در رده تحقیقات کاربردی قرار می‌گیرد و از روش کیفی و کمی (آمیخته/ترکیبی) به‌منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها استفاده کرده است. جامعه آماری تحقیق حاضر ساکنین بافت فرسوده محله نعمت‌آباد هستند که تعداد آن‌ها بر اساس آمار سازمان نوسازی شهر تهران ۷۹۶۷ نفر است. حجم نمونه محاسبه‌شده بر اساس فرمول کوکران^۱ با سطح اطمینان ۹۵ درصد و پیش‌برآورد واریانس ۲۵ درصد و دقت احتمالی مطلوب ۵ درصد، تعداد ۳۶۷ نفر به دست آمد. برای انتخاب نمونه از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده استفاده شد. ابزار جمع‌آوری اطلاعات در بخش مطالعات میدانی و پیمایشی نیز مصاحبه و پرسشنامه است، بر این اساس به شناخت و تحلیل مسائل پرداخته شد. برای گردآوری اطلاعات و تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش کمی استفاده شده است. تجزیه و تحلیل داده‌های کمی در محیط نرم‌افزار SPSS انجام گرفت و برای تجزیه و تحلیل داده‌های کیفی از نرم‌افزار MAXQDA استفاده شده است. با توجه به مطالعات اسنادی، کتابخانه‌ای، میدانی و مصاحبه‌های صورت گرفته در این زمینه و با استفاده از نرم‌افزار MAXQDA، ۱۳ بُعد و ۴۰ شاخص برای بررسی اثرهای حکمروایی خوب بر بازآفرینی

¹ Cochran

بافت‌های فرسوده شهری استخراج شد (شکل ۲). سؤالات بر اساس مؤلفه‌های تعیین شده بر اساس طیف لیکرت طرح شده است. برای سنجش روایی، با استفاده از روایی صوری، نظرات صاحب‌نظران و افراد مرتبط بررسی و جمع‌بندی گردید. جهت تعیین پایایی سؤال‌ها از ضریب آلفای کرونباخ^۱ و برای بررسی وضعیت نرمال بودن داده‌ها از آزمون کولموگروف اسمیرونف^۲ استفاده شد. در این تحقیق، آلفای کرونباخ ۰/۹۱۷ به دست آمده نشان‌دهنده پایایی زیاد سؤال‌ها است و نیز آزمون کولموگروف اسمیرونف ۰/۰۰۰ به دست آمده حاکی از نرمال بودن داده‌ها است. سپس، برای تبیین و تحلیل داده‌ها از آمار توصیفی و جهت سنجش میزان اثرگذاری حکمروایی شهری بر بازآفرینی بافت فرسوده و برای تبیین ارتباط بین مؤلفه‌های اثرگذار و اثرپذیر تحقیق از آمار استنباطی (آزمون T تک نمونه‌ای^۳ و ضریب همبستگی کندال تائوبی^۴) استفاده گردید.

شکل ۲. مؤلفه‌های سنجش حکمروایی خوب شهری در ارتباط با بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مستخرج از MAXQDA

(یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳)

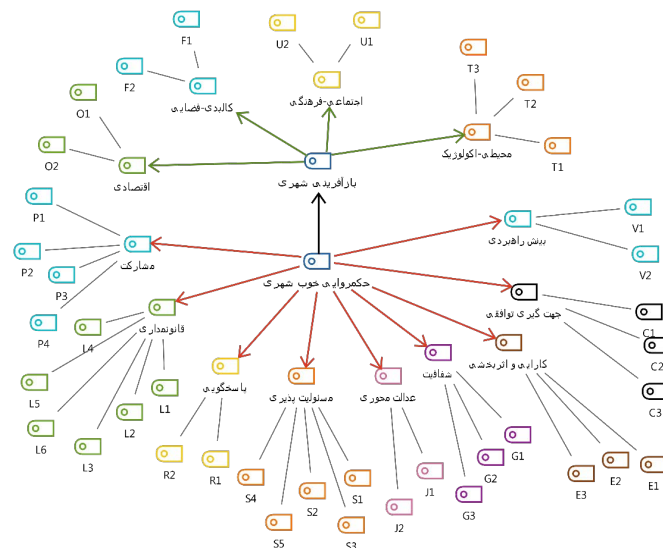


Figure 2. The components of measuring good urban governance in connection with the regeneration of deteriorated urban fabrics extracted from MAXQDA

همان‌طور که در شکل شماره ۲ مشاهده می‌شود، برای بررسی اثرهای حکمروایی خوب بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری ۱۳ بُعد و ۴۰ شاخص استخراج شد. حکمروایی خوب شهری (متغیر مستقل) شامل ۹ بُعد است. در بُعد مشارکت: P1- مشارکت در تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری، P2- مشارکت نهادهای مدنی و بخش خصوصی در برنامه‌ریزی، P3- تسهیل مداخله شهروندان در روند توسعه شهر تهران، P4- همسویی برنامه‌ها با نیازهای محلی. در بُعد قانونمداری: L1- تأثیرگذاری گروه‌های صاحب نفوذ در تصمیم‌گیری‌های مربوط به شهر (سنجش فساد)، L2 -

¹ Cronbach's alpha

² Kolmogorov Smirnov test

³ One Sample t-Test

⁴ Kendall-Tao correlation coefficient

میزان پایداری شهروندان به قوانین و مقررات وضع شده، L3- پایداری مدیریت شهر به حقوق اهالی شهر، L4- مقاومت مدیریت شهر در برابر رفتارهای خلاف قانون شهروندان، L5- میزان آشنایی مردم به قانون، L6- میزان رضایتمندی از اجرای قانون. در بُعد پاسخگویی: R1- رضایتمندی از پاسخگویی مدیریت شهر، R2- سازمان‌دهی شیوه اجرای پاسخگویی. در بُعد مسئولیت‌پذیری: S1- احساس مسئولیت مدیران شهر، S2- مسئولیت‌پذیری مردم، S3- توانمندسازی مردم شهر، S4- عمل به وعده‌های داده شده، S5- رسیدگی به شکایات مردمی. در بُعد عدالت محوری: J1- توزیع برابر و عادلانه امکانات شهر، J2- توجه به منافع جمعی، عدالت جنسیتی. در بُعد شفافیت: G1- شفافیت در تصمیم‌گیری، G2- صداقت در دادن اطلاعات، G3- مستندسازی اطلاعات. در بُعد کارایی و اثربخشی: E1- دائمی و مستمر بودن فعالیت‌های مدیریت شهری، E2- استفاده از افراد باتجربه و دانش روز در فرآیند برنامه‌ها و تصمیم‌گیری، E3- میزان تعلق خاطر به محل. در بُعد جهت‌گیری توافقی: C1- اختیارات واگذار شده به مردم در اجرای طرح‌ها، C2- حمایت از منافع گروه‌ها و طبقات اجتماعی، C3- میزان فضای همکاری و توافق جمعی. در بُعد بینش راهبرد: V1- داشتن بینش گسترده و درازمدت نسبت به آینده، V2- میزان تعامل هم‌فکری و همسویی افراد و مدیران. بازآفرینی شهری (متغیر وابسته) شامل ۴ بُعد است. در بُعد کالبدی-فضایی: F1- کاربری‌های چندمنظوره، F2- نوع مصالح. در بُعد اقتصادی:- O1 میزان درآمد خانوار، O2- میزان بیکاری. در بُعد اجتماعی-فرهنگی: U1- مشارکت مردمی و تشکیل NGOها، - U2 امنیت و ایمنی در محلات با بافت قدیمی. در بُعد محیطی-اکولوژیک: T1- کیفیت فضای سبز، T2- آلودگی زیست‌محیطی و تفکیک زباله، T3- جمع‌آوری و دفع پسماند.

