



## خوانش عوامل کلیدی موفقیت در باز آفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری با تأکید بر ذینفعان نهایی (مورد: شهر چهاردانگه)

پذیرش نهایی: ۱۴۰۱/۰۶/۰۹

دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۴/۰۶

صفحات: ۱۱۸-۱۰۳

پارسا زمانی؛ دانشجوی کارشناسی ارشد گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران.  
مهدی صادقی‌ها؛ کارشناسی ارشد گروه جغرافیای انسانی و آمایش، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران.  
سهراب امیریان؛ استادیار گروه جغرافیا، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

**چکیده**

هدف پژوهش حاضر، خوانش عوامل کلیدی موفقیت در باز آفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری با تأکید بر ذینفعان نهایی در چهاردانگه می‌باشد. پژوهش حاضر، از نظر هدف، کاربردی و بنیادی و دارای ماهیت تفسیری و تحلیلی و از نظر روش، در گروه پژوهش‌های کمی و کیفی قرار دارد. جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات نیز از روش گراندد تئوری و مدل-های ترکیبی (EDAS و FBMW)، استفاده شد. نتایج در بخش کیفی (گراندد تئوری) نشان داد، ۵ مقوله ظرفیت-سازی، کنش مشارکتی، مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان‌های باز آفرینی، نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانون مشخص، آگاهی و دانش بازیگران طرح‌های باز آفرینی، از واحدهای معنایی استخراج شد. در نهایت، نتایج مدل EDAS به منظور رتبه‌بندی مقولات نشان داد، مقوله مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان-های باز آفرینی با مقدار وزن نهایی ۰/۹۹، بالاترین رتبه و بیشترین اولویت را به خود اختصاص داده است، و نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانونی مشخص با مقدار وزن ۰/۱۱، پایین‌ترین رتبه و کمترین اولویت را شامل شده است. همچنین بر اساس نتایج مدل FBMW در مقوله ظرفیت‌سازی، واحد معنایی مشارکت ذینفعان با مقدار وزن ۰/۰۸۹، در مقوله کنش مشارکتی، واحد معنایی مشارکت نیروی انسانی با مقدار وزن ۰/۰۹۳، در مقوله مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان‌های باز آفرینی، واحد معنایی تمرکززدایی با مقدار وزن ۰/۰۹۴، در مقوله نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانونی مشخص، واحد معنایی عدم نگاه نرم‌افزاری به موضوع باز آفرینی با مقدار وزن ۰/۰۸۳، در مقوله آگاهی و دانش بازیگران طرح‌های باز آفرینی، واحد معنایی آموزش ذینفعان با مقدار وزن ۰/۰۸۵، بیشترین رتبه و بالاترین میزان اولویت را به خود اختصاص داده است.

**واژه‌های کلیدی:**  
باز آفرینی، سکونتگاه‌های پیراشهری، ذینفعان، چهاردانگه.



در چند دوره گذشته، رشد شهرنشینی و شهرگرایی در کشورهای در حال توسعه شتابان بوده است (Maleki et al, 2017: 144)، به طوری که در سال ۲۰۲۰ از کل جمعیت جهان ۵۶/۲ درصد در شهرها زندگی می کردند و پیش بینی شده است که برای سال ۲۰۵۰ حدود ۷۰ درصد جمعیت در شهرها زندگی خواهند کرد (Parkinson, 2005: 2; Zare, 2021: 1)، شهرها برای پذیرش این جمعیت شاهد تغییرات عمده‌ای در بافت خود بوده، و وقتی به مرحله‌ای از رشد برسد که نیاز به تجدید کالبد و نوسازی پیدا کند، بافت ناکارآمد و فرسوده در آن شکل می گیرد (شیری و معروف‌نژاد، ۱۳۹۶: ۲۳۶). بافت‌های فرسوده نیز بافت‌هایی هستند که از روند توسعه شهری عقب افتاده و نوسازی آن‌ها خارج از توان نیروهای بازار و ساکنان است (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۱۴). مطالعات نظری، بازآفرینی شهری را به عنوان یک رویکرد مناسب به منظور ارتقای ارزش‌های زمین و بهبود کیفیت محیط زیست (Adam and Lee and, 2001: 245-258)، اصلاح مشکل افت شهری و تحقق اهداف مختلف اجتماعی و اقتصادی (Chan, 2008: 155-168)، دستیابی شبکه‌های اجتماعی موجود، بهبود وضعیت گروه‌های آسیب پذیر، و بهبود اثرات نامطلوب در محیط زندگی شهری (Chang and Yung, 2004: 409-426)، از جمله سکونتگاه‌های پیراشهری در نظر گرفته است.

منطقه پیراشهری می تواند یکی از متداول ترین انواع رایج موقعیت شغلی و زندگی در جهان قرن بیست و یکم شود. در بخش‌هایی از دنیا با مصرف زیاد و چشمگیری‌تر شناسایی می شود و در بخش‌هایی دیگر که فقر و جابه‌جایی اجتماعی متداول تر است خط رویارویی میان مشکلات شهر و حومه است، به علاوه در کنار توسعه کالبدی شهری یا شکل حومه شهری، محل دگرگونی تغییرات گسترده فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی است (رفیعی و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۰). پژوهش‌های انجام شده در زمینه بازآفرینی شهری در سکونتگاه‌های پیراشهری نشان می دهند که عملکرد عناصر مختلف برنامه ریزی شهری، نقش ذینفعان مختلف موضوع مهمی می باشد که در ایجاد سازوکاری روشن برای دستیابی و تحقق بازآفرینی شهری، نقش بسزایی دارد. بررسی عوامل موفقیت در بازآفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری با تأکید بر ذینفعان، حوزه‌ای ارزشمند برای پژوهش و موضوعی است که به ندرت به آن اشاره شده است (Zheng et al, 2014: 272-279). در کشور ایران، چند دهه‌ای است که مقوله نوسازی و بازآفرینی شهری در سکونتگاه‌های پیراشهری، به صورت جدی مطرح گردیده است. سیاست گذاری در این حوزه از رویکردهای با غلبه مسائل کالبدی و حتی تا حدودی تأکید بر رویکردهای تأمین مالی و سودآوری‌های اقتصادی، تا تحولات چند سال اخیر که تلاش شده تا رویکردهای اجتماعی نیز در کنار دیگر مسائل دیده شود، تغییر کرده است (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۰). با این حال به دلیل وجود انواع پیچیدگی‌ها در کشور ایران، از جمله پیچیدگی در نقش و عملکرد سازمان‌های مسئول و ذی ربط، روابط سازمان‌ها و ساختارهای اقتصادی و اجتماعی، به همراه چالش‌های مدیریتی توسعه شهری، همچنان راهکار قابل قبول و تجربه موفق با تأکید بر ذینفعان نهایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده، مورد عمل قرار نگرفته است. به نحوی که طرح‌های بازآفرینی صورت گرفته در مناطق پیراشهری همچنان نتوانسته متناسب با این چالش‌ها در راستای کارآمدی بیشتر تغییر محسوسی به خود ببیند، در این راستا نیاز است با شناسایی عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری، چالش‌های پیش رو را رفع شود، و این مناطق را به سمت پایداری مطلوب هدایت نمود. در همین راستا، تحقیقات محدودی در این زمینه صورت گرفته است که به چند مورد آن اشاره شده است.

