

تحلیلی از بازآفرینی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محله محور (مطالعه موردی: مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان)

تاریخ دریافت مقاله: ۹۹/۰۲/۱۲ تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۹/۰۴/۱۱

عزیزاله مختاری (دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران)
مریم کریمیان بستانی* (استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران)
معصومه حافظرضازاده (استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران)

چکیده

بازآفرینی شهری با تأکید بر محله‌محوری به دنبال آن است که با اقدامات لازم در مقیاس کوچک یعنی محله، که خردترین مقیاس در تقسیمات کالبدی مدیریت شهری است، بیشترین اثرگذاری در حوزه پایداری داشته باشد. لذا هدف پژوهش حاضر بازآفرینی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محله محور در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان می‌باشد. پژوهش حاضر، تحقیقی تحلیلی-کاربردی است. جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات، از نرم‌افزارهای (SPSS و Expert Choice) استفاده شده است. نتایج نرم‌افزار Expert Choice نشان داد که در بعد اجتماعی، شاخص مشارکت مردمی در میان ساکنان محله، با امتیاز (۰/۱۱۲) و در بعد اقتصادی، شاخص محل سکونت دایرکنندگان واحدهای تجاری با امتیاز (۰/۱۵۷) در اولویت بازآفرینی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محله محور قرار دارند. در ادامه نیز، به منظور بررسی نقش شاخص‌های بعد اجتماعی و اقتصادی رویکرد محله محور در بازآفرینی بافت فرسوده شهری مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان، از رگرسیون چندگانه به روش گام به گام استفاده شده است. متغیرهای مستقل (بعد اقتصادی، اجتماعی) رویکرد محله محور با متغیر وابسته (بازآفرینی) دارای رابطه معناداری در سطح $P=0/05$ می‌باشد. همچنین نتایج آزمون کای اسکویر نشان داد که در تمامی متغیرها با سطح معناداری به دست آمده $0/000$ ، ارتباط معنادار و مثبت بین متغیرهای اجتماعی و اقتصادی رویکرد محله محور و بازآفرینی مناطق مورد بررسی وجود دارد.

واژه‌های کلیدی: بازآفرینی شهری، رویکرد محله محور، مشارکت، مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان.

مقدمه

امروزه رشد شتابان شهرنشینی و شهرگرایی به ویژه در کشورهای جهان سوم، اداره شهرها را با مشکلات جدی روبه‌رو کرده است. همگام با افزایش جمعیت، شهرنشینی و تمرکز صنایع، سرمایه‌ها، امکانات و خدمات شهری رشد کرده و شهرهای بزرگ به کلانشهرها تبدیل شده و مشکلات جبران‌ناپذیری برای بشر پدید آورده است (موسوی و همکاران، ۱۳۹۱: ۹۶). از مهمترین پیامدهای چنین روند شهرنشینی در کنار عدم تأمین زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنان و مهاجران شهرها، به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون شهری است که معضلات متعدد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی را به دنبال خواهد داشت (Enemark, 2004: 27). فرسودگی یکی از مهمترین مسائلی است که بافت‌های شهری بدان مبتلا می‌شوند و باعث بی‌سامانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی بافت‌های شهری می‌شود (تقوی زنجانی و ابراهیمی، ۱۴۰۰: ۱۹۰). بافت‌های فرسوده، در فرایند زمانی طولانی شکل گرفته‌اند و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند اگرچه این بافت در گذشته به مقتضی زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بوده است ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب جوابگوی نیاز ساکنین نمی‌باشد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۶). لذا نیازمند اصلاح وضعیت و بازآفرینی پایدار هستند. بازآفرینی پایدار با به کارگیری توان‌ها و فرصت‌های موجود بر ایجاد تعادل در نحوه توزیع کمی و کیفی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم تأکید دارد (Wolinj, 2011: 8). بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت‌های مردمی است و هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است که کار مشارکتی در بازآفرینی شهری فراتر از اهداف نوسازی شهری عمل می‌کند (نصیری و سالاری‌نیا، ۱۳۹۶: ۱۳۵). مشارکت، راهبرد و پایداری سه ضلع مثلث بازآفرینی را تشکیل می‌دهد هر سه ضلع مبنایی برای اقدام جامع و تفضیلی ارائه می‌نماید و هر یک نقش ویژه‌ای را در رهیافت بازآفرینی شهری ایفا می‌کنند (Kokmaz, 2003: 160). احساس نیاز به مشارکت ساکنان محله‌ها در روند اجرای طرح‌ها و همکاری آنها جهت تحقق اهداف طرح‌ها، باعث شده که موضوع تجدید حیات بافت‌های فرسوده به یکی از چالش‌های مهم در امر سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مدیریت شهری تبدیل شود. بررسی نظریه‌ها و رویکردهای مرتبط با توسعه محله‌ای، حکایت از توفیق فرهنگ اجتماعی محله بر دیگر جنبه‌های آن دارد، به طوری که به جای توجه صرف به بعد کالبدی محله، برنامه‌ریزی فرآیندگرا، تعامل محور و گام به گام مورد تأیید قرار گرفته است و نگاه برنامه‌ریزی و مدیریت از پایین به بالا، مبتنی بر تأکید بر

منابع انسانی موجود و سرمایه‌های اجتماعی از اهمیت به‌سزایی برخوردار شده است (صفایی‌پور و زارعی، ۱۳۹۶: ۱۳۷).

در ایران بافت‌های فرسوده در برگیرنده فضاهایی است که به لحاظ تاریخی به آغاز فرایند شهری شدن طی سال‌های ۱۳۳۲ - ۱۳۴۵ باز می‌گردد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۸۶). در این راستا، اجرای برنامه ملی بازآفرینی بافت فرسوده شهری ایران مبتنی بر سه رویکرد (محلّه محوری، مشارکت مردمی و برنامه اقدام مشترک)، در بهمن ماه سال ۱۳۹۶ توسط ریاست جمهوری صادر شد. در این طرح ملی، محور اصلی محلّه است و طرح بازآفرینی شهری محلّه محور است و با مشارکت مردمی به انجام می‌رسد. یکی از شهرهای مورد تأکید در این طرح، شهر زاهدان در استان سیستان و بلوچستان است. در شهر زاهدان حدود ۲ هزار و ۱۰۰ هکتار بافت فرسوده وجود دارد که وجود این اماکن فرسوده، علاوه بر نامطلوب نشان دادن چهره شهر، تبعات و مشکلات زیاد اجتماعی و فرهنگی را در پی دارد. از ۲۱۰۰ هکتار بافت فرسوده ۱۷۰۰ هکتار جهت بهسازی و بازآفرینی به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی کشور رسیده است (شهرداری شهر زاهدان، ۱۳۹۵). یکی از اصلی‌ترین برنامه‌ها استفاده از پتانسیل مشارکت مردم در سطح محلات هدف می‌باشد. اگر مشارکت ساکنان در روند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده به گونه‌ای سازمان‌مند و متشکل صورت گیرد، تأثیری دو چندان در روند اجرای برنامه‌های ساماندهی خواهد داشت. لذا با توجه به ویژگی‌های خاص منطقه به لحاظ اجتماعی می‌تواند در امر برنامه‌های توسعه شهری بخصوص بازآفرینی بافت‌های فرسوده به نقش اجتماعی و اقتصادی مردم توجه بیشتری شود. در این راستا هدف پژوهش تحلیلی از بازآفرینی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محلّه محور در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان می‌باشد.