۴. محدوده مورد مطالعه

محلۀ نعمت‌آباد با وسعتی معادل ۱۵۴/۵ هکتار در شمال شرقی ناحیه ۳ منطقه ۱۹ واقع شده است (شکل ۳). آمار موجود در زمینه جمعیت منطقه ۱۹ نشان می‌دهد که محلۀ نعمت‌آباد پرتراکم‌ترین محلۀ است. عمده درون کوچی‌های شکل‌گرفته در این محلۀ متعلق به قشر ضعیف جامعه است که با ورود آن‌ها، احساس تعلق به محیط و اعتماد اجتماعی در محلۀ کاهش پیدا کرده است. جمعیت محلۀ نعمت‌آباد بر اساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۳۶۹۴۱ نفر بوده است. میزان نرخ اشتغال مردان و زنان در این محلۀ بالاست. مردان سهم بسیار بالاتری از جمعیت فعال و شاغل (۹۳ درصد) را به خود اختصاص داده‌اند. زنان نیز درصد بالاتری از جمعیت غیرفعال (۲۵ درصد) را به خود اختصاص داده‌اند. این محلۀ در بین محلات منطقه ۱۹، بیشترین مسکن را چه به لحاظ مالکیت عرصه و اعیان (۶۰۵) و چه به لحاظ رهن یا استیجاری (۴۷۲۵) دارا است. همچنین محلۀ نعمت‌آباد در میان محله‌های منطقه ۱۹ بیشترین تعداد واحد مسکونی معمولی (۱۰۹۱۵) و واحد مسکونی غیر آپارتمانی (۳۸۲۰) را به خود اختصاص داده است. در بافت فرسوده محلۀ نعمت‌آباد قطعات زمین و ابنیه کوچک‌اند و اکثر آن‌ها مساحتی بین ۵۱-۷۵ مترمربع دارند و همچنین فاصله آن‌ها به یکدیگر کم است. این موارد نشان‌دهنده وضعیت نامطلوب کالبدی، اجتماعی-اقتصادی محلۀ نعمت‌آباد است. مساحت بافت فرسوده در محدوده مورد بررسی معادل ۲۰ هکتار است که در بین سایر محله‌های منطقه ۱۹ بیشترین میزان مساحت بافت فرسوده را داراست و ۷۹۶۷ نفر در آن سکونت دارند (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۴۰۰).

آمایش فضا و ژئوماتیک

شکل ۳. موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۹ در کلان‌شهر تهران و محله نعمت‌آباد در منطقه ۱۹ (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۴۰۰)

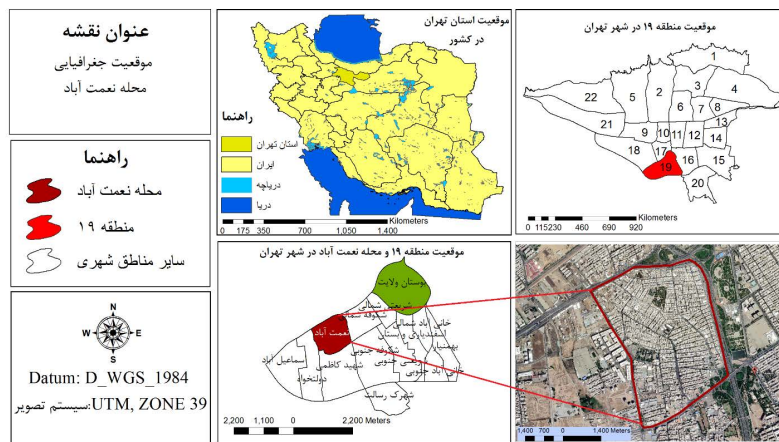


Figure 3. Geographical location of District 19 in Tehran metropolis and Nematabad neighborhood in District 19

۵. یافته‌های تحقیق

۵-۱- یافته‌های توصیفی پاسخ‌دهندگان

تحلیل این بخش مربوط به جنسیت، سن، تحصیلات، وضعیت شغلی پاسخ‌دهندگان است (جدول ۳).

جدول ۳. تحلیل توصیفی ویژگی‌های عمومی پاسخ‌دهندگان (یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳)

درصد فراوانی	فراوانی		درصد فراوانی	فراوانی	
۶	۲۲	فوق‌دیپلم	۵۱	۱۸۷	مرد
۳۲/۲	۱۱۱	لیسانس	۴۹	۱۸۰	زن
۲۳/۴	۸۶	فوق‌لیسانس و بالاتر	۱۰/۹	۴۰	۱۵ تا ۲۰ سال
۵۸	۲۱۳	شاغل	۴۳/۹	۱۶۱	۲۱ تا ۳۰ سال
۲۳/۷	۸۷	دانشجو	۳۱/۳	۱۱۵	۳۱ تا ۴۰ سال
۳	۱۱	بازنشسته	۱۰/۶	۳۹	۴۱ تا ۵۰ سال
۸/۷	۳۲	خانه‌دار	۳/۳	۱۲	۵۰ سال به بالا
۶/۵	۲۴	بیکار	۱۴/۲	۵۲	کمتر از دیپلم
۱۰۰	۳۶۷	کل (حجم نمونه)	۲۶/۲	۹۶	دیپلم

Table 3. Descriptive analysis of respondents' general characteristics

۵-۲- یافته‌های توصیفی پاسخ‌دهندگان

در ادامه، برای بررسی وضعیت حکمروایی خوب شهری در محله نعمت‌آباد از آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شد. با احتساب دامنه طیفی هر یک از گویه‌ها که بر اساس طیف لیکرت بین ۱ تا ۵ در نوسان است، عدد ۳ حد متوسط در نظر گرفته شد. نمره‌دهی گزینه‌ها بدین صورت است: خیلی کم-۱، کم-۲، متوسط-۳، زیاد-۴، خیلی زیاد-۵. نتایج به‌دست‌آمده در جدول شماره (۳) حاکی از این است که تمام شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بافت‌های

فرسوده محله نعمت‌آباد پایین‌تر از سطح متوسط ($\mu=3$) قرار گرفته است. از این رو، می‌توان گفت محله نعمت‌آباد به لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری از وضعیت مناسبی برخوردار نیست. از میان متغیرهای مستقل پژوهش (حکمروایی خوب شهری) گویه میزان تعلق خاطر به محل با میانگین (۳/۰۳۰۰) بالاتر از حد متوسط قرار دارد که نشان‌دهنده وضعیت خوب حکمروایی در این گویه است. همچنین در بین گویه‌های مطرح شده به ترتیب، گویه‌های عمل به وعده‌های داده‌شده با میانگین (۱/۷۵۷۵)، حمایت از منافع گروه‌ها و طبقات اجتماعی با میانگین (۱/۷۹۵۶)، سازمان‌دهی شیوه اجرای پاسخ‌گویی با میانگین (۱/۸۰۱۱)، داشتن بینشی گسترده و درازمدت نسبت به آینده با میانگین (۱/۸۰۶۵)، صداقت در دادن اطلاعات با میانگین (۱/۸۰۹۳)، استفاده از افراد باتجربه و دانش روز در فرآیند برنامه‌ها و تصمیم‌گیری با میانگین (۱/۸۱۴۷) و رسیدگی به شکایات مردمی با میانگین (۱/۸۸۲۸) با توجه به متوسط میانگین در وضعیت نامطلوب و وضعی قرار دارند.

عمل به وعده‌های داده شده یکی از شاخص‌های مهم در ارزیابی حکمروایی خوب شهری است. مدیران شهر در صورت عمل نکردن به وعده‌های خود باعث افزایش حس عدم اطمینان در ساکنان شهر می‌شوند و زمینه عدم مشارکت آن‌ها را در برنامه‌ریزی‌ها و طرح‌های شهری فراهم می‌کنند. در واقع، این شاخص نشان‌دهنده میزان مسئولیت‌پذیری مدیران و متولیان شهری است. اگر مدیران امور اجرایی در قبال عملکردشان پاسخگو و در ارائه اطلاعات صادق نباشند زمینه برای درک حکمروایی مبتنی بر شفافیت امور و رفع نیازهای ساکنین بافت‌های فرسوده محله نعمت‌آباد نیز حاصل نخواهد شد. اگر مدیران شهری از بینشی گسترده و درازمدت نسبت به آینده برخوردار نباشند و از افراد باتجربه و دانش روز در فرآیند برنامه‌ها و تصمیم‌گیری‌ها استفاده نکنند برنامه‌ها و سیاست‌ها از کارایی و اثربخشی مطلوبی برخوردار نخواهد بود. توجه مدیران به میزان تعلق خاطر که افراد به محله خود دارند باعث می‌شود بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به آسانی محقق شود. لازم به ذکر است که فاصله اطمینان تفاوت میانگین‌های مورد بررسی در جدول شماره ۴ منفی محاسبه شده است و نشان‌دهنده آن است که شاخص‌های اندازه‌گیری شده دارای میانگین کم‌تر از عدد ۳ است. بر اساس میانگین وزنی و ارزش عددی، ابعاد حکمروایی خوب شهری که از طریق تجزیه و تحلیل آزمون T تک نمونه‌ای به دست آمده؛ مشاهده می‌شود که بعد قانون‌مداری با میانگین ۲/۵۵۱۳ بیشترین مقدار و بعد بینش راهبردی با میانگین ۱/۸۶۱۰ کمترین مقدار محاسبه شده است. با توجه به جدول شماره ۴ میانگین وزنی تمام ابعاد ۹ گانه کمتر از حد متوسط تعیین شده یعنی عدد ۳ است.