شفیعی دستجردی و صادقی (۱۳۹۶)، در پژوهشی تحت عنوان، بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای-کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینیه اصفهان، به این نتایج دست یافتند، عوامل مؤثر در عدم توفیق اقدامات دفتر محلی زینیه شامل: روند کند اجرایی شدن ماده ۹ قانون حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، زمان بسیار زیاد تصویب در کمیسیون موضوع ماده ۵، اعمال نشدن سیاست‌های تشویقی، عدم اختصاص تسهیلات و بودجه موردنیاز و عدم واگذاری اختیارات لازم توسط شهرداری اصفهان به این دفتر است. نصیری هنده‌خاله و سالاری‌نیا (۱۳۹۶)، در پژوهشی تحت عنوان، تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران، به این نتایج دست یافتند، بین متغیرهای اجتماعی، فضایی و میزان مشارکت مؤثر مردم در طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری رابطه معنی‌داری وجود دارد. عباچی و همکاران (۱۳۹۷)، در پژوهشی تحت عنوان، رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی‌سازی وابسته: تحلیل عملکرد دینفعان کلیدی در نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر در مشهد، به این نتایج دست یافتند که تجربه اعیانی‌سازی بافت‌های فرسوده حرم رضوی، نوعی رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی‌سازی وابسته است. حاتمی‌نژاد و پوراحمد (۱۳۹۸)، در پژوهشی تحت عنوان، آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری مطالعه موردی ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران، به این نتایج دست یافتند، کلیدی‌ترین متغیرهای راهبردی در جهت کاهش بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹، به ترتیب بیشترین تأثیرگذاری تغییر دولت‌ها (روی کار آمدن دولت جدید هر چهار سال یک بار)، فقدان قانون خاص در ساماندهی بافت فرسوده، تعادل بخشی و تحقق عدالت اجتماعی، ضعف نگرش و دانش مدیریت شهری، برپایی تشکلهای محلی سازمان‌یافته و مستمر در جهت ترغیب ساکنان به مشارکت می‌باشد. ایزدفر و رضایی (۱۳۹۹)، در پژوهشی تحت عنوان، شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (موردشناسی: بافت ناکارآمد شهر یزد)، به این نتایج دست یافتند، عوامل کلیدی مؤثر بر آینده بازآفرینی شهر یزد در افق ۱۴۱۴ شامل تحریم‌های بین‌المللی، نهادهای اجتماعی و مدنی، تورم، نهادهای موازی در اغلب بخش‌های حاکمیتی، تمرکز اداره‌ها و مراکز دولتی در پایتخت، عملکرد دستگاه‌های نظارتی و بازرسی، سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی، فناوری‌های نوین، بحران نظام اداری و بحران مالی است. رسولی و همکاران (۱۴۰۰)، در پژوهشی تحت عنوان، تحلیل اهمیت-عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر دینفعان، به این نتایج دست یافتند، نهادهای مدیریت شهری به‌عنوان اصلی‌ترین بازیگر دارای بیشترین قدرت تأثیرگذاری بر مشارکت شهروندان در بازآفرینی بوده است. درنهایت نتایج حاصل از IPA، خواستار اولویت اول و تمرکز برافزایش مشارکت شهروندان، جذابیت آثار تاریخی و بهبود خدمات رفاهی-اقامتی بوده است.

رادولسکو و همکاران (۲۰۱۶)، در پژوهشی تحت عنوان، مدیریت دینفعان در پروژه‌های بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: بایا ماره، ترانسیلوانیا)، به این نتایج دست یافتند، تجسم و تحلیل شبکه‌های اجتماعی می‌تواند یک ابزار مفید در فرایند تصمیم‌گیری باشد. روزا و همکاران (۲۰۱۷)، در پژوهشی فواید و مزایای برنامه‌های بازآفرینی مناطق فرسوده شهری کاتانیای شهری را مستلزم برنامه‌های دگرگونی شهری دانسته‌اند که شامل احیای قسمت‌های موجود در یک شهر، استفاده مجدد از منطقه ساخته‌شده قبلی و ساختمان‌های متروکه و توسعه مجدد فضاهای شهری برای افزایش پایداری شهری است، در این راستا، نتایج نشان داد که مناطق بازآفرینی شده مزایای مثبتی از جمله تراکم جمعیت، حضور، دسترسی به خدمات شهری و تنوع کاربری اراضی برای سایر بخش‌های مرتبط با شهر داشته است. یاناکو

(۲۰۲۰)، در پژوهشی تحت عنوان، بازآفرینی شهری به‌عنوان یک فرایند برنامه‌ریزی دائمی: درک نقش ذینفعان در پروژه‌های بازآفرینی املاک در شهرهای یونان، به این نتایج دست یافتند که هر یک از ذینفعان صرف‌نظر از ویژگی آن به‌عنوان گروه علاقه‌مندی متمایز عمل می‌کند که فقط روابط دوتایی با سایر ذینفعان ایجاد می‌کند. بنابراین برنامه بازآفرینی به پروژه‌ای جهت اشتراک‌گذاری هزینه و مزایای اجرای آن تبدیل می‌گردد.

میرزاخانی و همکاران (۲۰۲۱)، در پژوهشی تحت عنوان، ذینفعان کلیدی و فرایندهای عملیاتی در بازآفرینی بافت‌های شهری تاریخی در ایران، به این نتایج دست یافتند که پیاده‌سازی یک سیستم حقوقی جامع و یک سیستم مدیریت یکپارچه لازم و ضروری می‌باشد.

بررسی پیشینه پژوهش نشانگر آن است که با توجه به اهمیت و ضرورتی که مسئله بازآفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری با تأکید بر ذینفعان نهایی در ایران دارد، اما تاکنون با رویکرد کیفی به شناسایی عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری توجه نشده است، این در حالی است که آگاهی از عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی در مناطق پیراشهری امروزه از اهمیت بسیاری برخوردار است و در این راستا، بهره‌گیری از رویکرد کیفی و طراحی مقولات نهایی گام مؤثری در این عرصه خواهد بود، باید توجه داشت که در جهان پر از تغییر و تحول و محیط سرشار از عدم قطعیت‌ها، تنها به کارگیری رویکرد کیفی است که می‌توان به نگاه به مناطق و با شناسایی و تعیین عوامل کلیدی مؤثر و با مدیریت صحیح و برنامه‌ریزی شده مدیران شهری و روستایی را در برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌ها یاری نمود. در ادامه نیز به‌منظور مطالعه عمیق‌تر به بحث بازآفرینی در سکونتگاه‌های پیراشهری، به بررسی هر یک از مؤلفه‌های پژوهش پرداخته شد.

بازآفرینی برای اولین بار در نیمه اول قرن چهاردهم میلادی به‌کاربرده شد و در ابتدا چیزی مستقل از نوسازی شهری نبود (طالب و همکاران، ۱۳۹۵: ۳۳) و به دیدی صرفاً کالبدی آغاز شد (آقای و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۴۹). بازآفرینی به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری از طریق بهسازی به‌وسیله مشارکت‌های مردمی است این رویکرد تنها به دنبال باز زنده‌سازی مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی، کیفیت زندگی به‌خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند سروکار دارد (McDonald, 2009: 52). به‌صورت ایده‌آل بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف مداوم عملکرد است و اجرای آن از طریق برنامه‌های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرد است (Kearns, 2010: 43). به معنای بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده، در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی است. بازآفرینی مجموعه اقداماتی است که به حل مسائل شهری منجر شود، به‌طوری‌که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی را فراهم کند (Roberts, 2008: 17)، و پاسخگویی به مجموعه‌ای خاص از مسائل و مشکلات است که به‌طور معمول با فقر و فقدان در ارتباط است (Dargan, 2007: 4)، و با مشارکت تمامی ذینفعان قابل تحقق است (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۱۷). ذینفعان بازآفرینی عبارت‌اند از افراد، گروه‌ها یا سازمان‌هایی که هرگونه منفعتی در بازآفرینی دارند و نیز کسانی که می‌توانند روی برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و استفاده در آینده برنامه‌های بازآفرینی، تأثیر بگذارند. ذینفعان مختلف بازآفرینی شهری شامل مقامات محلی، استانی و محلی و همچنین کسانی هستند که در بخش خصوصی (نهادی و یا فردی) به دنبال سرمایه‌گذاری، کاهش خطرات، به دست آوردن سود و یا افزایش شهرت هستند. تحقق بازآفرینی شهری و فرایند اجرای آن تا حد زیادی از رابطه بین این ذینفعان مختلف، ویژگی حالت‌های مختلف مشارکت و همچنین قدرت،