در این راستا پژوهش حاضر به دنبال پاسخگویی به سؤالات ذیل می‌باشد:

۱. رویکرد اقتصادی محلّه‌محور به چه میزان در بازآفرینی در بافت فرسوده در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان مؤثر است؟
۲. در بازآفرینی در بافت فرسوده در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان رویکرد اجتماعی محلّه‌محور تا چه میزان مؤثر است؟

در راستای سؤالات پژوهش به دنبال دستیابی به اهداف ذیل می‌باشیم:

- تعیین میزان تأثیر رویکرد اقتصادی محلّه‌محور در بازآفرینی در بافت فرسوده شهری مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان

– تعیین میزان تأثیر رویکرد اجتماعی محله‌محور در بازآفرینی در بافت فرسوده شهری در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان

مبانی نظری

بازآفرینی از جمله دستاوردهای نوین و کامل برنامه‌های شهرسازی در خصوص بافت فرسوده می‌باشد. بازآفرینی به معنی تجدید حیات بافت در همه ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی می‌باشد و به دنبال حل مشکلات فرسودگی از طریق دوباره زنده شدن مناطق فرسوده و آسیب‌دیده است (غفاری و صابری، ۱۳۹۶: ۳)، در سیر تکامل رویکردهای مرمت شهری به رویکرد بازآفرینی شهری، برخلاف گذشته دیگر تنها به کالبد بافت فرسوده توجه نمی‌شود و جنبه‌های مختلفی برای امر بازآفرینی شهری لحاظ می‌شود. این رویکرد مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشد. بنابراین بازآفرینی شهری عبارت است از: دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقدام‌هایی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی ناحیه‌ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts, 2000: 17).

راهبردهای بازآفرینی شهری (فرهنگ ابزاری در «بازآفرینی» (بازآفرینی فرهنگ محور)

از دهه ۱۹۸۰ به بعد، بازآفرینی مبتنی بر فرهنگ به صورت موج عظیمی، پروژه‌های بازآفرینی را در سراسر اروپا تحت تأثیر قرار داده و بازآفرینی فرهنگ‌محور و استفاده از سرمایه‌های فرهنگی «خود را به عنوان گزینه‌ای موفق در عرصه «مرمت و بهسازی و نوسازی شهری» مطرح کرده است (Kearns and Philo, 1993: 14)، توجه به نقش فرهنگ، استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی به عنوان منابعی برای توسعه و همچنین توجه به گذران اوقات فراغت مردم، مهم‌ترین وجوه این گرایش هستند. از زمانی که سیاست‌گذاران و مقامات مسئول شهری به سمت «فرهنگ» به مثابه ابزار بازآفرینی شهری روی آوردند، اهمیت کیفیت محیط‌های تاریخی به عنوان بخشی از نوآوری‌ها و ابتکار عمل‌های بازآفرینی شهر به طور روز افزونی آشکار گردیده است. خط مشی‌های فرهنگی با ایجاد مشاغلی که به اداره‌کنندگان آن مشاغل، تبلیغ و ترویج و محل‌های برگزاری مربوطه مثل کافه‌ها، رستوران‌ها و غیره مرتبط است، به عنوان تأمین‌کننده منافع اقتصادی تلقی گردید: بدین ترتیب، مداخلات فرهنگی بیش از آنکه محصول ثانوی رشد اقتصادی باشند، نیروی محرکه آن بودند (Izadi, 2008: 17). نهضت موزه‌سازی در

اروپا، که به ویژه بعد از فروپاشی دیوار برلین، به حرکتی چشم‌گیر برای زنده کردن خاطره‌های جمعی و ایجاد هویتی تازه و «منحصر به فرد» برای شهرها و شهرنشینان تبدیل شده است، یکی از نشانه‌های استفاده از ابزار فرهنگ در مرمت و بازآفرینی شهری می‌باشد. در واقع به تدریج فرهنگ و پروژه‌های فرهنگی در بازآفرینی شهری اهمیت ویژه‌ای پیدا کرد. به گونه‌ای که بازآفرینی را می‌توان با پروژه‌های فرهنگی یا هنری معتبر و آبرومند که مزایای اقتصادی و اجتماعی متعددی دارند تقویت کرد (Bianchini and Parkinson, 1993: 113).

برنامه‌ریزی محله محور

برنامه‌ریزی محله‌محور رویکرد نسبتاً جدیدی به بهبود خدمات عمومی در مدیریت شهری می‌باشد. در ساده‌ترین حالت، مدیریت محله ارتباطی است بین جوامع محلی و ارائه‌دهندگان خدمات در سطح یک محله به منظور مقابله با مشکلات و بهبود خدمات محلی (Department for communities and local government, 2011: 1). این نوع مدیریت فرآیندی است که هر محله را به عنوان موجودیت منحصر به فرد می‌شناسد؛ و این امر را امکان‌پذیر می‌سازد تا جمعیتی که در محله زندگی، کار یا خدمات‌رسانی می‌کنند، نقاط قوت خود را تقویت کرده و به مقابله با چالش‌های جدید بپردازند (Report of the Local Services and Community Safety, 2011: 7). در این رویکرد، ساکنان محله بهترین کسانی تلقی می‌شوند که می‌توانند مدیریت شهری را به منظور شناخت هرچه بیشتر مسائل و مشکلات محله و همچنین ارائه راه‌حل یاری نمایند (Neighborhood Renewal Unit, 2006: 7). در این رابطه نیز دو رهیافت کلی در سنجش عملکرد مدیریت در سطح محلی قابل طرح است. رهیافت اول در حوزه مطالعات سازمان‌هاست که شاخص‌های مرتبط با «اثربخشی» و «کارا» مفاهیم آن را مورد توجه قرار می‌دهد، رهیافت دوم در حوزه جامعه‌شناسی می‌باشد که در چارچوب نظریه سرمایه اجتماعی و تأثیر آن بر عملکرد سازمان‌های مدیریت در سطح محلی است (Andreasen, 2002: 95). زیرا در این فرایند اهمیت ظرفیت‌سازی برای ایجاد توسعه آنها را منوط به «اجتماعات محلی» شکل‌گیری سرمایه اجتماعی دانسته و به این مهم اشاره دارد که "سرمایه اجتماعی پیشنهاد فرآیند توسعه محله‌ای است" و بدون سرمایه اجتماعی، توسعه محله‌ای امکان‌پذیر نیست (Bulleen and Onyx, 1999: 26). بنابراین بکارگیری برنامه‌ریزی محله‌محور نیازمند انسجام و یکپارچگی ساکنان در یک اجتماع محله‌ای و تقویت بسترها و زمینه‌های هویت‌ساز محله‌ای است (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۴۴). لازمه بازآفرینی پایدار شهری همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است. در بازآفرینی پایدار شهری گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرند

که تلاش می‌کنند برنامه‌های بازآفرینی اجتماع‌مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذینفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند. به عبارتی بهره‌گیری از سرمایه اجتماعی محلات فرسوده در امر برنامه‌ریزی و بهبود موانع و مشکلات ساختاری و عملکردی آنها می‌تواند منجر به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی)، آنها گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۵).

پیشینه تحقیق

صفوری و همکاران (۱۴۰۱)، در پژوهشی به ارزیابی سناریوهای بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده منطقه هشت تبریز، پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد جهت بازآفرینی منطقه هشت تبریز توجه به بهبود وضعیت شاخص‌های: عوامل مدیریتی، توسعه گردشگری، مرمت آثار تاریخی و مدیریت ترافیکی الزامی است. اوصالو و همکاران (۱۴۰۰)، در پژوهشی به بررسی فرایند پایش توازن کالبدی بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان، پرداخته‌اند. این پژوهش چارچوب خود را بر مبنای فرایندی نوین برای دستیابی به تغییرات مثبت در نوسازی بافت‌های فرسوده قرار داده است. نتایج این پژوهش در "مدل نوسازی متوازن" نشان می‌دهد که بافت فرسوده مرکزی زنجان، در بعد کالبدی، از توازن خارج گشته و اولویت‌های اقدام برای به توازن رسانیدن بافت را مشخص می‌نمایند. محمدپور (۱۳۹۷)، در پژوهشی به بررسی بازآفرینی شهری با رویکرد احیاء بافت‌های فرسوده و بهسازی محیطی در پهنه جنوبی آزادی نمونه موردی منطقه ۹ تهران پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد که ارایه طرح برای بافت‌ها و محلات فرسوده بدون در نظر گرفتن و مشارکت ساکنان آنها باعث شکست این طرح‌ها می‌شود. شعبانی‌صمغ‌آبادی و سعیدنیا (۱۳۹۷)، در پژوهشی به بازآفرینی محله‌ای بافت فرسوده شهری نمونه موردی محله‌های تهران، پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، بی‌تردید نیازمند اجرای پروژه‌های مختلفی به منظور ارتقای وضعیت محیطی، اقتصادی و اجتماعی است و اجرای این پروژه‌ها بدون مشارکت مردمی ممکن نخواهد بود. میرزایی (۱۳۹۶)، در پژوهشی به بررسی راهکارهای بازآفرینی حیات شهری در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: محله جعفرآباد کرمانشاه) پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد که مشارکت یکی از ابعاد اصلی بازآفرینی در محله جعفرآباد کرمانشاه می‌باشد. میرشفیعی (۱۳۹۶)، در پژوهشی به بررسی مفهوم بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری و راهبردهای دستیابی به توسعه پایدار در آن پرداخته است. نتایج نشان

می‌دهد که عوامل اجتماعی و اقتصادی از اهم ویژگی‌های بازآفرینی می‌باشند. اسمعیل پور و همکاران (۱۳۹۱)، در پژوهشی به بررسی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بسیج اجتماعی؛ در محله کشتارگاه در شهر یزد پرداخته‌اند. نتایج نشان راهبرد بسیج اجتماعی شیوه مناسبی برای ارتقاء شرایط مردم و سکونت در محله کشتارگاه است. میلجا و همکاران (۲۰۱۵) در پژوهشی به بررسی تجدید حیات ساختمان‌های تاریخی شهرهای نیس (صربستان) و سنت پترزبورگ (روسیه) به عنوان رویکردی برای محافظت میراث فرهنگی و تاریخی پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد، تجدید حیات به عنوان بهترین روش در زمینه محافظت و ترقی ارزش فرهنگی ساختمان‌های تاریخی لازم و ضروری می‌باشد. بایه و کیم (۲۰۱۴)، در پژوهشی به بررسی زمینه‌های نوسازی شهری در شبه جزیره کره پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که پیگیری همزمان منافع بخش عمومی و خصوصی از جمله عوامل حیاتی موفقیت طرح‌های اجرا شده می‌باشد. روکوبین (۲۰۱۱)، در پژوهشی به بررسی نقش مشارکت مردم در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در هند می‌پردازد. نتایج نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مشارکت مردم، اثربخشی مضاعفی در آگاهی شهروندان نسبت به حقوق شهروندی و ضرورت شناخت پتانسیل‌ها و توانمندی‌های آنها در تغییر کیفیت محیط زندگی دارد. دیکسون و همکاران (۲۰۱۱)، در مورد باز آفرینی شهری در منچستر و ازاکا، عوامل حیاتی موفقیت در نوسازی را مشارکت قوی، مقیاس بزرگ، در اولویت قرار دادن زیرساخت‌ها، رونق بازار، دیدگاه طولانی مدت را به عنوان فرصت معرفی کرده‌اند.