جدول ۴. نتایج مربوط به آزمون T تک نمونه‌ای شاخص‌های متغیر مستقل (حکمروایی خوب شهری) (یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۳)

مقدار میانگین برابر با ۳ ($\mu=3$)								
میانگین وزن عددی	فاصله اطمینان ۹۵٪		تفاوت میانگین	میانگین	سطح معناداری Sig	آماره T	شاخص‌های حکمروایی	ابعاد
	پایین	بالا						
۲/۰۰۱۴	-۱/۱۴۴۶	-۱/۳۰۲۲	-۱/۲۲۳۴۳	۱/۷۷۶۶	۰/۰۰۰	-۳۰/۵۳۲	P1	۳ ۲
	-۰/۹۰۳۸	-۱/۰۷۹۸	-۰/۹۹۱۸۳	۲/۰۰۸۲	۰/۰۰۰	-۲۲/۱۶۴	P2	

آمایش فضا و ژئوماتیک

	-۰/۷۶۴۹	-۰/۹۸۹۹	-۰/۸۷۷۳۸	۲/۱۲۲۶	۰/۰۰۰	-۱۵/۳۳۹	P3	
	-۰/۸۰۱۲	-۱/۰۰۲۶	-۰/۹۰۱۹۱	۲/۰۹۸۱	۰/۰۰۰	-۱۷/۶۰۷	P4	
۲/۵۵۱۳	۰/۰۱۰۳	-۰/۲۰۶۵	-۰/۰۹۸۰۹	۲/۹۰۱۹	۰/۰۷۶	-۱/۷۷۹	L1	قانون‌مداری
	-۰/۳۴۲۸	-۰/۵۲۳۷	-۰/۴۳۳۲۴	۲/۵۶۶۸	۰/۰۰۰	-۹/۴۲۰	L2	
	-۰/۶۷۵۳	-۰/۸۵۶۱	-۰/۷۶۵۶۷	۲/۲۳۴۳	۰/۰۰۰	-۱۶/۶۵۶	L3	
	-۰/۴۶۲۵	-۰/۶۵۴۶	-۰/۵۵۸۵۸	۲/۴۴۱۴	۰/۰۰۰	-۱۱/۴۳۵	L4	
	-۰/۲۵۰۱	-۰/۴۶۳۸	-۰/۳۵۶۹۵	۲/۶۴۳۱	۰/۰۰۰	-۶/۵۷۲	L5	
	-۰/۳۸۶۴	-۰/۵۷۲۷	-۰/۴۷۹۵۶	۲/۵۲۰۴	۰/۰۰۰	-۱۰/۱۲۱	L6	
۲/۰۳۵۴	-۰/۶۴۴۰	-۰/۸۱۶۵	-۰/۸۳۰۲۵	۲/۲۶۹۸	۰/۰۰۰	-۱۶/۶۵۳	R1	پاسخگو بی
	-۱/۱۱۶۷	-۱/۲۸۱۱	-۱/۱۹۸۹۱	۱/۸۰۱۱	۰/۰۰۰	-۲۸/۶۹۵	R2	
۱/۹۸۹۶	-۰/۸۳۱۸	-۱/۰۲۱۱	-۰/۹۲۶۴۳	۲/۰۷۳۶	۰/۰۰۰	-۱۹/۲۵۳	S1	مسئولیت‌پذیری
	-۰/۶۷۱۰	-۰/۸۶۵۸	-۰/۷۶۸۳۹	۲/۲۳۱۶	۰/۰۰۰	-۱۵/۵۱۹	S2	
	-۰/۹۰۶۱	-۱/۰۸۸۵	-۰/۹۹۷۲۸	۲/۰۰۲۷	۰/۰۰۰	-۲۱/۵۰۰	S3	
	-۱/۱۴۷۲	-۱/۳۳۷۸	-۱/۲۴۲۵۱	۱/۷۵۷۵	۰/۰۰۰	-۲۵/۶۴۱	S4	
	-۱/۰۲۴۲	-۱/۲۱۰۱	-۱/۱۱۷۱۷	۱/۸۸۲۸	۰/۰۰۰	-۲۳/۶۴۱	S5	
۲/۱۳۰۸	-۰/۹۲۰۴	-۱/۱۱۲۳	-۱/۲۱۶۳۵	۱/۹۸۳۷	۰/۰۰۰	-۲۰/۸۲۶	J1	عدالت محوری
	-۰/۸۰۱۰	-۰/۹۷۵۵	-۰/۸۸۸۲۸	۲/۱۱۱۷	۰/۰۰۰	-۲۰/۰۲۱	J2	
	-۰/۶۱۹۴	-۰/۷۸۶۶	-۰/۷۰۳۰۰	۲/۲۹۷۰	۰/۰۰۰	-۱۶/۵۴۱	J3	
۲/۰۲۶۳	-۰/۶۱۴۷	-۰/۸۰۷۷	-۰/۷۱۱۱۷	۲/۲۸۸۸	۰/۰۰۰	-۱۴/۴۹۴	G1	شفافیت
	-۱/۰۸۷۷	-۱/۲۹۳۸	-۱/۱۹۰۷۴	۱/۸۰۹۳	۰/۰۰۰	-۲۲/۷۲۹	G2	
	-۰/۹۱۷۴	-۱/۱۲۰۷	-۱/۰۱۹۰۷	۱/۹۸۰۹	۰/۰۰۰	-۱۹/۷۱۶	G3	
۲/۳۲۶۱	-۰/۷۶۵۲	-۰/۹۶۷۸	-۰/۸۶۶۴۹	۲/۱۳۳۵	۰/۰۰۰	-۱۶/۸۲۰	E1	اثر بخشی کارایی و
	-۱/۰۹۸۵	-۱/۲۷۲۰	-۱/۱۸۵۲۹	۱/۸۱۴۷	۰/۰۰۰	-۲۶/۸۶۹	E2	
	۰/۱۳۹۵	-۰/۰۷۹۶	۰/۲۹۹۷	۳/۰۳۰۰	۰/۵۹۱	۰/۵۳۸	E3	
۲/۰۳۹۱	-۰/۴۹۰۶	-۰/۸۳۵۶	-۰/۶۱۳۰۸	۲/۳۸۶۹	۰/۰۰۰	-۹/۸۴۳	C1	جهت‌گیری توافق
	-۱/۱۲۷۴	-۱/۲۸۱۳	-۱/۲۰۴۳۶	۱/۷۹۵۶	۰/۰۰۰	-۳۰/۷۷۸	C2	
	-۰/۹۷۱۵	-۱/۱۵۹۳	-۱/۰۶۵۴۰	۱/۹۳۴۶	۰/۰۰۰	-۲۲/۳۰۶	C3	
۱/۸۶۱۰	-۱/۱۱۷۷	-۱/۲۶۹۲	-۱/۱۹۳۴۶	۱/۸۰۶۵	۰/۰۰۰	-۳۰/۹۸۶	V1	پیش راهبردی
	-۰/۹۹۸۲	-۱/۱۷۰۷	-۱/۰۸۴۴۷	۱/۹۱۵۵	۰/۰۰۰	-۲۴/۷۲۶	V2	

Table 4. The results of the one-sample T-test of independent variable indicators (good urban governance)

در ادامه به ارزیابی و سنجش اثرهای ابعاد بازآفرینی از طریق مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری با روش ضریب همبستگی کندال پرداخته شده است. نتایج حاصل از آزمون کندال با سطح معنی داری ۰/۰۰۰ نشان می‌دهد که رابطه

معناداری بین مؤلفه‌های بازآفرینی شهری (مؤلفه‌های اثرپذیر) با حکمروایی خوب شهری (مؤلفه‌های اثرگذار) وجود دارد. جدول شماره ۵ نشان می‌دهد که بین شاخص‌های مورد مطالعه، به ترتیب بیشترین اثرگذاری مربوط به شاخص‌های محیطی-اکولوژیک با ضریب همبستگی (۰/۲۷۰)، شاخص‌های فرهنگی - اجتماعی با ضریب همبستگی (۰/۲۲۷)، شاخص‌های کالبدی - فضایی با ضریب همبستگی (۰/۱۸۶) است، و شاخص‌های اقتصادی با ضریب همبستگی (۰/۰۴۷) بدون تأثیر مشاهده گردید.