سازوکار و عملکرد عوامل مختلف تحت تأثیر قرار می‌گیرد. لازم به ذکر است که ذینفعان مختلف بازآفرینی از حقوق و قدرت برابر در فرایندهای نوسازی برخوردار نیستند (Zheng et al, 2014: 7-257). ذینفعان بخش خصوصی به فرایند بازآفرینی کمک می‌کنند و اغلب توسعه‌دهندگان هستند که در برنامه‌های نوسازی، سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز می‌کنند، چشم‌انداز و فضای شهری را عرضه و طراحی فضای داخلی زندگی ساکنان را تحت تأثیر قرار می‌دهند (Kriese and Scholz, 2011: 1503-1527) و ذینفعان بخش عمومی کسانی هستند که از پروژه اثر می‌پذیرند و یا مانند مقامات بخش عمومی و محلی بانفوذ و قدرت خود در برنامه اثر می‌گذارند، در نهایت ساکنان به‌عنوان کاربران نهایی بازآفرینی یک اجتماع محلی، ذینفعان نهایی هستند (Moura and Teixeira, 2010, 291). بررسی‌ها نشان می‌دهد که از اواسط دهه ۱۹۸۰ میلادی، درگیرسازی ذینفعان برای تحقق اهداف سازمانی و یافتن راهکارهایی برای مواجهه با چالش‌های مشترک، نظیر کسب آگاهی راجع به یک موضوع خاص، بهبود عملکرد سازمان، همچنین تلاش برای توسعه و استفاده از فرصت‌ها و ارزش‌های ایجادشده برای سازمان و حامیان متعدّدش از طریق فرایندهای درگیرسازی ذینفع، بیشتر مورد توجه قرار گرفته است (توکلی، ۱۳۹۸: ۳۲). بنابراین بازآفرینی بافت‌های فرسوده، نیازمند همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است و همچنین لازم است یک اتحاد و ائتلاف راهبردی تشکیل شود و ظرفیت گروه‌های ذینفع برای مشارکت و رهبری فرایند بازآفرینی شهری از جمله سکونتگاه‌های پیراشهری توسعه یابد (Calthrope and Fulton, 2001: 274).

پیراشهر و پیراشهرنشینی عموماً تعاریف قاطعی ندارند. آن‌ها را اغلب، و به‌خصوص در کشورهای در حال توسعه، مناطق به‌تازگی شهری‌نشین شده واقع در حاشیه‌های شهرها، که محل اتصال حومه به شهر تلقی می‌شود، توصیف می‌کنند (MCGREGOR, et al, 2006: 14). از یک چشم‌انداز اروپایی، نواحی پیراشهری غالباً به‌عنوان نواحی مختلف تحت نفوذ شهر، اما با مورفولوژی و ریخت‌شناسی روستایی، در نظر گرفته می‌شود (Caruso, 2015: 131). شورای اروپا (CEMAT, 2007:16) پیراشهر را یک ناحیه در حال گذار از محیط به‌شدت روستایی به محیطی کاملاً شهری توصیف می‌کند که تحت فشار فراوان برای توسعه شهری است (Bertrand, 2007: 1-35). از سوی دیگر، ناحیه پیراشهری می‌تواند صرف‌نظر از ناپایداری‌اش، گونه جدیدی از شکل‌گیری یک منظر دائمی شهری باشد. افزون بر این، توسعه ضرورتاً محدود به توسعه کالبدی و صرفاً با ویژگی‌های شهری نیست، بلکه اغلب با ظهور فعالیت‌های شهری در مناطق روستایی مثل مزرعه‌داری از سر سرگرمی و خانه‌های دوم تشخیص داده می‌شود (Briquel and Collicard, 2015: 19-40, Caruso, 2015: 131).

در این راستا، بخش عمده‌ای از بافت‌های فرسوده سکونتگاه‌های پیراشهری چهاردانگه دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. در این محدوده سرمایه‌های انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در معرض خطر ناشی از حوادث غیرمترقبه است. بافت‌های فرسوده این منطقه به دلیل فرسودگی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدماتی و وجود زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر، ارزش محیطی و اقتصادی پایینی دارند. از جمله معیارهای مرتبط با ساختار فضایی و کالبدی منطقه می‌توان به بالا بودن تراکم (جمعیتی و ساختمانی) و پایین بودن سطح خدمات شهری و نیز نامناسب بودن استانداردهای مسکن و معیارهای مربوط به ساختار اقتصادی و اجتماعی نظیر شرایط نامطلوب زندگی اشاره کرد. به‌طوری‌که بیش از ۵۰ درصد از بناهای این منطقه ناپایدار و معابر آن نفوذناپذیر و املاک آن ریزدانه است. از این رو، عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده و فضا، تفکیک اراضی و دانه‌بندی آن‌ها در یک پهنه درجه

آسیب‌پذیری آن‌ها را در مواجهه با سوانح غیرمترقبه افزایش داده است، فقر شهری در این منطقه، امکان تغییر خود به خودی محیط زندگی را از بین برده لذا نیازمند بررسی همه‌جانبه مجموعه عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری با تأکید بر ذینفعان نهایی می‌باشد. در این راستا، بافت‌های فرسوده سکونتگاه‌های پیراشهری چهاردانگه، مجموعه‌ای از مسائل و مشکلات را دارا می‌باشند که به دلیل انباشت این مسائل در طول زمان، به حال خود رها شده‌اند. رویکرد بازآفرینی این‌گونه بافت‌ها با تأکید بر مشارکت ذینفعان از طریق تعامل، تقویت مشارکت را در نوسازی این‌گونه بافت‌ها بیشتر کرده و موجب تقویت مشارکت در آنان می‌شود. در این راستا، این پژوهش سعی دارد با بهره‌گیری از رویکرد بازآفرینی و با روش کیفی به شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بافت‌های فرسوده سکونتگاه‌های پیراشهری با تأکید بر ذینفعان نهایی پردازد تا در نهایت به ارتقای سطح کیفیت زندگی بافت‌های فرسوده این سکونتگاه‌ها کمک کند، بنابراین این پژوهش باهدف پاسخگویی به این پرسش انجام گرفته است، که: عوامل کلیدی مؤثر در موفقیت بافت‌های سکونتگاه‌های پیراشهری چهاردانگه با تأکید بر ذینفعان نهایی کدام است؟ و کدام یک بیشترین میزان اهمیت را به خود اختصاص داده است، تا با شناخت این عوامل و بررسی میزان اولویت هر یک از آن‌ها، راهکار‌های مناسب ارائه گردد.