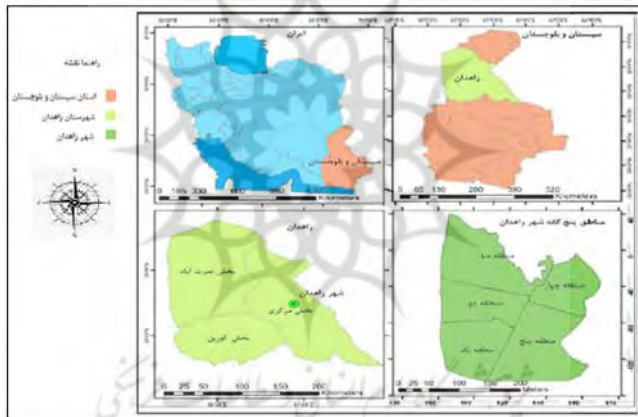
فرآیند انجام پژوهش

از آنجایی که هدف پژوهش بررسی و تحلیل بازآفرینی بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محله محور در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان می‌باشد، از این رو، تحقیق حاضر، از نظر نحوه گردآوری اطلاعات، توصیفی-تحلیلی می‌باشد. جامعه آماری پژوهش حاضر شامل ساکنین مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان می‌باشد. لذا با توجه به جمعیت این مناطق در سرشماری سال ۱۳۹۵ منطقه ۴ (۱۱۴۴۷۵) و منطقه ۵ (۱۱۳۸۷۵) با استفاده از فرمول کوکران (۳۸۳) نفر سرپرست خانوار به عنوان حجم نمونه تعیین شد. برای مشخص شدن پایایی (اعتبار) پرسشنامه، ابتدا ۳۰ پرسشنامه تکثیر و در بین افراد جامعه آماری به طور تصادفی توزیع گردید، سپس اطلاعات جمع‌آوری شده مورد آزمون قرار گرفته و با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ و از طریق نرم‌افزار SPSS اعتبار پرسشنامه مورد محاسبه و تأیید قرار گرفت. پرسشنامه با درجه اعتبار ۰/۷۸ مورد تأیید قرار گرفت. از آنجایی که درجه اعتبار بیش از ۰/۶ و از اعتبار بالایی برخوردار بود ضریب

آلفای کرونباخ محاسبه شده را می‌توان دارای اعتبار قابل قبولی دانست. در نتیجه پرسشنامه مربوطه از روایی بالایی برخوردار است. همچنین جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم‌افزار SPSS (آزمون‌های آماری رگرسیون چندگانه، کای اسکویر) و نرم‌افزار Expert Choice استفاده گردید.

قلمرو پژوهش

شهر زاهدان مرکز استان سیستان و بلوچستان در شرق ایران و نزدیک مرز ایران و کشورهای افغانستان و پاکستان قرار دارد. این شهر مرکز شهرستان زاهدان است. این شهرستان از شمال به شهرستان زابل، از شمال شرق به کشور افغانستان، از شمال غرب به استان خراسان، از غرب به استان کرمان، از جنوب غرب به شهرستان ایرانشهر، از شرق به کشور پاکستان و از جنوب شرق به شهرستان خاش محدود می‌شود (استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۳۹۷).



نقشه ۱: موقعیت منطقه مورد مطالعه در کشور، استان و شهرستان
ترسیم: نگارندگان

یافته‌های پژوهش

اولویت‌بندی شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی رویکرد محله محور با استفاده از نرم‌افزار Expert Choice

اولویت‌بندی شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی رویکرد محله‌محور، مقدمه‌ای برای تدوین چشم‌انداز، راهبردها و تولید برنامه به منظور بازآفرینی شهری در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان است. بدین منظور در این قسمت از پژوهش پس از تدوین شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی رویکرد

محله محور، مرحله شناخت و اولویت‌بندی شاخص‌های اقتصادی و اجتماعی رویکرد محله محور با استفاده از نرم‌افزار Expert Choice با نظرسنجی متخصصین و نخبگان در حوزه مطالعاتی می‌باشد. در این مطالعه گروه‌های تصمیم‌ساز شامل مدیران شهری و متخصصین در حوزه مطالعاتی می‌باشد. پس از تشکیل ساختار سلسله مراتبی برای تعیین وزن هر عنصر تصمیم‌گیری، مقایسه دو به دو عناصر صورت گرفت. پس از تکمیل پرسشنامه‌ها، جهت تحلیل آنها از نرم‌افزار Expert Choice که بر اساس فرایند تحلیل سلسله مراتبی عمل می‌کند، استفاده شد. در فرآیند تحلیل سلسله مراتبی همواره می‌توان میزان سازگاری تصمیم را محاسبه نمود. در صورتی که شاخص ناسازگاری از ۰/۱ بیشتر باشد، سطح ناسازگاری مجموعه رتبه‌ها غیر قابل قبول بوده و رتبه‌بندی‌ها بایستی مجدداً تکرار گردند. در نهایت، نرم‌افزار از روی قضاوت‌های اصلاح شده، وزن نهایی هر گزینه را محاسبه می‌کند.

جدول شماره ۲: وزن نهایی مؤلفه‌های اقتصادی و اجتماعی رویکرد محله محور

رتبه نهایی	وزن نهایی	متغیرها	ابعاد رویکرد محله محور
۱	۰/۰۷۳	ارتباط همسایگان با یکدیگر (سرمایه‌ی اجتماعی) در بازآفرینی بافت فرسوده	اجتماعی
۲	۰/۰۸۷	عضویت در انجمن‌ها و صندوق‌های قرض الحسنه در بازآفرینی بافت فرسوده	
۴	۰/۱۰۰	عضویت در شورایی در بازآفرینی بافت فرسوده	
۶	۰/۰۴۰	شرکت در جلسات شورایی	
۳	۰/۱۰۹	شناخت و آگاهی از مفهوم مشارکت مردمی	
۸	۰/۰۹۷	وضعیت شورایی محله (انسجام، پیگیری و..)	
۹	۰/۰۸۰	شرکت در طرح‌های به انجام رسیده (در محل زندگی در سطح منطقه)	
۱۰	۰/۰۷۶	اطلاع از طرح‌های آینده محله بازآفرینی در بافت فرسوده (اطلاع رسانی صحیح)	
۷	۰/۱۱۲	مشارکت مردم در طرح‌های محلی بازآفرینی (در صورت اطلاع)	
۱۱	۰/۰۶۵	نظرات ساکنین در حل مشکلات	
۵	۰/۰۴۵	مراجعه ساکنین به شهرداری و مسکن و شهرسازی در باب بازآفرینی در بافت فرسوده	
۱۲	۰/۰۵۴	احساس امنیت اجتماعی در بازآفرینی	اقتصادی
۸	۰/۰۳۲	اطلاع از وظایف شورایی‌ها	
۶	۰/۰۲۸	تمایل به مشارکت در بازسازی ملک خود، بر اساس ضوابط شهرداری	
۳	۰/۰۹۵	نوع مالکیت کاربری تجاری یا مسکونی	
۵	۰/۰۹۲	نوع فعالیت تجاری در محله	
۷	۰/۰۸۷	حوزه نفوذ واحدهای تجاری محلی	
۵	۰/۰۹۰	فصلی یا دائمی بودن فعالیت تجاری	
۱	۰/۱۵۷	محل سکونت دایرکنندگان واحدهای تجاری	