جدول ۵. ارتباط بین فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده و حکمروایی خوب شهری (یافته‌های پژوهش)

وجود رابطه	Kendal tau-b		مؤلفه‌های اثرگذار	مؤلفه‌های اثرپذیر	ردیف
	Sig.	r			
دارد	۰/۰۰۰	۰/۱۸۶	حکمروایی خوب شهری	کالبدی - فضایی	۱
دارد	۰/۰۰۰	-۰/۰۴۷		اقتصادی	۲
دارد	۰/۰۰۰	۰/۲۲۷		فرهنگی - اجتماعی	۳
دارد	۰/۰۰۰	۰/۲۷۰		محیطی-اکولوژیک	۴

Table 5. The relationship between the regeneration process of deteriorated fabrics and good urban governance

۶. بحث

نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر تهران تحت عنوان «طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده» در چارچوب سیاست‌های طرح جامع انجام می‌شود. این طرح بسته‌ای از طرح‌ها و برنامه‌های ویژه نوسازی شامل سطوح تفصیلی، منظر شهری و مدیریت اجرایی در بافت فرسوده است. طرح ویژه نوسازی از یک سو به ملاحظات اختصاصی بافت‌های فرسوده پاسخ می‌دهد و از سوی دیگر به دلیل قائل بودن به سطح دوم طرح تحت عنوان «طرح منظر شهری» که در مقیاس محله و مبتنی بر اطلاعات تک‌تک پلاک‌ها تهیه می‌شود، به مطالبات کیفی فضایی-کارکردی شهر پاسخ می‌دهد. جمعاً از ۷۰ طرح تهیه‌شده در سازمان نوسازی شهر تهران، ۸ طرح از جمله طرح منظر شهری محله نعمت‌آباد در کمیسیون ماده ۵ و ۲۱ طرح در کارگروه تطبیق تصویب گردید. این طرح در مرحله اجرا به دلیل عدم همکاری شهرداری منطقه، با روند کندی مواجه شد. با توجه به رویکرد مشارکتی کارفرمای طرح منظر شهری در ابتدای تدوین آن، اجرای طرح بدون مشارکت امکان‌پذیر نیست. دفتر تسهیل‌گری محله به عنوان یکی از کانون‌های مشارکت ایجاد شد و اقدامات بازآفرینی انجام گرفت. در این راستا، اقداماتی همچون بهسازی و نوسازی معابر شامل آسفالت کردن خیابان‌ها، افزایش عرض پیاده‌روها و نصب مبلمان شهری جدید انجام گرفت. ایجاد پارک و بوستان‌های کوچک و درختکاری خیابان‌ها و کوچه‌ها باعث توسعه فضای سبز در محله شد. بافت‌های فرسوده محله مورد بازسازی قرار گرفته و ساختمان‌های ناایمن تقویت یا تخریب شد. علاوه بر این، ساختمان‌ها با قطعات ریزدانه تخریب و با معماری مدرن تجمیع گردید. اقدامات کالبدی صورت گرفته در محله نعمت‌آباد تا حد زیادی باعث بهبود ظاهر و افزایش دسترسی و امنیت برای ساکنان شده است. اما به دلیل رشد جمعیت، فشار بر زیرساخت‌ها افزایش یافته و نارضایتی ساکنین را به همراه داشته است. ایجاد خانه‌های فرهنگ و کتابخانه، برگزاری برنامه‌های ورزشی و تفریحی و حمایت از صنایع و مشاغل محلی تا حد زیادی باعث تقویت ارتباطات اجتماعی و افزایش حس تعلق ساکنان به محله خود شده است. به‌طورکلی، اجرای بازآفرینی در محله

آمایش فضا و ژئوماتیک

نعمت‌آباد، تأثیر مثبتی بر زندگی ساکنان داشته است. اما برای رسیدن به نتایج پایدارتر به برنامه‌های تکمیلی و مدیریت شایسته نیاز است.

هدف از پژوهش حاضر، بررسی تأثیر شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد است. از این رو، به بررسی وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده محله نعمت‌پرداخته‌شده و میزان اثرگذاری آن نیز مورد سنجش قرار گرفته است. بدین منظور، از آزمون T تک نمونه‌ای و ضریب همبستگی کندال تائوبی استفاده شد. نتایج آزمون T تک نمونه‌ای حاکی از این است که تمام شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بافت‌های فرسوده محله نعمت‌آباد پایین‌تر از سطح متوسط ($\mu = 3$) قرار گرفته است. از میان متغیرهای مستقل پژوهش (حکمروایی خوب شهری) گویه میزان تعلق‌خاطر به محل با میانگین (۳/۰۳۰۰) بالاتر از حد متوسط قرار دارد که نشان‌دهنده تعلق‌خاطر زیاد ساکنان به محله خود است. همچنین در بین گویه‌های مطرح شده به ترتیب، گویه‌های عمل به وعده‌های داده شده با میانگین (۱/۷۵۷۵)، حمایت از منافع گروه‌ها و طبقات اجتماعی با میانگین (۱/۷۹۵۶)، سازمان‌دهی شیوه اجرای پاسخ‌گویی با میانگین (۱/۸۰۱۱)، داشتن بینشی گسترده و درازمدت نسبت به آینده با میانگین (۱/۸۰۶۵)، صداقت در دادن اطلاعات با میانگین (۱/۸۰۹۳)، استفاده از افراد باتجربه و دانش روز در فرآیند برنامه‌ها و تصمیم‌گیری با میانگین (۱/۸۱۴۷) و رسیدگی به شکایات مردمی با میانگین (۱/۸۸۲۸) با توجه به متوسط میانگین در وضعیت نامطلوب و ضعیفی قرار دارند. در بستر تهیه و اجرای طرح‌های بازآفرینی مدیران شهری به علت نداشتن بینشی گسترده و درازمدت نسبت به آینده و عدم میزان فضای همکاری و توافق جمعی از شهروندان ساکنین بافت قدیم و فرسوده نظرخواهی چندانی صورت نمی‌گیرد، این در صورتی است که گروه هدف جهت برنامه‌ریزی، ساکنین بافت فرسوده هستند. در نتیجه، این امر منجر به کم‌توجهی به خواسته‌های آن‌ها و عدم اولویت‌بندی نیازها شده که کاهش اعتماد به مدیران و متولیان شهر را به دنبال داشته و نیز در کاهش مشارکت آن‌ها تأثیرگذار بوده است. همچنین، در انجام فعالیت‌ها و خدمات انجام شده و هزینه‌های صرف شده توسط متولیان امر به ساکنین محله نعمت‌آباد اطلاع‌رسانی نمی‌شود. آشنا نبودن ساکنان به قوانین مربوط به نوسازی و بهسازی منجر به عدم رعایت اجرای قانون مربوط به بهسازی شده است. نهادهای دولتی و خصوصی در شفاف‌سازی و مستندسازی اطلاعات ضعیف عمل کرده‌اند. بر این اساس ساکنین محله از اقدامات انجام شده در حوزه بازآفرینی اطلاع کافی و آگاهی لازم را ندارند. عدم مستمر بودن فعالیت‌های متولیان و مسئولان جهت بهسازی و ساماندهی بافت‌های فرسوده علت نامطلوب بودن وضعیت بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله نعمت‌آباد است و همچنین در طرح‌ها و برنامه‌های ساماندهی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده به توانمندسازی ساکنین توجه چندانی نشده که این امر منجر به نارضایتی ساکنین به عملکرد مسئولین محله شده است. پژوهش حاضر از نظر روش و برخی از نتایج همسویی کاملی با پژوهش‌های (توکلی نیا و یداله نیا، ۱۴۰۰؛ سرور و همکاران، ۱۳۹۸؛ عظیمی آملی و جمع دار، ۱۳۹۵) دارد که با استفاده از آزمون تی تک نمونه‌ای به بررسی اثرهای حکمروایی شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری پرداخته‌اند. نتایج به دست آمده در پژوهش‌های نام برده نشان می‌دهد که حکمروایی خوب شهری در فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در وضعیتی نامطلوب قرار دارد. همچنین، با استفاده از روش ضریب همبستگی کندال وجود رابطه بین شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده و

شاخص‌های حکمروایی خوب شهری تأیید گردید. نتایج نشان داد بیشترین اثرگذاری مثبت و مستقیم مربوط به شاخص‌های محیطی-اکولوژیک با ضریب همبستگی (۰/۲۷۰)، شاخص‌های فرهنگی - اجتماعی با ضریب همبستگی (۰/۲۲۷)، شاخص‌های کالبدی - فضایی با ضریب همبستگی (۰/۱۸۶) است، شاخص‌های اقتصادی با ضریب همبستگی (۰/۰۴۷-) بدون تأثیر مشاهده گردید. این نتایج با پژوهش‌های (امینی و همکاران، ۱۳۹۷؛ قاسمی و همکاران، ۱۴۰۰؛ نصیری هنده خاله، ۱۴۰۰) که با استفاده از آزمون کندال به بررسی ارتباط بین حکمروایی شهری و بازآفرینی بافت‌های فرسوده پرداخته‌اند تا حدودی همسو و هم‌راستا است. از نظر محتوایی پاره‌ای از مفاهیم مشابهت بسیاری با تحقیقات (Parés et al, 2012; Xie et al, 2021) دارد که در آن‌ها به بررسی مشارکت شهروندان در فرآیند حکمروایی معطوف به بازآفرینی شهری پرداخته شده است.