### روش‌شناسی

پژوهش حاضر، از نظر هدف، بنیادی و کاربردی و دارای ماهیت تفسیری-تحلیلی و از نظر روش، در گروه پژوهش‌های کیفی و کمی قرار دارد. به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات نیز از روش تئوری زمینه‌ای و مدل‌های ترکیبی (EDAS و FBMW)، استفاده شد. در این پژوهش نمونه‌گیری در بخش کیفی و کمی پژوهش تا مرحله اشباع (کفایت) نظری پیش رفت؛ نمونه‌گیری از نوع غیراحتمالی به صورت نمونه‌گیری هدفمند (نمونه‌گیری رایج در بخش کیفی) بود. به عبارت دیگر، دلیل انتخاب نمونه‌گیری هدفمند، به اشباع رسیدن نتایج است، که در این نمونه در مجموع ۳۵ مصاحبه عمیق (تا زمان به اشباع رسیدن نتایج) صورت گرفت. در بخش کیفی پژوهش مصاحبه‌ها (بین ۶۰ تا ۹۰ دقیقه) ضبط و یادداشت و بلافاصله پیاده شد. قابل ذکر است، جامعه آماری در پژوهش حاضر شامل دو بخش می‌باشد، بخش اول شامل: ذینفعان نهایی بازآفرینی که شامل (کسبه، اجتماعات محلی) می‌باشند، که بر اساس نمونه‌گیری هدفمند و تا زمان به اشباع رسیدن نتایج، ۳۵ نفر تعیین شد. بخش دوم جامعه نمونه در بخش کمی پژوهش نیز شامل: افراد متخصص و صاحب نظر در حوزه بازآفرینی می‌باشد که بر اساس نمونه‌گیری هدفمند تعداد ۱۵ نفر بر اساس نمونه‌گیری هدفمند تعیین شد.

تحلیل داده‌ها در روش تئوری زمینه‌ای در بخش کیفی پژوهش، با استفاده از سیستم کدگذاری باز (شناسایی مقوله‌ها)، کدگذاری محوری (پروردن مقوله‌ها) و کدگذاری انتخابی یا گزینشی (انتخاب نهایی مقوله‌ها) انجام شد. در نهایت در بخش کمی پژوهش به منظور رتبه‌بندی و میزان اهمیت هر یک از واحدهای معنایی از مدل FBMW، و برای رتبه‌بندی و میزان اهمیت هر یک از مقولات از مدل EDAS، استفاده شد.

محدوده حریم شهر تهران با احتساب شهر تهران وسعتی حدود ۵۹۰۰ کیلومتر مربع و بدون آن حدود ۵۳۰۰ کیلومتر مربع است. این گستره از شمال به خط‌الراس البرز، از جنوب به مرز شهرستان ری و رودخانه شور (مرز جنوبی استان تهران) از شرق به رودخانه جاجرود، مرز شرقی شهرستان تهران و همچنین مرزهای غربی شهرستان‌های پاکدشت

و ورامین، از غرب به مرز غربی شهرستان‌های تهران، قدس، رباط کریم، شهریار (به استثنای دهستان جوقین) و کمر بند سبز حائل بین شهرهای تهران و گرمدره محدود است (طرح و کاوش، ۱۳۹۱، ۱۱۲). در نهایت ۲۶ شهر در گستره حریم قرار دارند (خندان و سبحانی، ۱۴۰۰)، که یکی از آن‌ها، چهاردانگه می‌باشد. چهاردانگه شهری است واقع در جنوب غرب تهران و شهرستان اسلامشهر است. جمعیت آن طبق سرشماری سال ۱۳۹۵، برابر با ۵۶۰۰۰ نفر می‌باشد. این شهر از سکونتگاه‌های چهاردانگه، مطهری، حسن آباد لقمانی، گلشهر، ماهشهر، حسین آباد مفرح در حریم استحقاقی جنوب تهران شکل گرفته است.



شکل ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه

### یافته‌های پژوهش

#### یافته‌های توصیفی ذینفعان نهایی

نتایج در بخش توصیفی ذینفعان نهایی نشان داد، که از مجموع (۳۵) تعداد پاسخگو، ۷۵/۰۵ درصد جامعه نمونه را مردان و ۲۴/۹۵ درصد جامعه نمونه را زنان تشکیل دادند. همچنین از لحاظ سنی، میانگین سنی پاسخگویان ۳۵ سال بوده و بیشینه سن نیز ۶۰ سال به بالا و کمینه آن نیز ۲۵ سال می‌باشد. از نظر تحصیلات نیز بیشتر پاسخگویان با مقدار درصد ۳۶/۵۴ دارای مدرک لیسانس می‌باشند، همچنین بر اساس اطلاعات به دست آمده نیز مشخص شد که مقدار ۷۸/۴۴ درصد افراد پاسخگو دارای شغل آزاد می‌باشند. در ادامه نیز از پاسخگویان پرسیده شد که چه مدت در منطقه ساکن هستند؟ بیشتر پاسخگویان با میزان ۶۱/۳۲ درصد به گزینه ۱۵-۲۰ سال پاسخ دادند. در ارتباط با وضعیت مالکیت مسکن پاسخگویان، قابل ذکر است که بیشتر پاسخگویان به گزینه مالکیت با میزان ۵۶/۱۱ پاسخ دادند. در رابطه با میزان آگاهی و اطلاع پاسخگویان نسبت به فعالیت‌های بازآفرینی، بیشتر پاسخگویان به گزینه بله با میزان ۶۴/۰۴ پاسخ دادند، در ادامه نیز از پاسخگویان پرسیده شد که آیا تابحال در فعالیت‌های مربوط به بازآفرینی شرکت کرده‌اند؟ بیشتر پاسخگویان به گزینه خیر با میزان (۷۱/۱۳) پاسخ دادند.

#### یافته‌های توصیفی متخصصان و افراد صاحب نظر در حوزه بازآفرینی

از میان ۱۵ نفر متخصص، ۱۲ نفر مرد و ۳ نفر زن بودند. دامنه سنی آن‌ها نیز از ۳۰ سال تا ۶۰ سال و میانگین سنی نیز ۴۰ سال بود. رشته تحصیلات همه ۱۵ نفر (برنامه ریزی شهری، شهرسازی) می‌باشد. همچنین قابل ذکر است، از میان ۱۵

مشارکت کننده، ۱۰ نفر از مشارکت کنندگان اساتید دانشگاه‌های (تهران)، ۵ نفر از متخصصان در سازمان‌های ذی‌ربط بازآفرینی می‌باشند.

### یافته‌های کیفی و کمی پژوهش

مجموعه عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری با تأکید بر ذینفعان نهایی با استفاده از تئوری زمینه‌ای

در جدول (۱)، نتایج کدگذاری باز بر اساس کد ثانویه، کدهای مفهومی و مقولات ارائه شده است، (۴۶) کد مفهومی از سوی متخصصان در راستای عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری پیشنهاد گردیده شد. همچنین مطابق جدول (۱)، ۱۶ واحد معنایی: تمرکززدایی، الگوی ثابت برای بازآفرینی، مشارکت ذینفعان، شبکه‌سازی اجتماعی، عدم نگاه نرم‌افزاری به موضوع بازآفرینی، افزایش انگیزه برای مشارکت مردم، توسعه‌سازمانی، مشارکت فردی، مشارکت اجرایی، مشارکت فکری، مشارکت نیروی انسانی، هماهنگی بین عوامل اجرایی، حکمروایی خوب شهری، قوانین و مقررات در زمینه بازآفرینی، دانش و مهارت مدیران، استخراج شد.