۲	۰/۰۷۰	رونق تجاری در فصول مختلف سال
۴	۰/۰۵۴	نقل مکان فعالیت تجاری از محله به سایر نقاط شهر
۳	۰/۰۸۰	ارتباط طرح‌های شهری و کاربری‌های تجاری محله
۴	۰/۵۵	توزیع مکانی کاربری‌های تجاری در محله
۱	۰/۰۵۶	تغییر نوع فعالیت در کاربری‌های تجاری
۲	۰/۰۶۱	وجود یا عدم وجود موانع رشد اقتصادی

منبع: یافته‌های تحقیق

نتایج حاصل از نرم‌افزار Expert Choice در بخش رتبه‌بندی مؤلفه‌های رویکرد محله محور نشان می‌دهد، در بعد اجتماعی بیشترین رتبه متعلق به متغیر مشارکت مردم در طرح‌های محلی بازآفرینی (در صورت اطلاع) با وزن به دست آمده ۰/۱۱۲، کمترین رتبه متعلق به متغیر اطلاع از وظایف شورایی‌ها با وزن به دست آمده ۰/۰۳۲، در بعد اقتصادی رویکرد محله محور، بیشترین رتبه متعلق به متغیر محل سکونت دایرکنندگان واحدهای تجاری با وزن به دست آمده ۰/۱۵۷، کمترین رتبه متعلق به متغیر نقل مکان فعالیت تجاری از محله به سایر نقاط شهر با وزن به دست آمده ۰/۰۵۴، می‌باشد. همانطور که ملاحظه می‌شود، از بین متغیرهای مربوطه در بعد اجتماعی، متغیر مشارکت مردم در طرح‌های محلی بازآفرینی بالاترین رتبه را به خود اختصاص داده است، مداخله مردم در اجرای طرح‌های محلی بازآفرینی، به آنها اجازه می‌دهد برای رفع نیازهایشان پاسخگوتر و مسئول‌تر شوند و در نتیجه فهم و درک مردم نیز افزایش می‌یابد. مداخله مردم در طرح‌های محلی، منجر می‌شود تصمیم‌های بهتر، مناسب‌تر و پایدارتر گرفته شود. زیرا این تصمیم‌ها متعلق به مردمی است که در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان زندگی می‌کنند. به دنبال آن، مشارکت مردم نیز توانمندسازی ساکنان، ظرفیت‌سازی ذینفعان، اثربخشی طرح‌های محلی بازآفرینی را در پی خواهد داشت، در واقع مشارکت مردم، راهی است برای تقویت حس تعلق که این حس باید حفظ و افزایش یابد. بین بازآفرینی بافت فرسوده در مناطق ۴ و ۵ و شاخص مشارکت همبستگی قوی وجود دارد. بدین معنا به عنوان نمونه با افزایش مشارکت، میزان موفقیت بازآفرینی بافت فرسوده افزایش می‌یابد و هر تغییر مثبتی در این شاخص و شاخص‌های دیگر نقطه قوتی برای بازآفرینی بافت فرسوده شهر زاهدان است.

در ادامه نیز، به منظور بررسی نقش متغیرهای ابعاد اجتماعی و اقتصادی رویکرد محله محور در بازآفرینی بافت فرسوده شهری مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان، از رگرسیون چندگانه به روش گام به گام استفاده شده است. متغیر مستقل با متغیر وابسته (بازآفرینی بافت فرسوده شهری) دارای رابطه معناداری در سطح $P=0/05$ می‌باشد. در جدول شماره ۳، نتایج حاصل از رگرسیون چندگانه با ورود متغیرهای بعد اجتماعی آمده است.

جدول شماره ۳: نتایج حاصل از رگرسیون چندگانه با ورود متغیرهای بعد اجتماعی

Beta	F سطح معناداری	تعدیل شده R^2	R^2	R	متغیرهای بعد اجتماعی رویکرد محله محور
۰/۷۰۰	۰/۰۰۱	۰/۵۳۰	۰/۵۴۱	۰/۷۰۰	ارتباط همسایگان با یکدیگر (سرمایه‌ی اجتماعی) در بازآفرینی بافت فرسوده
۰/۸۲۰	۰/۰۰۰	۰/۳۰۷	۰/۳۵۳	۰/۵۹۴	عضویت در انجمن‌ها و صندوق‌های قرض الحسنه در بازآفرینی بافت فرسوده
۰/۸۵۷	۰/۰۰۰	۰/۷۱۶	۰/۷۳۵	۰/۸۵۷	عضویت در شورایی در بازآفرینی بافت فرسوده
۰/۹۳۰	۰/۰۰۰	۰/۸۵۵	۰/۸۶۵	۰/۹۳۰	شرکت در جلسات شورایی
۰/۸۸۰	۰/۰۰۰	۰/۷۶۹	۰/۷۸۵	۰/۸۸۶	شناخت و آگاهی از مفهوم مشارکت مردمی
۰/۷۰۸	۰/۰۰۲	۰/۴۶۶	۰/۵۰۲	۰/۷۰۸	وضعیت شورایی محله (انسجام، پیگیری و..)
۰/۸۱۵	۰/۰۰۰	۰/۶۴۰	۰/۶۶۴	۰/۸۱۵	شرکت در طرح‌های به انجام رسیده (در محل زندگی در سطح منطقه)
۰/۹۰۲	۰/۰۰۰	۰/۸۰۰	۰/۸۱۳	۰/۹۰۲	اطلاع از طرح‌های آینده محله بازآفرینی در بافت فرسوده (اطلاع رسانی صحیح)
۰/۹۲۳	۰/۰۰۰	۰/۸۷۴	۰/۸۲۱	۰/۸۳۴	مشارکت مردم در طرح‌های محلی بازآفرینی (در صورت اطلاع)
۰/۹۳۲	۰/۰۰۰	۰/۸۱۰	۰/۸۱۱	۰/۸۴۵	نظرات ساکنین در حل مشکلات
۰/۸۷۵	۰/۰۰۰	۰/۸۳۲	۰/۸۱۰	۰/۸۳۱	مراجعه ساکنین به شهرداری و مسکن و شهرسازی در باب بازآفرینی در بافت فرسوده
۰/۷۶۴	۰/۰۰۰	۰/۸۱۲	۰/۸۲۲	۰/۹۲۳	احساس امنیت اجتماعی در بازآفرینی
۰/۷۹۸	۰/۰۰۰	۰/۸۴۳	۰/۸۱۲	۰/۸۷۳	اطلاع از وظایف شورایی‌ها
۰/۷۴۳	۰/۰۰۰	۰/۷۹۸	۰/۸۳۴	۰/۸۴۵	تمایل به مشارکت در بازسازی ملک خود، بر اساس ضوابط شهرداری

منبع: یافته‌های تحقیق

همچنین نتایج آزمون کای اسکویر برای تعیین تأثیر و ارتباط بین متغیرهای بعد اجتماعی رویکرد محله محور در بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۴ و ۵ شهر زاهدان با توجه به جدول (۴)، با مقدار کای اسکویر به دست آمده در تمامی متغیرها و سطح معناداری به دست آمده ۰/۰۰۰، نشان از ارتباط معنادار و مثبت بین متغیرهای بعد اجتماعی رویکرد محله محور و بازآفرینی مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان می‌باشد.