۷. نتیجه‌گیری

شهرها پیچیده‌ترین و متنوع‌ترین جلوه‌های زندگی بشری هستند و بدون وجود نظام مدیریت شهری که علاوه بر انجام دادن برنامه‌ریزی‌های ضروری برای رشد و توسعه آینده شهر، با مسائل و مشکلات کنونی آن مقابله کند بی‌سامان می‌شوند. جایگاه مدیریت شهری در روند توسعه و بهبود سکونتگاه‌های شهری نقش بسیار مهم و تعیین‌کننده‌ای دارد. پرداختن به مسائل و معضلات بافت‌های فرسوده‌ی شهری یکی از مهم‌ترین ابعاد مدیریتی است. بافت‌های فرسوده و ناکارآمد یکی از پیامدهای روند شهرنشینی سریع است که خارج از نظام و الگوی قانونی، کیفیت زندگی را کاهش داده و در کنار عدم تأمین زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنان، انواع معضلات اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و اقتصادی را به دنبال داشته است. فراهم کردن زمینه مشارکت با گروه‌های مردمی و متخصصان می‌تواند راه‌گشای بسیاری از معضلات شهری باشد و افق‌های جدیدی در توسعه آتی شهر فراهم آورد. امروزه مدیریت متمرکز و دستوری بالا به پایین بدون توجه به توان‌بخش خصوصی و جامعه مدنی قادر به حل معضلات و مسائل شهری نیست، بلکه نظام‌های برنامه‌ریزی شهری با رویکرد مشارکتی به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین رویکردها در جهت دستیابی به اهداف برنامه‌ریزی از جمله پایداری پذیرفته شده است. فرآیند بازآفرینی شهری زمانی با افزایش کارایی و اثربخشی همراه می‌شود که بتوان از همه ظرفیت‌های جامعه استفاده کرده و کلیه کنشگران مؤثر در فرآیند برنامه‌ریزی مدنظر قرار گیرند. الگوی حکمروایی می‌تواند نظریه‌ای جدید در پاسخگویی به انتظارات و مسئولیت‌های جدید باشد. در این پژوهش با این رویکرد به بررسی فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله نعمت‌آباد پرداخته شد. از این رو، پژوهش حاضر با هدف بررسی نقش حکمروایی خوب شهری در تحقق سیاست‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده‌ی محله نعمت‌آباد انجام شده است. نتایج حاصل از بررسی میانگین متغیر مستقل (حکمروایی خوب شهری) نشان می‌دهند که وضعیت شاخص‌های حکمروایی خوب شهری و بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله نعمت‌آباد پایین‌تر از سطح متوسط طیف لیکرت ارزیابی شده است. بنابراین این بافت‌ها به لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری و بازآفرینی بافت‌های فرسوده در وضعیت مطلوبی قرار ندارند. با توجه به نتایج آزمون T می‌توان اذعان کرد که هرکدام از شاخص‌های ابعاد ۹ گانه، تأثیر متفاوتی (بعضی شاخص‌ها تأثیر قوی و برخی نیز تأثیر ضعیف) را بر روی بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله نعمت‌آباد داشته‌اند. شاخص تعلق خاطر به محل با ارزش (۳/۰۳۰۰) بالاتر از حد متوسط قرار دارد و تقریباً مثبت و قوی عمل کرده

است. اما شاخص‌های عمل به وعده‌های داده شده با ارزش (۱/۷۵۷۵)، حمایت از منافع گروه‌ها و طبقات اجتماعی با ارزش (۱/۷۹۵۶)، سازمان‌دهی شیوه اجرای پاسخ‌گویی با ارزش (۱/۸۰۱۱)، داشتن بینشی گسترده و درازمدت نسبت به آینده با ارزش (۱/۸۰۶۵)، صداقت در دادن اطلاعات با ارزش (۱/۸۰۹۳)، استفاده از افراد باتجربه و دانش روز در فرآیند برنامه‌ها و تصمیم‌گیری با ارزش (۱/۸۱۴۷) و رسیدگی به شکایات مردمی با ارزش (۱/۸۸۲۸) با توجه به متوسط میانگین عدد ۳ در وضعیت نامطلوب و وضعی قرار دارند. با تقویت این شاخص‌ها مدیران شهری می‌توانند سطح حکمروایی خوب را در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله نعمت‌آباد ارتقا بخشند. به‌طور کلی، مدیریت شهری در محله نعمت‌آباد به‌رغم تلاش‌های خود نتوانسته رضایت شهروندان را جلب کند. همچنین وجود رابطه بین شاخص‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده و شاخص‌های حکمروایی خوب شهری با استفاده از روش ضریب همبستگی کندال تأیید گردید. نتایج نشان داد بیشترین اثرگذاری مثبت و مستقیم مربوط به شاخص‌های محیطی-اکولوژیک با ضریب همبستگی (۰/۲۷۰)، شاخص‌های فرهنگی-اجتماعی با ضریب همبستگی (۰/۲۲۷)، شاخص‌های کالبدی-فضایی با ضریب همبستگی (۰/۱۸۶) است، شاخص‌های اقتصادی با ضریب همبستگی (۰/۰۴۷-) بدون تأثیر مشاهده می‌گردد. یکی از مشکلات محله مورد مطالعه عدم استطاعت مردم در بازسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده است که حل این مسئله باید با ارائه تسهیلات مالی از سوی سازمان‌های مسئول و دولت تحقق پیدا کند. توانمندسازی و کمک به اشتغال افراد بیکار در محله به افزایش امنیت، بهبود شرایط اقتصادی و در نتیجه به کیفیت زندگی در محله منجر خواهد شد.

با توجه به آنچه که گفته شد، حکمروایی خوب شهری با تأثیرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، از طریق سیاست‌گذاری‌ها در ابعاد مختلف کالبدی-فضایی، محیطی-اکولوژیک، اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی بسیاری از مشکلات را در حوزه بافت‌های فرسوده شهری کاهش می‌دهد. مهم‌ترین نتیجه این پژوهش این است که ارتباط مستقیم و بعضاً بدون اثر بین حکمروایی و بازآفرینی وجود دارد. همچنین این ارتباط معنادار در بین شاخص‌های مورد بررسی متفاوت است. ابعاد محیطی-اکولوژیک، اجتماعی-فرهنگی، کالبدی - فضایی به ترتیب دارای اثر مثبت و مستقیم بر حکمروایی خوب شهری هستند. اما بُعد اقتصادی اثری بر حکمروایی خوب شهری ندارد، بر این اساس، برنامه‌های دولتی بهتر است بر این مبنا جهت‌گیری شوند. درمجموع شاخص‌های حکمروایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله نعمت‌آباد، پایین‌تر از حد متوسط ارزیابی شد، که نشان‌دهنده وضعیت نامطلوب شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری است. از آنجاکه، هرچه کیفیت حکمروایی خوب شهری بهبود یابد به همان میزان بر کارایی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری افزوده می‌گردد، تقویت همه شاخص‌های تأثیرگذار و تأثیرپذیر در محله مورد بررسی ضرورت می‌یابد، که در نهایت تعامل سازنده شهروندان و مدیران شهری، عرصه را برای افزایش مشارکت شهروندان فراهم ساخته و بازآفرینی پایدار را سبب خواهد شد.