### جدول ۱. واحدهای معنایی استخراج شده از مصاحبه‌ها

ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال	ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال
۱	تمرکززدایی	کاهش اختلافات کلان در دستگاه‌های مجری	۱۰	عدم نگاه نرم-افزاری به موضوع بازآفرینی	نگاه سخت افزاری و احداث صرف مسکن در بخش بازآفرینی
		افزایش آگاهی نسبت به منافع مردم			تصویب برنامه‌های مشترک برای دستگاه-های متولی بازآفرینی
۲	الگوی ثابت برای بازآفرینی	افزایش رویکرد پایین به بالا	۱۱	افزایش انگیزه برای مشارکت مردم	ایجاد سامانه اطلاع‌رسانی و ترویجی
		عدم تقلید از سایر سکونتگاه‌های پیراشهری دیگر			تخفیف عوارض نوسازی
		حفظ هویت و کالبد سکونتگاه‌ها			پرداخت تسهیلات بانکی
۳	آموزش ذینفعان	عدم تغییر الگوی بازآفرینی با تغییر مدیریت	۱۱	مشارکت مردم	پرداخت یارانه سود تسهیلات بانکی
		برگزاری برنامه‌های آموزشی در رابطه با مسائل نوسازی توسط نهادهای مرتبط			تأمین نهادهای موردنیاز نوسازی
۴	شبکه‌سازی اجتماعی	شرکت ذینفعان در دوره‌های آموزشی و مطابقت آموزش‌ها با نیازهای آنان	۱۱	توسعه‌سازمانی	کمک‌های فنی و مهندسی به‌صورت رایگان و یا تأمین بخشی از این کمک‌ها
		تعامل شورا با شورایی‌ها در زمینه بازآفرینی			معافیت و منافع مالیاتی
۵	مشارکت فکری	تعامل ذینفعان با نهادهای دولتی	۱۳	توسعه‌سازمانی	خرید تضمینی واحدهای احداثی حاصل از فرایند نوسازی
		تعامل و گفتگو در زمینه بازآفرینی در مساجد و بسیج محله			آگاهی ذینفعان از وجود نهادهای مشاوره‌ای و نهادهای اطلاع‌رسان در سکونتگاه پیراشهری چهاردانگه
۶	مشارکت اجرایی	کمک به تعیین اهداف آینده طرح نوسازی سکونتگاه پیراشهری چهاردانگه	۱۳	توسعه‌سازمانی	رضایت از توان مدیریتی نهادهای محله و بافت‌های آسیب‌دیده
		ارائه مشاور به مدیریت طرح نوسازی سکونتگاه در جلسات تصمیم‌گیری سازمان-های مجری طرح نوسازی			هماهنگی میان سازمان‌های محلی در راستای انجام برنامه‌های توسعه سکونتگاه پیراشهری
۶	مشارکت اجرایی	نوسازی ملک به‌صورت فردی توسط اجتماعات محلی، کسبه	۱۳	توسعه‌سازمانی	توان نهادهای سکونتگاه در شناسایی به‌موقع مشکلات نوسازی



مدیریت هماهنگی طرح نوسازی	مشارکت نیروی انسانی	۱۴	نوسازی ملک اجتماعات محلی، کسبه‌ها با مجریان طرح نوسازی در اجرای پروژه‌ها	مشارکت مالی	۷
همکاری تخصصی ذینفعان تحصیل کرده در اجرای طرح و عضویت در هیات نظارت بر اجرای طرح			نوسازی ملک با هزینه شخصی اجتماعات محله		
تدوین قوانین و مقررات منسجم در حوزه بازآفرینی	قوانین و مقررات	۱۵	تعامل هر چه بیشتر ارگان‌های مختلف با یکدیگر	هماهنگی بین عوامل	۸
در نظر گرفتن طرح‌های بازآفرینی به‌عنوان یکی از محورهای اصلی توسعه سکونتگاه پیراشهری چهاردانگه	منسجم درزمینه بازآفرینی		بهره‌گیری از تفکر سیستمی در سازمان‌های مرتبط با بازآفرینی	اجرایی	
نهادهای قانونی مشخص و مسئول برای بازآفرینی			انسجام سازمانی بین سازمان‌های ذی‌ربط با بازآفرینی		
داشتن دانش توانایی مدیران در ارائه مشاور به مردم و مجریان طرح	دانش و مهارت	۱۶	پاسخگویی مدیران سازمان‌ها برای طرح‌های کنسل شده و یا در حال انجام بازآفرینی	حکروایی خوب	۹
اطلاعات لازم مدیران در خصوص مسائل سکونتگاه پیراشهری چهاردانگه و مردم آن	مدیران		شفافیت در پاسخگویی از سوی مدیران	شهری	
تجربه کافی مدیران برای کمک به اجرای طرح‌های توسعه سکونتگاه‌ها و توانایی یادگیری و انجام موارد جدید			اطلاع‌رسانی مسئولان به ذینفعان بازآفرینی در رابطه با تصمیم‌گیری مدیریت شهری در مورد بازآفرینی		
			نظرخواهی از مردم درزمینه نوسازی بافت- های فرسوده		
			افزایش نظارت مردم محلی بر تصمیم‌گیری مدیران سازمان‌های ذی‌ربط در مورد طرح- های بازآفرینی		

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

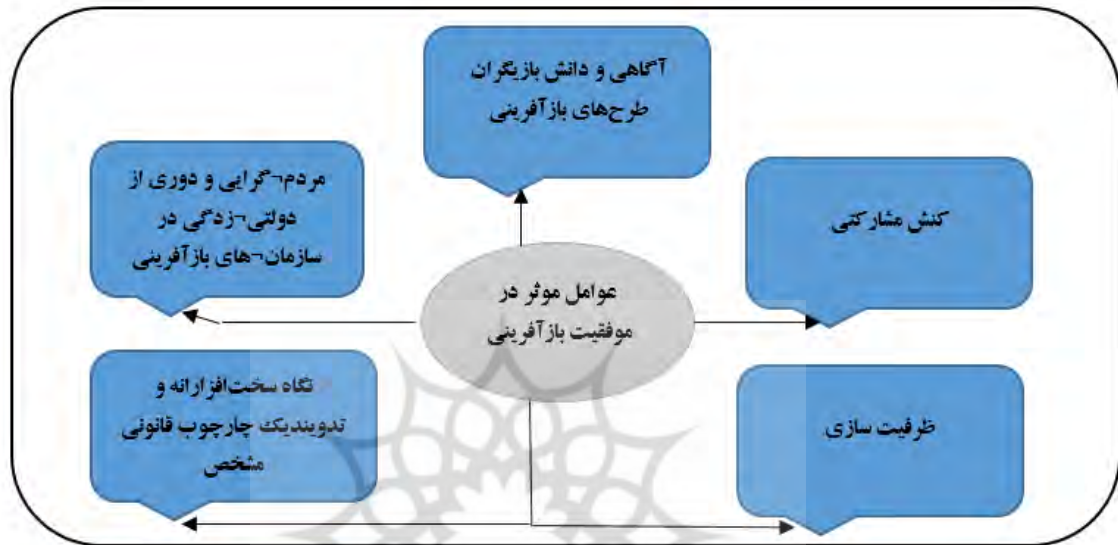
## جدول ۲. مقوله‌ها و مضامین اصلی

واحد معنایی	مقوله	ردیف
مشارکت ذینفعان	ظرفیت‌سازی	۱
توسعه‌سازمانی		
شبکه‌سازی اجتماعی		
مشارکت نیروی انسانی	کنش مشارکتی	۲
مشارکت مالی		
مشارکت اجرایی		
مشارکت فکری		
افزایش انگیزه برای مشارکت مردم	مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان‌های بازآفرینی	۳
تمرکززدایی		
الگوی ثابت برای بازآفرینی		
هماهنگی بین عوامل اجرایی		
حکروایی خوب شهری	نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانونی مشخص	۴
عدم نگاه نرم‌افزاری به موضوع بازآفرینی		
قوانین و مقررات در زمینه بازآفرینی		

آموزش ذینفعان	آگاهی و دانش بازیگران طرح‌های بازآفرینی	۵
دانش و مهارت مدیران		

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

همان‌طور که در جدول (۲)، مشخص شد، ۵ مقوله ظرفیت‌سازی، کنش مشارکتی، مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان‌های بازآفرینی، نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانون مشخص، آگاهی و دانش بازیگران طرح‌های بازآفرینی، از واحدهای معنایی استخراج شد.