جدول شماره ۴: نتایج آزمون کای اسکویر برای تعیین تأثیر و ارتباط متغیرهای بعد اجتماعی

متغیرهای بعد اجتماعی	کای اسکویر	وی کرامرز	سطح معناداری
ارتباط همسایگان با یکدیگر (سرمایه‌ی اجتماعی) در بازآفرینی بافت فرسوده	۳۷/۷۷	۰/۶۹۳	۰/۰۰۰
عضویت در انجمن‌ها و صندوق‌های قرض الحسنه در بازآفرینی بافت فرسوده	۲۹/۶۵	۰/۵۹۵	۰/۰۰۰
عضویت در شورایی در بازآفرینی بافت فرسوده	۷۶۲۸	۰/۵۸۰	۰/۰۰۱
شرکت در جلسات شورایی	۳۱/۵۵	۰/۵۶۰	۰/۰۰۰
شناخت و آگاهی از مفهوم مشارکت مردمی	۲۷/۷۸	۰/۵۵۴	۰/۰۰۰
وضعیت شورایی محله (انسجام، پیگیری و..)	۲۶/۵۴	۰/۶۷۳	۰/۰۰۱
شرکت در طرح‌های به انجام رسیده (در محل زندگی در سطح منطقه)	۲۶/۷۶	۰/۶۸۹	۰/۰۰۰
اطلاع از طرح‌های آینده محله بازآفرینی در بافت فرسوده (اطلاع رسانی صحیح)	۲۸/۴۳	۰/۷۲۱	۰/۰۰۰
مشارکت مردم در طرح‌های محلی بازآفرینی (در صورت اطلاع)	۲۷/۸۷	۰/۶۲۱	۰/۰۰۰
نظرات ساکنین در حل مشکلات	۲۵/۶۶	۰/۶۸۲	۰/۰۰۰
مراجعه ساکنین به شهرداری و مسکن و شهرسازی در باب بازآفرینی در بافت فرسوده	۲۸/۵۴	۰/۶۵۲	۰/۰۰۰
احساس امنیت اجتماعی در بازآفرینی	۲۶/۴۳	۰/۶۳۲	۰/۰۰۰
اطلاع از وظایف شورایی‌ها	۲۸/۸۷	۰/۶۵۴	۰/۰۰۰
تمایل به مشارکت در بازسازی ملک خود، بر اساس ضوابط شهرداری	۲۶/۶۶	۰/۶۵۹	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق

در ادامه نیز، به منظور بررسی نقش متغیرهای اقتصادی رویکرد محله محور در بازآفرینی بافت فرسوده مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان از رگرسیون چندگانه به روش گام به گام استفاده شده است. متغیر مستقل با متغیر وابسته بازآفرینی بافت فرسوده مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان دارای رابطه معناداری در سطح $P=0/05$ می‌باشد. در جدول شماره ۵، نتایج حاصل از رگرسیون چندگانه با ورود متغیرهای بعد اقتصادی مشاهده می‌گردد.

جدول شماره ۵: نتایج حاصل از رگرسیون چندگانه با ورود متغیرهای بعد اقتصادی به معادله

متغیرهای بعد اقتصادی	R	R ²	تعدیل شده R ²	سطح معناداری F	Beta
نوع مالکیت کاربری تجاری یا مسکونی	۰/۶۷۰	۰/۵۲۳	۰/۵۲۱	۰/۰۰۰	۰/۶۵۴
نوع فعالیت تجاری در محله	۰/۶۵۴	۰/۴۵۶	۰/۴۲۱	۰/۰۰۰	۰/۷۸۹
حوزه نفوذ واحدهای تجاری محلی	۰/۷۲۱	۰/۷۱۲	۰/۶۵۳	۰/۰۰۰	۰/۷۶۵

۰/۸۱۱	۰/۰۰۰	۰/۸۴۱	۰/۷۶۴	۰/۸۴۳	فصلی یا دائمی بودن فعالیت تجاری
۰/۶۲۱	۰/۰۰۰	۰/۶۷۸	۰/۵۴۳	۰/۸۳۲	محل سکونت دایرکنندگان واحدهای تجاری
۰/۷۱۲	۰/۰۰۰	۰/۵۸۷	۰/۶۳۴	۰/۷۲۳	رونق تجاری در فصول مختلف سال
۰/۷۴۱	۰/۰۰۰	۰/۶۸۵	۰/۷۴۳	۰/۷۵۴	نقل مکان فعالیت تجاری از محله به سایر نقاط شهر
۰/۷۲۱	۰/۰۰۰	۰/۷۱۲	۰/۷۵۹	۰/۷۶۵	ارتباط طرح‌های شهری و کاربری‌های تجاری محله
۰/۷۱۱	۰/۰۰۰	۰/۷۱۹	۰/۷۹۸	۰/۷۴۳	توزیع مکانی کاربری‌های تجاری در محله
۰/۶۸۹	۰/۰۰۰	۰/۷۲۳	۰/۷۴۳	۰/۷۸۹	تغییر نوع فعالیت در کاربری‌های تجاری
۰/۷۴۳	۰/۰۰۰	۰/۷۸۵	۰/۸۴۳	۰/۷۳۲	وجود یا عدم وجود موانع رشد اقتصادی

منبع: یافته‌های تحقیق

همچنین نتایج آزمون کای اسکویر برای تعیین تأثیر و ارتباط بین متغیرهای بعد اقتصادی رویکرد محله محور و بازآفرینی بافت فرسوده مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان، با توجه به جدول (۶)، با مقدار کای اسکویر به دست آمده در تمامی متغیرها و سطح معناداری به دست آمده ۰/۰۰۰، نشان از ارتباط معنادار و مثبت بین متغیرهای بعد اقتصادی رویکرد محله محور و بازآفرینی بافت فرسوده مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان می‌باشد.