منابع

- احدنژاد روشتی، م.، مشکینی، ا.، حیدری، م.، و رسولی، م. (۱۴۰۱). تحلیل بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر نقش و عملکرد ذینفعان با رویکرد آینده نگاری (مطالعه موردی: شهر زنجان). *فصلنامه پژوهش و برنامه ریزی شهری*، ۱۳(۴۸)، ۵۱-۶۸. <https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4209>
- ادب، م. (۱۳۸۷). بازآفرینی زبان الگوهای مشترک میان لایه های قدیم و جدید شهر، نشریه همایش بافت های فرسوده شهری. چشم انداز توسعه پایدار ارزش ها و چالش ها، ۱، ۴۰-۴۵.
- اسماعیل زاده، ح.، کوزه گر، ل.، علیان، م.، آدینه وند، ع. (۱۳۹۴). فراتحلیلی بر پژوهش های حوزه حکمروایی شهری در ایران. *فصلنامه برنامه ریزی و آمایش فضایی*، ۲۰(۲)، ۱-۴۰.
- امینی، م.، صارمی، ح.، قالیباف، م. (۱۳۹۷). جایگاه حکمروایی شهری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران. *نشریه تحقیقات جغرافیایی*، ۳۳(۳)، ۲۰۲-۲۱۷. <http://dx.doi.org/10.29252/geores.33.3.202>
- بابائی مراد، ب. (۱۴۰۱). ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در چهارچوب حکمرانی خوب و ارتباط آن با کیفیت زندگی شهری و سرمایه اجتماعی. *معماری و شهرسازی آرمان شهر*، ۱۵(۳۹)، ۲۲۷-۲۳۸. <https://dx.doi.org/10.22034/aaud.2022.202213.1994>
- بهادری، ب.، رجایی، ع.، و حاتمی نژاد، ح. (۱۴۰۰). تحلیل بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با رویکرد عدالت فضایی (نمونه مورد مطالعه: محله نعمت آباد منطقه ۱۹ تهران). *فصلنامه جغرافیا (فصلنامه علمی انجمن جغرافیایی ایران)*، ۲۰(۷۴)، ۲۱-۴۹.
- پوراحمد، ا.، پیری، ا.، محمدی، ی.، پارسا، ش.، و حیدری، س. (۱۳۹۷). حکمروایی خوب شهری در محله های شهری (مورد مطالعه: شهر مریوان). *فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری*، ۶(۲۴)، ۸۱-۹۸. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.23452870.1397.6.24.6.3>
- پوراحمد، ا.، زیاری، ک.، و حسینی، ع. (۱۳۹۴). بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با تاکید بر فضاها گذران اوقات فراغت (نمونه موردی: محله قیطره، تهران). *فصلنامه برنامه ریزی و آمایش فضا*، ۱۹(۳)، ۱-۳۸.
- توکلی نیا، ج.، و یداله، ح. (۱۴۰۰). تحلیل شاخص های حکمروایی خوب در بازآفرینی شهری از منظر ساکنان محله (مطالعه موردی: محله تجریش). *فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی منطقه ای*، ۸(۳۳)، ۲۶۵-۲۸۰. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1397.9.1.15.5>
- حاتمی نژاد، ح.، پوراحمد، ا.، و نصرتی هشی، م. (۱۳۹۶). آینده پژوهی در بافت فرسوده شهری مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران. *نشریه اطلاعات جغرافیایی*، ۲۸(۱۰۹)، ۳۷-۵۵. <https://www.doi.org/10.22131/sepehr.2019.35637>
- حکمت نیا، ح.، ملکی، م.، موسوی، م.، و افشانی، ع. (۱۳۹۶). سنجش میزان تحقق پذیری حکمروایی خوب شهری در ایران (مطالعه موردی: شهر ایلام). *نشریه پژوهش های جغرافیایی انسانی*، ۴۹(۳)، ۶۰۷-۶۱۹. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2016.57235>
- حکمت نیا، ح.، موسوی، م.، افشانی، ع.، و ملکی، م. (۱۳۹۶). بررسی و تحلیل حکمروایی خوب شهری در ایران مورد مطالعه: شهر ایلام. *نشریه جغرافیایی فضا*، ۲۴(۱۴۳-۱۵۲).
- حکمت نیا، ح.، میرنجف موسوی، م.، افشانی، ع.، و ملکی، م. (۱۳۹۴). بررسی و تحلیل حکمروایی خوب شهری در ایران (مورد مطالعه: شهر ایلام). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۷(۲۴)، ۱۴۳-۱۵۲.
- حیدری، ا.، زیاری، ک.، سهرابی، ن. (۱۳۹۹). ارزیابی جایگاه مؤلفه های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت های ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران). *کاوش های جغرافیایی مناطق بیابانی*، ۸(۲)، ۱۳۷-۱۶۰.

- حیدری، ا.، و جودکی، ح. (۱۳۹۹). بررسی و اولویت بندی عوامل موثر بر مکانیابی ایستگاه های آتشنشانی در بافت فرسوده شهرها مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر تهران. نشریه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱۰ (۳۸)، ۷۵-۸۶.
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.2228639.1398.10.38.6.2>
- درودی، م.، حاتمی نژاد، ح.، زنگنه شهرکی، س.، پوراحمد، احمد. (۱۴۰۲). تبیین نقش و جایگاه حکمروایی شهری در فرایند مداخله در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری (نمونه مورد مطالعه: شهر مشهد). *جغرافیا و توسعه ناحیه ای*، ۲۱ (۲)، ۱۴۱-۱۶۸.
<https://www.doi.org/10.22067/jgrd.2023.79713.1212>
- دویران، ا.، مشکینی، ا.، کاظمیان، غ.، و علی آبادی، ز. (۱۳۹۱). بررسی مداخله در ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ترکیبی (نمونه موردی: محله زینیه زنجان). *فصلنامه پژوهش و برنامه ریزی شهری*، ۲ (۷)، ۷۱-۹۰.
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.22285229.1390.2.7.5.3>
- رسولی، م.، احدنژاد، م.، و حیدری، م. (۱۴۰۰). تبیین بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با روش تلفیقی FEMA و SMART PLS (مورد شناسی: شهر زنجان). *نشریه جغرافیا و آمایش شهری-منطقه ای*، ۱۱ (۴۰)، ۸۷-۱۰۴.
<https://doi.org/10.22111/gaij.2021.6512>
- رشیدی، ا.، حصار، ا.، موحد، ع.، تولایی، س.، موسوی، م. (۱۳۹۳). تحلیل فضایی منطقه کلاتشهری تبریز با رویکرد زیست پذیری فضای جغرافیایی، ۱۶ (۵۴)، ۱۷۶-۱۵۵.
- رهنمایی، م.، و کشاورز، م. (۱۳۸۹). بررسی الگوی حکمروایی خوب و نقش دولت در مدیریت و اداره ی امور شهرها در ایران. *نشریه جغرافیا و برنامه ریزی منطقه ای*، ۱ (۱)، ۲۳-۵۵.
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.25383930.1389.1.1.2.6>
- زیاری، ک.، پوراحمد، ا.، حاتمی نژاد، ح.، باستین، ع. (۱۳۹۷). سنجش و ارزیابی اثرات حکمروایی خوب شهری بر زیست پذیری شهرها (مطالعه موردی: شهر بوشهر). *نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری*، ۹ (۳۴)، ۱-۱۸.
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.22285229.1397.9.34.1.2>
- زیاری، ک.، نیک پی، و.، حسینی، ع. (۱۳۹۲). سنجش میزان مشارکت شهروندان در مدیریت شهری براساس الگوی حکمروایی خوب شهری-مطالعه موردی؛ شهر یاسوج، نشریه مسکن و محیط روستا، ۳۲ (۱۴۱)، ۶۹-۸۶.
- سرور، ه.، قربانی سپهر، آ.، امینی بادامیار، ش.، و امرایی، م. (۱۳۹۸). حکمروایی شایسته و بازآفرینی بافت های فرسوده شهری مورد: محله ۴ شهر آذرشهر. *نشریه توسعه فضاهای پیراشهری*، ۱ (۲)، ۷۱-۸۴.
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.26764164.1398.1.2.6.8>
- سرور، ه.، و خیری زاده، م. (۱۳۹۶). ارزیابی توسعه فیزیکی درون زا و برون زای شهر مراغه و ارائه الگوی بهینه. *فصلنامه برنامه ریزی و آمایش فضا*، ۲۱ (۳)، ۳۲۹-۳۶۷.
- شریفی نسب، م. (۱۳۹۳). بررسی بسترهای اجرایی حکمروایی شهری در ارومیه. *اولین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری*، مشهد ۱۹-۲۰.
- عظیمی آملی، ج.، و جمع دار، ا. (۱۳۹۵). بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با تاکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳ تهران). *فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی منطقه ای*، ۶ (۲۵)، ۸۵-۹۹.
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1>
- عظیمی آملی، ج.، الکایی، ح.، تبریزی، ن. (۱۳۹۳). نوسازی بافت های فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی (نمونه موردی: محله ۶ شهر چالوس). *فصلنامه نگرش های نو در جغرافیای انسانی*، ۷ (۱)، ۱۴۵-۱۶۵.
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.66972251.1393.7.1.10.3>