شکل ۱. مدل مفهومی عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی بافت‌های سکونتگاه‌های پیراشهری چهاردانگه

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

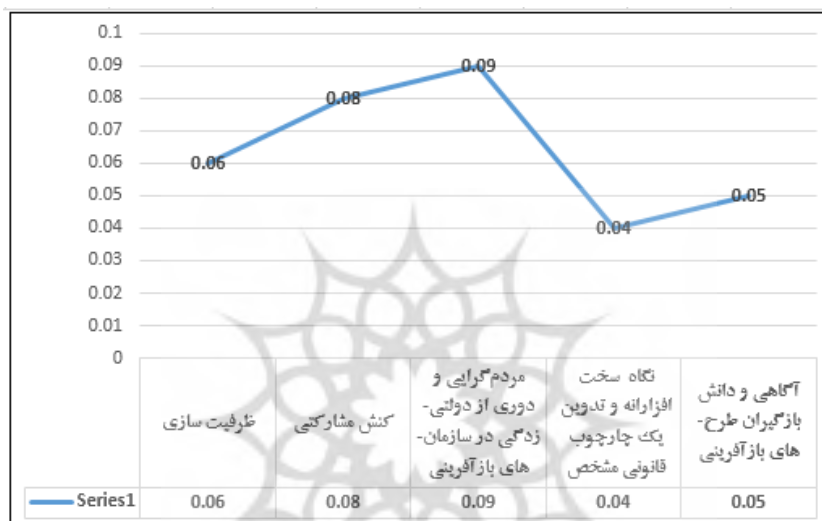
در بخش دوم پژوهش، به منظور اولویت و رتبه‌بندی هر یک از مقولات و واحدهای معنایی از مدل‌های ترکیبی (FBMW، EDAS)، استفاده شد. نتایج به شرح جدول (۳) می‌باشد.

جدول ۳. نتایج رتبه‌بندی و اهمیت هر یک از واحدهای معنایی و مقولات

رتبه	مدل FBMW	واحد معنایی	رتبه	مدل EDAS			مقوله	ردیف
				asi	nsni	nspi		
۱	۰/۰۸۹	مشارکت ذینفعان	۳	۰/۰۴۳	۰/۰۵۶	۰/۰۶	ظرفیت‌سازی	
۳	۰/۰۷۶	توسعه‌سازمانی						
۲	۰/۰۸۴	شبکه‌سازی اجتماعی						
۱	۰/۰۹۳	مشارکت نیروی انسانی	۲	۰/۰۵۶	۰/۰۷۶	۰/۰۸	کنش مشارکتی	
۵	۰/۰۷۸	مشارکت مالی						
۳	۰/۰۸۷	مشارکت اجرایی						
۴	۰/۰۸۱	مشارکت فکری						
۲	۰/۰۹۱	افزایش انگیزه برای مشارکت مردم						
۱	۰/۰۹۴	تمرکززدایی	۱	۰/۰۹۹	۰/۰۹۸	۱		
۴	۰/۰۷۸	الگوی ثابت برای بازآفرینی						
۲	۰/۰۹۱	هماهنگی بین عوامل اجرایی						

۳	۰/۰۸۷	حکروایی خوب شهری					مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان‌های بازاریابی	
۱	۰/۰۸۳	عدم نگاه نرم‌افزاری به موضوع بازاریابی	۵	۰/۰۱۱	۰/۰۴۳	۰/۰۴	نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانونی مشخص	۴
۲	۰/۰۷۸	قوانین و مقررات در زمینه بازاریابی						
۱	۰/۰۸۵	آموزش ذینفعان	۴	۰/۰۲۳	۰/۰۵۱	۰/۰۵	آگاهی و دانش بازگیران طرح‌های بازاریابی	۵
۲	۰/۰۸۳	دانش و مهارت مدیران						

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱



نمودار ۱. میزان اهمیت هر یک از مقولات مؤثر در موفقیت بازاریابی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

مطابق نتایج به‌دست آمده در جدول (۳)، در بین مقولات مستخرج شده، مقوله مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان‌های بازاریابی با مقدار وزن نهایی ۰/۹۹، بالاترین رتبه و بیشترین اولویت را به خود اختصاص داده است، و کنش‌مشارکتی با مقدار وزن ۰/۰۵۶، ظرفیت‌سازی با مقدار وزن ۰/۰۴۳، آگاهی و دانش بازگیران طرح‌های بازاریابی با مقدار وزن ۰/۰۲۳، نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانونی مشخص با مقدار وزن ۰/۰۱۱، در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. همچنین بر اساس نتایج به‌دست آمده در جدول (۳)، و شکل (۲)، در مقوله ظرفیت‌سازی، واحد معنایی مشارکت ذینفعان با مقدار وزن ۰/۰۸۹، در مقوله کنش‌مشارکتی، واحد معنایی مشارکت نیروی انسانی با مقدار وزن ۰/۰۹۳، در مقوله مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان‌های بازاریابی، واحد معنایی تمرکززدایی با مقدار وزن ۰/۰۹۴، در مقوله نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانونی مشخص، واحد معنایی عدم نگاه نرم‌افزاری به موضوع بازاریابی با مقدار وزن ۰/۰۸۳، در مقوله آگاهی و دانش بازگیران طرح‌های بازاریابی، واحد معنایی آموزش ذینفعان با مقدار وزن ۰/۰۸۵، بیشترین رتبه و بالاترین میزان اولویت را به خود اختصاص داده است. مطابق شکل (۲)، مقوله بااهمیت‌تر با رنگ تیره، مقوله بااهمیت کمتر با مربع سفید نمایش داده شد، همچنین واحدهای معنایی بااهمیت‌تر با رنگ سبز تیره، و واحدهای معنایی بااهمیت کمتر با کادر سفید ترسیم شده است.



شکل ۲. مدل مفهومی اهمیت هر یک از مقولات و واحدهای معنایی

### نتیجه‌گیری

این پژوهش با هدف شناخت خوانش عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی سکونتگاه‌های پیراشهری با تأکید بر ذینفعان نهایی در چهاردانگه انجام شده است. در مجموع با توجه به بررسی‌های به‌دست آمده، ۵ مقوله (ظرفیت‌سازی، کنش مشارکتی، مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان‌های بازآفرینی، نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانونی مشخص، آگاهی و دانش بازیگران طرح‌های بازآفرینی) به‌عنوان عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی سکونتگاه پیراشهری چهاردانگه تعیین شد.

مطابق نتایج به‌دست آمده، مردم‌گرایی و دوری از دولتی‌زدگی در سازمان‌های بازآفرینی بیشترین میزان اهمیت را به خود اختصاص داده است. این مقوله با واحدهای معنایی (تمرکززدایی، هماهنگی بین عوامل اجرایی، حکمروایی خوب شهری، الگوی ثابت برای بازآفرینی)، مشخص شد. آسیب‌شناسی نظام اداری در سکونتگاه پیراشهری کشور ایران و علی‌الخصوص در منطقه پیراشهری چهاردانگه، گویای آن است که این نظام دیوان‌سالار دچار عوارضی نامطلوب همچون فقدان روحیه مشارکت‌پذیری و مشارکت‌جویی، تمرکزگرایی و انعطاف‌پذیری، کندی و پرپیچ‌وخم بودن انجام امور، غلبه روحیه بی‌اعتنایی نسبت به نتیجه کار، مسئولیت‌ناپذیری و فرافکنی و بهره‌وری پائین و ناکارآمدی است. در این راستا، از دیدگاه ذینفعان نهایی و متخصصان لازم است، سازمان‌های ذی‌ربط بازآفرینی با رویکرد پایین به بالا، و با افزایش آگاهی بر منافع اجتماعات محلی، افراد کسبه و .. به سمت تمرکززدایی گام بردارد. همچنین قابل ذکر است، علت بسیاری از ناکامی‌های طرح‌های بازآفرینی، تقلید از طرح‌های بازآفرینی سایر سکونتگاه‌هایی