جدول شماره ۶: آزمون کای اسکویر تعیین ارتباط متغیرهای بعد اقتصادی

متغیرهای بعد اقتصادی	کای اسکویر	وی کرامرز	سطح معناداری
نوع مالکیت کاربری تجاری یا مسکونی	۳۴/۵۶	۰/۶۲۱	۰/۰۰۰
نوع فعالیت تجاری در محله	۳۳/۴۵	۰/۶۵۴	۰/۰۰۰
حوزه نفوذ واحدهای تجاری محلی	۲۶/۷۴	۰/۵۹۸	۰/۰۰۰
فصلی یا دائمی بودن فعالیت تجاری	۳۲/۵۶	۰/۶۳۲	۰/۰۰۰
محل سکونت دایرکنندگان واحدهای تجاری	۳۶/۶۵	۰/۷۶۵	۰/۰۰۰
رونق تجاری در فصول مختلف سال	۲۵/۶۵	۰/۶۳۲	۰/۰۰۰
نقل مکان فعالیت تجاری از محله به سایر نقاط شهر	۲۶/۷۴	۰/۶۸۷	۰/۰۰۰
ارتباط طرح‌های شهری و کاربری‌های تجاری محله	۷۶۲۵	۰/۶۵۴	۰/۰۰۰
توزیع مکانی کاربری‌های تجاری در محله	۲۹/۷۶	۰/۵۶۱	۰/۰۰۰
تغییر نوع فعالیت در کاربری‌های تجاری	۲۸/۷۱	۰/۶۱۲	۰/۰۰۰
وجود یا عدم وجود موانع رشد اقتصادی	۲۷/۸۷	۰/۶۱۲	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق

بحث و نتیجه‌گیری

بازآفرینی شهری رویکردی جامع، یکپارچه و کل‌نگر است که با توجه همزمان به همه ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی نقش مهم را در سیاست‌های بهسازی و نوسازی شهری ایفا می‌کند و گامی بسیار مهم نیز برای رسیدن به توسعه پایدار در ابعاد مختلف می‌باشد. این رویکرد نیز با کمک رویکرد محله‌محور به دنبال بهره‌گیری از سرمایه‌ها و دانش ساکنان اجتماعات محلی به منظور بهره‌مند شدن از راه‌حلهایی از درون اجتماعات محله‌های این مناطق می‌باشد.

اولویت‌بندی شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی رویکرد محله‌محور، مقدمه‌ای برای تدوین چشم‌انداز، راهبردها و تولد برنامه به منظور بازآفرینی شهری در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان است.

- بر طبق نتایج در بعد اجتماعی بازآفرینی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محله محور، اولویت با متغیر (مشارکت مردم در طرح‌های محلی بازآفرینی) می‌باشد. این نشان از اهمیت بعد مشارکت اجتماعی شهروندان در اینگونه طرح‌ها دارد. این نتیجه با نتایج پژوهش‌های شعبانی صمغ‌آبادی و سعیدنیا (۱۳۹۷)، میرزایی (۱۳۹۶)، دیکسون و همکاران (۲۰۱۱)، هم راستا است.

- از این رو در جهت افزایش مشارکت مردمی در طرح‌های بازآفرینی پیشنهاد می‌شود از قدرت نفوذ ریش‌سفیدان و بزرگان طوایف شهر زاهدان حداکثر استفاده برده شود.

- همچنین در بعد اقتصادی بازآفرینی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محله محور متغیر (محل سکونت دایرکنندگان واحدهای تجاری) در اولویت قرار دارد. این نتیجه اهمیت این نکته را گوشزد می‌کند که مردم ساکن در این محلات اکثراً در سطح محله فعالیت اقتصادی دارند و این بر توجه و مشارکت آنها می‌افزاید. لذا پیشنهاد می‌شود که با ایجاد مشوق‌های اقتصادی مانند (دادن وام، صندوق محله‌ای و...) از این پتانسیل حداکثر استفاده برده شود.

- بر طبق نتایج متغیرهای (اقتصادی و اجتماعی) رویکرد محله محور بر (بازآفرینی بافت فرسوده) تأثیر به‌سزایی دارند. که این نشان از اهمیت هر یک از این شاخص‌ها در بازآفرینی دارد. این نتیجه با نتیجه محمدپور (۱۳۹۷)، همخوانی دارد که نشان داد ارایه طرح برای بافت‌ها و محلات فرسوده بدون در نظر گرفتن و مشارکت ساکنان آنها باعث شکست این طرح‌ها می‌شود. همچنین با نتایج پژوهش میرشفیعی (۱۳۹۶) و روکوبین (۲۰۱۱) هم راستا است.

- لذا پیشنهاد می‌شود در بحث بازآفرینی حتما اولویت‌ها در سطح محلات هدف در ابعاد (اجتماعی و اقتصادی)، مشخص و با توجه به آنها برنامه‌ریزی کرد، زیرا، در اکثر برنامه‌های بازآفرینی در سطح شهر زاهدان طبق یک برنامه قدیمی و منسوخ شده که در شهرهای دیگر (در زمینه کالبدی) به اجرا درآمده، انجام گرفته است.
- در نهایت با توجه به نتایج به دست آمده باید گفت، در شرایط کنونی، نقشه راه راهبردی مشخص و شفافی در سیاست‌گذاری شهری برای نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان وجود ندارد و این امر بازاندیشی مجدد در این حوزه را ضروری می‌سازد. همچنین اگر چه در سال‌های اخیر، اسناد قانونی مهمی در این زمینه تصویب شده‌اند اما همسویی و جامعیت لازم برای اقدامات شکل نگرفته است. از طرف دیگر مردم به عنوان کنشگران اصلی، همچنان گروه‌های هدفی در نظر گرفته می‌شوند که باید برای آن‌ها از بالا برنامه‌ریزی نمود. در حالی که خود بخشی از بهره‌مند شوندگان هستند. این مسئله تا حد زیادی به نبود مقیاس محله‌ای و ضعف ساختار مدیریت و برنامه‌ریزی در این مقیاس مرتبط می‌شود، در کنار این مقیاس باید به تأثیر برون محله‌ای در روند نوسازی بافت‌های فرسوده نیز توجه داشت. در نهایت می‌توان گفت اگر بازآفرینی بافت فرسوده مبتنی بر رویکرد محله محور باشد؛ آن‌گاه به خودی خود رویکرد بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد.