- قاسمی، ح.، میری، غ.، و حافظ رضازاده، م. (۱۴۰۰). واسنجی تاثیر حکمروایی خوب شهری بر بازآفرینی بافت فرسوده در مناطق شهری (مطالعه موردی: شهرضا). *فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی منطقه ای*، ۱۱(۴۵)، ۶۳۹-۶۵۲.
<http://dorl.net/dor/20.1001.1.27172325.1400.2.4.1.3>
- مشکینی، ا.، پذیرا، س.، و قائد رحمتی، ص. (۱۴۰۰). تحلیل ظرفیت نهادی مدیریت محلی جهت حکمروایی خوب زمین شهری در ایران. *فصلنامه شهر پایدار*، ۴(۱)، ۱۵-۳۱.
<https://www.doi.org/10.22034/jsc.2021.270240.1403>
- مشکینی، ا.، پورطاهری، م.، و نوروزی، م. (۱۳۹۵). تحلیل شاخص های ذهنی کیفیت محیط در بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله آبکوه مشهد). *نشریه جغرافیا و برنامه ریزی*، ۲۰(۵۸)، ۲۵۹-۲۷۹.
- مشکینی، ا.، پورموسوی، م.، و موذن، س. (۱۳۹۳). ارزیابی الگوی مدیریت محله مبتنی بر شاخص های حکمروایی مطلوب شهری. *فصلنامه مطالعات شهری*، ۲(۶)، ۳۱-۴۲.
- مشکینی، ا.، حسین پور، م.، و خدایی، س. (۱۳۹۷). تحلیلی از نقش سرمایه اجتماعی در شکل گیری حکمروایی خوب شهری (مطالعه موردی: شهر اردبیل). *نشریه آمایش محیط*، ۱۳(۵۱)، ۱۳۳-۱۵۸.
<http://dorl.net/dor/20.1001.1.2676783.1399.13.51.7.2>
- مشکینی، ا.، و ضرغام فرد، م. (۱۳۹۸). *برنامه ریزی مسکن شهری با نگاهی به ایران*. تهران: انتشارات سمت.
- موحد، ع.، قاسمی کفرودی، س.، کمانرودی کجروی، م.، و ساسان پور، ف. (۱۳۹۴). بررسی توسعه محله های شهری با تاکید بر الگوی حکمروایی خوب شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۹ شهرداری تهران). *نشریه برنامه ریزی و آمایش فضا*، ۹(۱)، ۱۴۷-۱۸۰.
- نصیری هنده خاله، ا. (۱۴۰۰). سنجش و ارزیابی اثرات حکمروایی خوب بر بازآفرینی پایدار بافت های فرسوده شهری خرم آباد. *فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی*، ۲(۴)، ۱۳۳-۱۵۰.
<http://dorl.net/dor/20.1001.1.27172325.1400.2.4.7.9>
- یعقوبی، م.، و شمس، م. (۱۳۹۸). بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام. *فصلنامه شهر پایدار*، ۲(۱)، ۶۳-۷۷.
<https://www.doi.org/10.22034/jsc.2019.92132>
- یوسف زاده، ز.، نوری کرمانی، ع.، حاتمی نژاد، ح.، حسین زاده، م. (۱۳۹۹). سنجش ارتباط و تاثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه موردی: منطقه ۱۵). *نشریه نگرش های نو در جغرافیای انسانی*، ۱۲(۳)، ۲۹۹-۳۱۶.
<http://dorl.net/dor/20.1001.1.66972251.1399.12.3.15.1>
- Adab, M. (2008). Recreating the language of common patterns between old and new layers of the city. *Journal of the Conference of Deteriorated Urban Fabrics. Sustainable Development Perspective Values and Challenges*. 1. 40-45. [In Persian].
- Ahadnejad Roshti, M. Meshkini, A. Heydari, M. & Rasouli, M. (2022). Analyzing the regeneration of dilapidated urban fabrics with an emphasis on the role and performance of stakeholders with a foresight approach (Case Study: Zanjan). *Urban Planning and Research Quarterly*. 13(48), 51-68. [In Persian]. <https://doi.org/10.30495/jupm.2022.4209>
- Amini, M. Saremi, H. & Ghalibaf, M. (2018). The position of urban governance in the process of regeneration of deteriorated urban fabric: A case study of the 12th district of Tehran. *Journal of Geographical Research*. 33(3). 202-217. [In Persian]. <http://dx.doi.org/10.29252/geores.33.3.202>
- Azimi Amoli, J. & Jamdar, A. (2016). Regeneration of worn-out urban tissues with emphasis on the good governance model: Case example of Deh Vanak neighborhood, District 3 of Tehran. *Quarterly Journal of Geography and Regional Planning*. 6(25). 85-99. [In Persian]. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1>

- Azimi Amoli, J. Elkaei, H. Tabrizi, N. (2014). Renovation of dilapidated urban fabrics with the approach of public participation (case example: neighborhood 6 of Chalus city). *Quarterly Journal of New Perspectives in Human Geography*. 7(1), 145-165. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.66972251.1393.7.1.10.3>
- Babai Murad, B. (2022). Evaluating the performance of urban management in the framework of good governance and its relationship with the quality of urban life and social capital. *Utopia Architecture and Urbanism*. 15(39). 227-238. [In Persian]. <https://dx.doi.org/10.22034/aaud.2022.202213.1994>
- Bahadori, B. Rajaei, A. & Hataminejad, H. (2021). Analyzing the regeneration of deteriorated urban fabrics with the approach of spatial justice: Study example of Nemat Abad neighborhood, District 19, Tehran. *The Quarterly of Geography (Scientific Quarterly of the Iranian Geographical Society)*. 20(74). 21-49. [In Persian].
- Bottero, M. Oppio, A. Bonardo, M. Quaglia, G. (2018). Hybrid evaluation approaches for urban regeneration processes of landfills and industrial sites: the case of the Kwun Tong area in Hong Kong. *Land Use Policy, Land Use Policy Journal*. 82. 585-594. <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.12.017>
- Chu, X. Shi, Z. Yang, L. Guo, S. (2020). Evolutionary Game Analysis on Improving Collaboration in Sustainable Urban Regeneration: A Multiple-Stakeholder Perspective. *Journal of urban planning and development*, 146(4), 04020046. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000630](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000630)
- Doiran, A. Meshkini, A. Kazemian, G. & Aliabadi, Z. (2012). Investigating intervention in organizing deteriorated and inefficient urban fabrics with a combined approach: Case example of Zanzan neighborhood of Zainbiah. *Urban Planning and Research Quarterly*. 2(7). 71-90. [In Persian]. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22285229.1390.2.7.5.3>
- Droudi, M. Hataminejad, H. Zanganeh Shahraki, S. Pourahmad, Ahmed. (2023). Clarifying the role and position of urban governance in the process of intervention in Deteriorated and inefficient urban fabrics (case study: Mashhad city). *Regional Geography and Development*. 21(2). 141-168. <https://www.doi.org/10.22067/jgrd.2023.79713.1212>
- Evans, J. P. 2012. Sustainable regeneration. In H. Lovell, M. Elsenga, & S. Smith (Eds.). International encyclopaedia of housing and home. Elsevier.
- Gani, A. & Duncan, R. (2007). Measuring good governance using time series data: Fiji Islands. *Journal of the Asia Pacific Economy*. 12(3). 367-385. <https://doi.org/10.1080/13547860701405979>
- Ghasemi, H. Miri, G. & Hafez Rezazadeh, M. (2021). Evaluating the effect of good urban governance on the regeneration of deteriorated fabric in urban districts: A case study of Shahreza. *Quarterly Journal of Geography and Regional Planning*. 11(45). 639-652. [In Persian]. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.27172325.1400.2.4.1.3>
- Gilaninia, Sh. Ganjinia, H. Babaei, Z. Mousavian, S. J. (2011). Dimensions of Knowledge Management on Good Urban Governance (Case Study: Municipality of Rasht City, Iran). *Journal of Management and Strategy*. 2(3). 91-101. <http://dx.doi.org/10.5430/jms.v2n3p91>
- Glackin, S. Dionisio, R. D. (2016). Deep engagement' and urban regeneration: tea, trust, and the quest for co-design at precinct scale. *Land Use Policy Journal*. 52. 363-373. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.01.001>
- HASHMI, S. & MATSUYUKI, M. (2014). Evaluation of Good Governance of Regeneration Project in Pakistan. <http://dx.doi.org/10.1002/hpm.852>

- Hataminejad, H. Pourahmad, A. & Nosrati Heshi, M. (2017). Future research in deteriorated urban fabric: A case study of Area 1, District 9 of Tehran. *Journal of Geographic Information*. 28(109). 37-55. [In Persian]. <https://www.doi.org/10.22131/sepehr.2019.35637>
- Heath, S. Rabinovich, A. Barreto, M. (2022). Exploring the social dynamics of urban regeneration: A qualitative analysis of community members' experiences. *Journal of Social Psychology*. 62(1). 521-539. <https://doi.org/10.1111/bjso.12578>
- Hekmatnia, H. Maleki, M. Mousavi, M. & Afshani, A. (2017). Measuring the feasibility of good urban governance in Iran: A case study of Ilam. *Human Geography Research Journal*. 49(3). 607-619. [In Persian]. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2016.57235>
- Hekmatnia, H. Mirnajaf Mousavi, M. Afshani, A. & Melki, M. (2015). Investigation and analysis of good urban governance in Iran: A case study of Ilam. *Journal of Geographical Survey of Space*. 7(24). 143-152. [In Persian].
- Hekmatnia, H. Mousavi, M. Afshani, A. & Melki, M. (2017). Investigation and analysis of good urban governance in Iran: A case study of Ilam. *Space Geographic Magazine*. 24. 143-152. [In Persian].
- Heydari, A. & Jodaki, H. (2020). Investigating and prioritizing factors affecting the location of fire stations in the dilapidated fabric of cities: A case study of Tehran. *Iranian Islamic City Studies Journal*. 10(38). 75-86. [In Persian]. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.2228639.1398.10.38.6.2>
- Heydari, A. Ziari, K. Sohrabi, N. (2020). Evaluation of the position of the components of good urban governance in the regeneration of inefficient urban tissues (case study: district 12 of Tehran). *Geographical Explorations of Desert Regions*, 8(2). 137-160. [In Persian].
- Ismailzadeh, H. Kouzegar, L. Alian, M. & Adinevand, A. (2015). A meta-analysis on urban governance research in Iran. *Spatial Planning and Design Quarterly*. 20(2). 1-40. [In Persian].
- Keser, L. (2023). Interdependence and Complementarity of a Multi-Dimensional Concept of Sustainable Development and the Integrated Approach to Urban Governance—Case Study City of Zagreb. *Sustainability Journal*. 15(12). 1-19. <https://doi.org/10.3390/su15129213>
- Klimach, A. Dawidowicz, A. Żróbek, R. (2018). The Polish land administration system supporting good governance. *Land Use Policy*. 79, 547-555. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.09.003>
- Klusáček, P. Alexandrescu, F. Osman, R. Malý, J. Kunc, J. Dvořák, P. & Trojan, J. (2018). Good governance as a strategic choice in brownfield regeneration: Regional dynamics from the Czech Republic. *Land use policy*. 73. 29-39. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.01.007>
- Korkmaz, C. Balaban, O. (2019). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International Journal*. 95. Article 102081. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
- Lak, A. Hakimian, P. (2019). Collective memory and urban regeneration in urban spaces: Reproducing memories in Baharestan Square, city of Tehran, Iran. *City, Culture and Society Journal*. 18. Article 100290. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2019.100290>
- Lyall, C. & Tait, J. (2019). Beyond the Limits to Governance: New Rules of Engagement for the Tentative Governance of the Life Sciences. *Research Policy*. 48(5). 1128- 1137. <https://doi.org/10.1016/j.respol.2019.01.009>
- Martinović, A. Ifko, S. (2018). Industrial heritage as a catalyst for urban regeneration in post-conflict cities Case study: Mostar, Bosnia and Herzegovina. *Cities Journal*. 74. 259-268. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.12.013>
- Meshkini, A. & Zarghamfard, M. (2019). *Urban housing planning with a view to Iran*. Tehran: Samt Publications. [In Persian].