می‌باشد، که هیچ سنخیتی با سبک زندگی، اقلیم، شرایط اجتماعی، اقتصادی، کالبدی سکونتگاه پیراشهری چهاردانگه ندارد، بنابراین لازم است که با حفظ هویت و کالبد سکونتگاه، الگوی ثابت بازآفرینی برای چهاردانگه تنظیم گردد. از سوی دیگر، از دیدگاه متخصصان، از عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی در چهاردانگه، هماهنگی بین عوامل اجرایی می‌باشد، به این دلیل که همواره در بسیاری از سازمان‌های بازآفرینی عدم هماهنگی و انسجام بین ادارات، باعث شده که تفکر سیستمی در سازمان‌ها صورت نگیرد، و هر سازمان بنا بر مصلحت و ساز خود، در چارچوب اهداف خود، اقداماتی در راستای طرح‌های بازآفرینی انجام دهد، که هیچ‌گونه تناسبی با اهداف و اقدامات سازمان‌های دیگر ذی‌ربط ندارد. بنابراین، برای موفقیت در طرح‌های بازآفرینی نیاز به تعامل هر چه بیشتر ارگان‌های مختلف با یکدیگر در راستای طرح مطلوب داریم. همچنین از دیدگاه ذینفعان، بسیاری از مدیران اجرایی، از پاسخگویی نسبت به طرح‌های بازآفرینی کنسل شده امتناع نموده‌اند، که این منجر به عدم اعتماد بین ذینفعان و مسئولین می‌گردد. بنابراین، شفافیت در پاسخگویی می‌تواند از عوامل مهم در موفقیت بازآفرینی سکونتگاه چهاردانگه باشد. از سوی دیگر، مواردی از جمله: اطلاع‌رسانی مسئولان به ذینفعان بازآفرینی در رابطه با تصمیم‌گیری مدیریت شهری، نظرخواهی از مردم در زمینه نوسازی، و افزایش نظارت محلی بر تصمیم‌گیری مدیران در مورد طرح‌های بازآفرینی، می‌تواند زمینه مناسب را برای حکمروایی خوب در چهاردانگه فراهم نماید.

دومین مقوله با اهمیت در موفقیت بازآفرینی سکونتگاه چهاردانگه از دیدگاه ذینفعان، کنش مشارکتی می‌باشد. این مقوله با واحدهای معنایی (مشارکت نیروی انسانی، مشارکت فکری، مشارکت اجرایی، افزایش انگیزه برای مشارکت مردم)، مشخص شد. برنامه بازآفرینی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده چهاردانگه، به دلیل امکان استفاده از ظرفیت‌های قابل توجه و بی‌بدیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به‌عنوان یکی از برنامه‌های سیاست توسعه درون‌زای شهری محسوب می‌شود. لیکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه‌گذاری هنگفت موردنیاز آن با توجه به سطح بسیار گسترده بافت‌های فرسوده جزء با مشارکت مردم و بخش غیردولتی امکان‌پذیر نیست. در این راستا، یکی از عوامل مؤثر در موفقیت بازآفرینی، افزایش انگیزه برای مشارکت مردم است، که با مواردی از جمله: ایجاد سامانه‌های اطلاع‌رسانی و ترویجی برای آگاهی مردم از حقوق، تخفیف عوارض نوسازی، پرداخت تسهیلات بانکی، پرداخت یارانه سود تسهیلات بانکی، اعطای کمک‌های فنی و مهندسی به‌صورت رایگان، و... مشخص شد، در این راستا در صورت فراهم شدن موارد انگیزشی مؤثر و نیز فضای اعتمادآفرین اکثر ذینفعان و بخش خصوصی با جریان نوسازی همراه می‌شوند، در نهایت عده کمی باقی خواهند ماند که به هر دلیل حاضر به همراهی و مشارکت در امر بهسازی و نوسازی نیستند. همچنین از دیدگاه ذینفعان، مشارکت نیروی انسانی بیشترین میزان اهمیت را به خود اختصاص داده است، که با مواردی از جمله: مدیریت هماهنگی طرح نوسازی، همکاری تخصصی ذینفعان تحصیل کرده در اجرای طرح و عضویت در هیات نظارت بر اجرای طرح‌های بازآفرینی، شناسایی شد.

سومین مقوله با اهمیت در بازآفرینی سکونتگاه چهاردانگه، ظرفیت‌سازی است. ظرفیت‌سازی با ایجاد و تقویت مهارت‌ها و توانایی‌های گروه‌های اجتماعی برای تعیین، ارزیابی، تجزیه و تحلیل، سعی در حل مسائل و نگرانی‌های مهم اعضای جامعه خود دارد. ظرفیت‌سازی اجتماعات محلی، افراد کسبه، و... اصطلاح مورد استفاده برای توصیف فرایندی است که از طریق جامعه تقویت می‌شود تا ساکنان با تکیه بر تعهد و تعلق زیاد، در فرایند بازآفرینی اجتماعی و اقتصادی نقش فعالی داشته باشند. ظرفیت‌سازی در بازآفرینی به‌جای تأکید صرف بر پیامد، بر فرایند تأکید داشته و از بسیج

نیروهای محلی به عنوان ابزاری در بازآفرینی و روشی برای دستیابی به پایداری، استفاده می‌کند. در این راستا، بر اساس دیدگاه پاسخگویان، این مقوله با واحدهای معنایی: مشارکت ذینفعان، توسعه‌سازمانی و شبکه‌سازی اجتماعی، شناسایی شد. چهارمین مقوله مؤثر در بازآفرینی چهاردانگه، آگاهی و دانش بازگیران طرح‌های بازآفرینی می‌باشد که با واحد-های معنایی: آموزش ذینفعان، دانش و مهارت مدیران، مشخص شد. بر این اساس از دیدگاه ذینفعان، بسیاری از مدیران سازمان‌های بازآفرینی از شهرهای اطراف، مدیریت این سازمان‌ها را به عهده گرفته‌اند، که هیچ‌گونه اطلاعاتی در خصوص مسائل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی و ... چهاردانگه ندارند، در این خصوص لازم است، مدیران از منطقه انتخاب شوند، و توانایی لازم را در ارائه مشاوره به مردم و مجریان طرح داشته باشند. همچنین بر اساس یافته‌های توصیفی، درصد زیادی از پاسخگویان در طرح‌های بازآفرینی مشارکت نداشته‌اند، که بخش زیادی از عدم مشارکت آنان، نبود آموزش کافی و عدم برگزاری برنامه‌های آموزشی در راستای نوسازی می‌باشد، بنابراین لازم است با برگزاری برنامه‌های آموزشی و شرکت دادن ذینفعان در دوره‌های آموزشی، بستر مناسب را برای آموزش ذینفعان فراهم گردد.

در نهایت پنجمین مقوله بااهمیت در بازآفرینی سکونتگاه پیراشهری چهاردانگه، نگاه سخت‌افزارانه و تدوین یک چارچوب قانونی مشخص، می‌باشد که با واحدهای معنایی (عدم نگاه نرم‌افزاری به موضوع بازآفرینی، قوانین و مقررات در زمینه بازآفرینی)، مشخص شد. شکست بسیاری از طرح‌های بازآفرینی، نبود قوانین منسجم و یا قوانین دست و پاگیر در سازمان‌های ذی‌ربط می‌باشد. در این راستا، از دیدگاه پاسخگویان، منحل شدن طرح‌های نوسازی در بسیاری از مساکن، ناشی از چارچوب نامشخص قوانین در سازمان‌ها می‌باشد، که هر سازمان قانون و ضابطه خاص خود را دارد، که با سازمان‌های دیگر تداخل دارد. بنابراین لازم است، یک چارچوب قانونی مشخص و منسجم برای طرح‌های بازآفرینی اتخاذ گردد.