منابع و مآخذ:

۱. استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۳۹۷. سالنامه آماری.
۲. اسمعیل پور، ن.، رحیمیان، م.ح.، قربانی، س. ۱۳۹۱. بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بسیج اجتماعی؛ مطالعه موردی محله کشتارگاه در شهر یزد. نشریه مطالعات و پژوهش‌های شهری منطقه‌ای، ۴(۱۵): ۱۲۳-۱۴۰.
۳. اوصانلو، ع.، عندلیب، ع.، طغیانی، ش. ۱۴۰۰. تبیین فرایند پایش توازن کالبدی در مدل نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده‌ی شهری با استفاده از روش سیستم داینامیک (نمونه موردی: بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان). آمایش محیط، ۱۴(۵۵): ۳۵-۶۰.
۴. تقوی زنجانی، ت.، ابراهیمی، ل. ۱۴۰۰. تبیین الگوی نوسازی بافت فرسوده در انتظام رویکرد شهر سالم (نمونه موردی: محلات فرسوده شهر قائمشهر). آمایش محیط، ۱۴(۵۴): ۱۹۵-۲۱۴.
۵. حاجی پور، خ. ۱۳۸۶. مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره‌ی زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)، اندیشه‌ی ایرانشهر، ۲(۹-۱۰): ۱-۱۴.
۶. حبیبی، ک.، پوراحمد، ا.، مشکینی، ا. ۱۳۸۹. بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
۷. شعبانی صمغ‌آبادی، ا.، سعیدنیا، ا. ۱۳۹۷. بازآفرینی محله‌ای بافت فرسوده شهری نمونه موردی محله‌های شمالی تهران. سومین کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری و طراحی شهری، تبریز.
۸. شهرداری شهر زاهدان، (۱۳۹۷)، واحد بافت فرسوده.
۹. صفایی پور، م.، زارعی، ج. ۱۳۹۴. برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی، نمونه موردی: محله جولان شهر همدان. مجله آمایش جغرافیایی فضا، فصلنامه دانشگاه گلستان، ۷(۲۳): ۱۳۵-۱۴۹.
۱۰. صفوری، س.، بیک بابایی، ب.، نوروزی، پ. ۱۴۰۱. ارزیابی سناریوهای بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه هشت تبریز). آمایش محیط، ۱۵(۵۹): ۱۸۷-۲۰۶.
۱۱. غفاری، آ.، صابری، ح. ۱۳۹۶. راهبردهای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله شیخ-سلیمان شهر داران). سومین همایش بین‌المللی معماری عمران و شهرسازی در آغاز هزاره سوم، تهران.

۱۲. محمدپور، ج. ۱۳۹۷. عنوان بازآفرینی شهری با رویکرد احیاء بافت‌های فرسوده و بهسازی محیطی در پهنه جنوبی آزادی نمونه موردی منطقه ۹ تهران. اولین همایش بررسی چالش‌ها و آرایه راهکارهای نوین مدیریت شهری، تهران.
۱۳. مقصودی، م.، حبیبی، م. ۱۳۸۶. مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری. ناشر: موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران.
۱۴. موسوی، ح.ر. ۱۳۸۵. ضرورت بکارگیری الگوهای فرایند طراحی شهری با تمرکز مشارکت مردم. دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، تهران.
۱۵. موسوی، م.، حیدری، ح.، باقری‌کشکولی، ع. ۱۳۹۱. بررسی نقش سرمایه اجتماعی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده مطالعه موردی شهر سردشت. مطالعات و پژوهش‌های شهری منطقه‌ای، ۴(۱۵): ۱۰۵-۱۲۲.
۱۶. میرزایی، ش. ۱۳۹۶. بررسی راهکارهای بازآفرینی حیات شهری در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: محله جعفرآباد کرمانشاه). سومین کنفرانس سالانه پژوهش‌های معماری، شهرسازی و مدیریت شهری، شیراز.
۱۷. میرشفیعی، ا. ۱۳۹۶. مفهوم بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری و راهبردهای دستیابی به توسعه پایدار در آن. چهارمین کنفرانس ملی مدیریت ساخت و پروژه، تهران.
۱۸. نصیری، ا.، سالاری‌نیا، م. ۱۳۹۶. تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران. مجله جغرافیایی سرزمین، ۱۴(۵۵): ۱۳۵-۱۴۸.
19. Andreasen, B. 2002. Bridging Human Rights and Governance: Constructing Civic Competence and the Reconstitution of Political Order. Kluwer. Law international. Netherland.
20. Bae, J., Kim. H. 2014. China's Strategic Environment and External Relations in the Transition Period. Korea Institute for National Unification.
21. Bianchini, F., Parkinson, M. 1993. Cultural policy and Urban Regeneration: The Western European Experience, Manchestet: Manchester University Press.
22. Bulleen P., Onyx, J. 1999. Social Capital: Family Support Services and Neighbourhood and Community Centres in new south wales: An Analysis, Discussion Paper, Centre for Australian Community, Organisations and Management, Sydney, PO.Box 181 Coogee NSW 2034.

23. Department for Communities and Local Government, 2011. Factsheet 6 Neighborhood Management.
24. Dixon, T., Otsuka, N., Abe, H. 2011. Critical success factors in urban brownfield regeneration: an analysis of 'hardcore' sites in Manchester and Osaka during the economic recession (2009–10). *Environment and Planning*, 43(4):961-980.
25. Enemark, J. 2004. *Urban Social Planning*, Australia, Vilz University, Australia Press.
26. Izadi, M.S. 2008. *A study on city center Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to their vitalization of historic city centres in Iran*. Newcastle University.
27. Kearns, G., Philo, C. 1993. *Selling Places: The past as Cultural Capital Past and Present*, Oxford Pergamon Press.
28. Kokmaz, F. 2003. *Urban regeneration of old and historical site*, ltd, London.
29. Milja, P., Svetlanab, G., Murgulc, V. 2015. Revitalization of Historic Buildings as an Approach to Preserve Cultural and Historical Heritage, *Procedia Engineering*. 117: 883-890
30. Neighborhood Renewal Unit. 2006. *Neighborhood Management – at the Turning Point?* Office of the Deputy Prime Minister.
31. Report of the Local Services and Community Safety Overview and Scrutiny Committee. 2011. *Neighborhood Management*, Birmingham City Council.
32. Roberts, P., Sykes, H. 2000. *Urban Regeneration: Handbook*, London. Sage Publications
33. Rokiwan, G. 2011. *The Life style in urban planning, European Experience*, Newcastle university.
34. Wolinj, F. 2011. *Urban and new approach in Regeneration*, Rutledge, London.