- Meshkini, A. Hosseinpour, M. & Khodaei, S. (2018). An analysis of social capital's role in forming good urban governance: A case study of Ardabil. *Design of the Environment Journal*. 13(51). 133-158. [In Persian]. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.2676783.1399.13.51.7.2>
- Meshkini, A. Pazira, S. & Ghaedrahmati, P. (2021). Analyzing the institutional capacity of local management for the good governance of urban land in Iran. *Sustainable City Quarterly*. 4(1). 15-31. [In Persian]. <https://www.doi.org/10.22034/jsc.2021.270240.1403>
- Meshkini, A. Pourmousavi, M. & Mozen, S. (2014). Evaluation of the neighborhood management model based on desirable urban governance indicators. *Urban Studies Quarterly*. 2(6). 31-42. [In Persian].
- Meshkini, A. Pourtaheri, M. & Nowruzi, M. (2016). Analysis of subjective indicators of environmental quality in deteriorated urban fabrics: A case study of Abkouh neighborhood of Mashhad. *Journal of Geography and Planning*. 20(58). 259-279. [In Persian].
- Meyer, N. & Auriacombe, C. (2019). Good Urban Governance and City Resilience: An Afrocentric Approach to Sustainable Development. *Sustainability*. 11(19). 1-18. <https://doi.org/10.1080/13547860701405979>
- Movahed, A. Ghasemi Kafroudi, S. Kamanroudi Kajravi, M. & Sasanpour, F. (2015). Investigating the development of urban neighborhoods with an emphasis on the model of good urban governance: A case study of District 19 of Tehran Municipality. *Journal of Space Planning and Preparation*. 9(1), 147-180. [In Persian].
- Nasiri Handekhale, A. (2021). Measuring and evaluating the effects of good governance on the sustainable regeneration of deteriorated urban fabrics in Khorram Abad. *Quarterly Journal of Geographical Studies of Mountainous Regions*. 2(4). 133-150. [In Persian]. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.27172325.1400.2.4.7.9>
- Parés, M. Bonet-Martí, J. Martí-Costa, M. (2012). Does Participation Really Matter in Urban Regeneration Policies? Exploring Governance Networks in Catalonia (Spain). *Urban Affairs Review*. 48(2). 238-271. DOI:10.1177/1078087411423352
- Pourahmad, A. Piri, A. Mohammadi, Y. Parsa, S. & Heydari, S. (2018). Good urban governance in urban neighborhoods: A case study of Marivan. *Economic and Urban Management Quarterly*. 6(24). 81-98. [In Persian]. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.23452870.1397.6.24.6.3>
- Pourahmad, A. Ziari, K. & Hosseini, A. (2015). Recreating deteriorated urban fabrics with an emphasis on spaces for leisure time: Case example of Qaytarieh neighborhood, Tehran. *Space Planning and Design Quarterly*. 19(3). 1-38. [In Persian].
- Rahnamayi, M. & Keshavarz, M. (2010). Examining the model of good governance and the role of the government in the management and administration of cities in Iran. *Journal of Geography and Regional Planning*. 1(1). 23-55. [In Persian]. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.25383930.1389.1.1.2.6>
- Rashidi, A. Hisari, A. Mowahed, A. Tolai, S. Mousavi, M. (2014). Spatial analysis of Tabriz metropolitan area with livability approach. *Geographical Space*, 16(54), 155-176.
- Rasouli, M. Ahadnejad, M. & Heydari, M. (2021). Explaining the regeneration of deteriorated urban fabrics using FEMA and SMART PLS: A case study of Zanjan. *Journal of Geography and Urban-Regional Planning*. 11(40). 87-104. [In Persian]. <https://doi.org/10.22111/gaij.2021.6512>
- Roberts, P. & Sykes, H. (Eds.). (2000). *Urban regeneration: a handbook*. Sage.
- Sadashiva, M. (2007). Effects of civil society on urban planning and governance in Mysore, India (Doctoral dissertation, Technical University of Dortmund). <http://dx.doi.org/10.17877/DE290R-8826>

- Sarwar, H. & Kheirizadeh, M. (2017). Evaluating endogenous and exogenous physical development of Maragheh and providing an optimal model. *Space Planning and Design Quarterly*. 21(3). 329-367. [In Persian].
- Sarwar, H. Ghorbani Sepehr, A. Amini Badamiar, S. & Amrai, M. (2019). Decent governance and regeneration of deteriorated urban fabrics: Case of Neighborhood 4, Azarshahr. *Journal of Development of Suburban Spaces*. 1(2). 71-84. [In Persian]. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.26764164.1398.1.2.6.8>
- Sharifi Nasab, M. (2014). Investigating the executive platforms of urban governance in Urmia. *The First Urban Planning and Management Conference, Mashhad, 2019-20*. [In Persian].
- Sheng, Y. K. (2010). Good Urban Governance in Southeast Asia. *Environment and Urbanization ASIA Journal*. 1(2). 131-147. <http://dx.doi.org/10.1177/097542531000100203>
- Stewart, K. (2006). Designing good urban governance indicators: the importance of citizen participation and its evaluation in Greater Vancouver. *Journal of Cities*. 23(3). 196-204. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2006.03.003>
- Tavakolinia, J. & Yadolah, H. (2021). Analysis of good governance indicators in urban regeneration from the perspective of neighborhood residents: A case study of Tajrish neighborhood. *Quarterly Journal of Geography and Regional Planning*. 8(33). 265-280. [In Persian]. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22286462.1397.9.1.15.5>
- UNDP. (2002). Governance unit Jakarta introducing good local governance.
- Warren, S. & Jones, P. (2018). Cultural policy, governance and urban diversity: Resident perspectives from Birmingham, UK. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 109(1), 22-35. <https://doi.org/10.1111/tesg.12296>
- Waza, A. M. & Ekambaker P. K. (2022). People's responsibilities to promote good governance an Indian context. *AGPE THE ROYAL GONDWANA RESEARCH JOURNAL*. 3(11). 8-12.
- Xie, F. Liu, G. Zhuang, T. (2021). A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements. *Land Journal*. 10(5). 1-28. <https://doi.org/10.3390/land10050545>
- Yaqoubi, M. & Shams, M. (2019). Regeneration of deteriorated fabric with a sustainable development approach: A case study of Ilam. *Sustainable City Quarterly*. 2(1). 63-77. [In Persian]. <https://www.doi.org/10.22034/jsc.2019.92132>
- Yousefzadeh, Z. Nouri Kermani, A. Hataminejad, H. & Hosseinzadeh, M. (2020). Measuring the relationship and impact of sustainable regeneration dimensions on the quality-of-life approach of citizens: A case study of District 15. *Journal of New Attitudes in Human Geography*. 12(3), 299-316. [In Persian]. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.66972251.1399.12.3.15.1>
- Ziari, K. Nik P., V. Hosseini, A. (2013). Measuring the level of citizens' participation in urban management based on the model of good urban governance - a case study; Yasouj City. *Housing and Rural Environment Journal*. 32(141). 69-86. [In Persian].
- Ziari, K. Pourahmad, A. Hataminejad, H. & Bastin, A. (2018). Measuring and evaluating the effects of good urban governance on the livability of cities: A case study of Bushehr. *Journal of Urban Research and Planning*. 9(34), 1-18. [In Persian]. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22285229.1397.9.34.1.2>