در نهایت نتایج پژوهش با مطالعات حاتمی‌نژاد و پوراحمد (۱۳۹۸)، مبنی بر اینکه فقدان قانون خاص در ساماندهی بافت‌های فرسوده، منجر به ناکامی طرح‌های بازآفرینی می‌شود، همخوانی و مطابقت دارد. همچنین با مطالعه ایزدفر و رضایی (۱۳۹۹)، مبنی بر اینکه تمرکز اداره‌ها و مراکز دولتی منجر به عدم موفقیت بازآفرینی می‌شود، مطابقت دارد. در ادامه نیز در مطالعات خارجی با مطالعه رادولسو و همکاران (۲۰۱۶)، مبنی بر اینکه شبکه‌های اجتماعی در فرایند تصمیم‌گیری طرح‌های بازآفرینی می‌تواند مؤثر باشد، همخوانی دارد.

## منابع

- ایزدفر، نجمه. رضایی، محمدرضا. ۱۳۹۹. شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده-پژوهی (موردشناسی: بافت ناکارآمد شهر یزد). فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای. سال ۱۰. شماره ۳۴. صص ۱۰۹-۱۳۰.
- حاتمی‌نژاد، حسین. پوراحمد، احمد. نصرتی هشی، مرتضی. ۱۳۹۸. آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری-مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران. فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی (سپهر)، سازمان جغرافیایی نیرو-های مسلح، ۲۸ (۱۰۹)، صص ۳۷-۵۵.

- خندان، مینا. سبحانی، نوبخت. ۱۴۰۰. **تحلیلی بر وضعیت حریم و چالش‌های آن در نواحی پیراشهری تهران**. مجله توسعه فضاهای پیراشهری. سال ۳. شماره ۱. پیاپی ۵.
- رسولی، محمد. احدنژاد، محسن. حیدری، محمدتقی. ۱۴۰۰. **تبیین بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با روش تلفیقی FEMA و SMART PIS (مورد شناسی: شهر زنجان)**. فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای. سال ۱۱. شماره ۴۰.
- رسولی، محمد. احدنژاد، محسن. حیدری، محمدتقی. ۱۴۰۰. **تحلیل اهمیت-عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر دینفغان**. فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای. سال ۶. شماره ۱۶. صص ۱۴۹-۱۷۸.
- رفیعی، مهران. خطیبی، سید محمدرضا. داودپور، زهره. ۱۳۹۹. **تبیین مفهوم پیراشهری و عوامل مؤثر در ایجاد و توسعه آن**. باغ نظر. ۱۷ (۹۲). ۵۰-۲۹.
- شفیع دستجردی، مسعود. صادقی، نگین. ۱۳۹۶. **بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای-کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینیه اصفهان**. باغ نظر، سال ۱۴. شماره ۴۶.
- طالبی، مانا. گنجی، رضا. ویسی، گنجی افسوران، مسلم. ثابت مقدم، سید محمدعلی. ۱۳۹۵. **مجموعه بازآفرینی شهری پایدار برندسازی شهری در بستر بازآفرینی شهر رشت**. جلد اول: دیدگاه‌ها و نظرها و مصادیق، رشت انتشارات رمه. طرح و کاوش. ۱۳۹۱. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- عباچی، اعظم. یوسفی، علی. کرمان، مهدی. ۱۳۹۷. **رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی-سازی وابسته: تحلیل عملکرد دینفغان کلیدی در نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر در مشهد**. توسعه محلی (روستایی-شهری). دوره ۱۱. شماره ۱. صص ۷۵-۹۴.
- فیروزی، محمدعلی. امان‌پور، سعید. زارعی، جواد. ۱۳۹۶. **تحلیل مناسبات میان نهادی در مدیریت بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده**. فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۲۹.
- نصیری هنده‌خاله، اسماعیل. سالاری‌نیا، مرضیه. ۱۳۹۶. **تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران**. فصلنامه جغرافیایی سرزمین، سال ۱۴. شماره ۵۵. صص ۱۳۵-۱۴۸.
- Adams, D., & Hastings, E. M. 2001. **Urban renewal in Hong Kong: transition from Development Corporation to renewal authority**, Land Use Policy, 18(3).PP. 245-258.
- Bertrand, N. 2007. **Introduction: ESDP ideals and the inheritance of rural planning failures**. In N. Bertrand & V. Kreibich (Eds.), Europe's City-Regions Competitiveness: Growth Regulation and Peri-Urban Land Management. PP. 1-35.
- Briquel, V. & Collicard, J. J. 2015. **Diversity in the rural hinterlands of European cities**. In K. Hoggart (Ed.), The City's
- Caruso, G. 2015. **Peri-Urbanisation: the situation in Europe**. A bibliographical note and survey of studies in the Netherlands, Belgium, Great Britain, Germany, Italy and the Nordic countries.
- CEMAT. 2007. Spatial development glossary. Retrived fom <http://www.ectp-ceu.eu/images/stories/Glossary-CEMAT/> Glossary-English.pdf
- Chan, E. H. W., & Yung, E. H. K. 2004. **Is the development control legal framework conducive to a sustainable dense urban development in Hong Kong?** Habitat International, 28(3), PP. 409-426.
- Dargan, Lorna. 2007. **Conceptualising Regeneration in the New Deal for Communities**. Planning Theory & Practice, Vol.8, No.3, PP.345-362.

- Lee, G. K. L., & Chan, E. H. W. 2008. **The analytic hierarchy process (AHP) approach for assessment of urban renewal proposals.** Social Indicators Research, 89(1). PP. 155-168.
- Kriese, U., & Scholz, R.W. 2011. **The positioning of sustainability within residential property marketing.** Urban Studies, 48(7), PP. 1503-1527.
- Maleki, S., Shojaeian, A., Farhmand, G. 2017. **Renovation and upgrading of old texture with a strategy of sustainable urban development approach by combining operators GIS and FAHP (Case Study: Izeh the central region).** Journal of Geographic Space, Vol.17, No. 59. PP.143-164.
- McDonald, S. 2009, **urban Regeneration for sustainable communities**, Ltd, London.
- McGregor, D. & Simon, D. & Thompson, D. 2006. **The Peri- Urban Interface: Approaches to Sustainable Natural and Human Resource Use.** London: Earthscan
- Mirzakhani, A., Turro, M., Jaliliasadabad, S. 2021. **Key stakeholders and operation processes in the regeneration of historical Urban fabrics in Iran, Cities,** <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103362>
- Moura M. H., & Teixeira, J. C. 2011. **Managing Stakeholders Conflicts: Construction Stakeholder Management.** UK: Blackwell Publishing Ltd
- Parkinson, M. 2005. **Urban Policy in Europe: Where Have Been and where is We Going?** Austrian Federal Ministry of Education, Science & Culture, Austria.
- R˘adulescu, C., Stefan, O., Gheorghe, R. 2016. **Management of Stakeholders in Urban Regeneration rojects. Case Study: Baia-Mare, Transylvania, sustainability.** V (8). PP.1-22.
- Robert S. 2008, urban Regeneration, Hand book, London.
- Rosa, D. Privitera, R., Barbarossa, L. Barbarossa, L. La Greca, P. 2017. **Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy.** Landscape and Urban Planning, Vol. 157. PP.180-192.
- Yiannakou, A. 2020. **Urban regeneration as an erpetual planning process: nderstanding the role of takeholders in property-led egeneration projects in reek cities.** Local Economy, vo32 (2). PP. 83-104.
- Zare Naghadehi, S., Asadi, M., Maleki, M., Tavakkoli-Sabour, S. M., Van Genderen, J. L., & Saleh, S. S. (2021). **Prediction of Urban Area Expansion with Implementation of MLC, SAM and SVMs' Classifiers Incorporating Artificial Neural Network Using Landsat Data.** *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 10(8), 513.
- Zheng, H. W., Shen, G., Q. & Wang, H. 2014. **A review of recent studies on sustainable urban renewal.** Hong Kong: Habitat International, 41. PP. 272-279.

پرتال جامع علوم انسانی