

## Analyzing Factors Underlining the Organization of Worn-Out and Ineffective Textures in the Outskirts of Zahedan City<sup>1</sup>

**Safoora Abkhesht**

PhD student in Geography and Urban Planning, Zahedan Branch, Islamic Azad University, Zahedan, Iran

**Masoumeh Hafez Rezazadeh<sup>2</sup>**

Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Zahedan Branch, Islamic Azad University, Zahedan, Iran

**Mahmoud Reza Anvari**

Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Zahedan Branch, Islamic Azad University, Zahedan, Iran

*Received: 27 December 2023    Revised: 18 April 2024    Accepted: 22 April 2024*

### Abstract

Unbridled spatial expansion, lack of planning and the inflow of immigrants to Zahedan has given rise to the expansion of peripheral textures in the vicinity of the city. Like other major cities in Iran, Zahedan struggles with the problems caused by worn-out textures. A key factor in reducing the problems associated with these textures is to identify factors affecting the organization of worn-out textures in this city. Therefore, the current research aims to identify the marginal and worn-out neighborhoods of the city and examine the factors affecting the organization of worn-out and marginal textures in the outskirts of Zahedan. This is an applied study that adopts a descriptive-analytical method. The statistical population consisted of the local people and the residents of worn-out textures of Zahedan city, of whom a sample of 280 people was selected through simple random sampling by Cochran's formula. Data collection was conducted using a questionnaire (quantitative items on a Likert scale) and interviews. A descriptive-analytical method and GIS were used to investigate the condition of worn-out textures in Zahedan. Structural Equation

1. The article is extracted from the doctoral thesis submitted by the first author to Islamic Azad University, Zahedan Branch.

2. Corresponding Author: Email: rezazadeh2008@gmail.com



©2024 The author(s). This is an open access article under the CC BY license:

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

**How to cite this article:** Abkhesht, S., HafezRezaZadeh, M. and Anvare, M. R. (2024). Analyzing the effective factors and drivers in organizing worn out and inefficient structures in the outskirts of Zahedan city. *Journal of Geography and Regional Development*, 22(3), 167-202. doi: 10.22067/jgrd.2024.86072.1381

Modeling (SEM) was employed to identify the factors and drivers behind the organization of worn-out texture in Zahedan. The results suggest that Shirabad, Karim Abad, Karkhane Namak and Poshte Garage, Babayan, Murad Qoli and Chali Abad are the main neighborhoods home to worn-out and inefficient textures in Zahedan. The results of the SEM on factors and drivers behind the organization of worn-out texture also revealed that the economic factor with an impact factor of 0.71 had the greatest impact on the organization of these textures in Zahedan followed by urban infrastructure facilities, services, and facilities with an impact factor of 0.67, social and cultural factor with an impact factor of 0.61, physical and environmental factor with an impact factor of 0.59 and the policy of renovating worn-out fabrics with an impact factor of 0.47, respectively.

**Keywords:** Organization, Worn-out Texture, Factors and Drivers, Structural Equation Model, Zahedan.



## واکاوی عوامل و محرک‌های مؤثر در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان

صفورا آبخشت (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران)  
s.abkhesht6052@gmail.com

معصومه حافظ رضازاده (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران، نویسنده مسئول)  
rezazadeh2008@gmail.com

محمودرضا انوری (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران)  
mr.anvari@iauzah.ac.ir

### چکیده

گسترش فضایی بی‌رویه، بدون برنامه و ورود افراد مهاجر به شهر زاهدان باعث شکل‌گیری بافت‌های حاشیه‌ای در این شهر گردیده است. این شهر همانند شهرهای بزرگ کشور از مشکلات ناشی از بافت‌های فرسوده رنج می‌برد. یکی از موارد مهم در کاهش مشکلات ناشی از آن، شناسایی عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده در این شهر است. لذا پژوهش حاضر سعی بر آن دارد، ضمن شناسایی محلات حاشیه‌ای و فرسوده شهر به بررسی عوامل و محرک‌های مؤثر بر سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان بپردازد. پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری پژوهش مردم محلی و ساکنان بافت‌های فرسوده شهر زاهدان بوده که با استفاده از فرمول کوکران ۲۸۰ نمونه به روش نمونه‌گیری تصادفی ساده انتخاب گردید. برای گردآوری داده‌ها و اطلاعات از پرسش‌نامه و سوالات کمی (طیف لیکرت) و مصاحبه استفاده شد. جهت بررسی وضعیت بافت‌های فرسوده شهر زاهدان از روش توصیفی-تحلیلی و GIS استفاده شد. برای شناسایی عوامل و محرک‌های مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده زاهدان از مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) استفاده شد. نتایج بررسی وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد زاهدان نشان داد که محلات شیرآباد، کریم‌آباد، کارخانه نمک و پشت‌گاراژ، بابایان، مرادقلی و چلی‌آباد مهم‌ترین محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد در شهر زاهدان هستند. نتایج مدل معادلات ساختاری عوامل و محرک‌های مؤثر بر سامان‌دهی

بافت فرسوده نیز نشان داد که عامل اقتصادی با ضریب تأثیر ۰/۷۱ بیشترین تأثیر را بر سامان‌دهی بافت فرسوده زاهدان داشته است. عامل امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری با ضریب تأثیر ۰/۶۷، عامل اجتماعی و فرهنگی با ضریب تأثیر ۰/۶۱، عامل کالبدی و محیطی با ضریب ۰/۵۹ و عامل سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده با ضریب تأثیر ۰/۴۷، در مرتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. لذا پژوهش حاضر سعی بر آن دارد، ضمن شناسایی محلات حاشه‌ای و فرسوده شهر، به بررسی عوامل و محرک‌های مؤثر بر سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان بپردازد.

**واژگان کلیدی:** سامان‌دهی، بافت فرسوده، عوامل و محرک‌ها، مدل معادلات ساختاری، شهر زاهدان.

#### ۱. مقدمه

امروزه شهر به‌عنوان یکی از مهم‌ترین دستاوردهای فرهنگ و تمدن و یکی از فراگیرترین پدیده‌های اجتماعی عصر حاضر معرفی شده است (عظیمی‌آملی، ۱۳۹۳: ۱۴۶). در عین حال، شهر و مناطق شهری از پیچیده‌ترین سیستم‌های جوامع انسانی هستند که برای بشریت از اهمیت بالایی برخوردارند (دومونت<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۲۲: ۳)؛ به‌طوری‌که براساس گزارش سازمان ملل متحد، از سال ۲۰۱۰، بیش از نیمی از جمعیت جهان در شهرها، شهرک‌ها و نواحی شهری زندگی می‌کنند (سازمان ملل متحد<sup>۲</sup>، ۲۰۱۰). طبق پیش‌بینی‌های سازمان ملل این رشد شهرنشینی ادامه دارد و انتظار می‌رود تا سال ۲۰۴۵ از هر سه نفر، دو نفر در مناطق شهری زندگی کنند که معادل ۵.۹ میلیارد نفر است سازمان ملل متحد (۲۰۲۰). از نظر مکانی نیز، در دهه‌های گذشته رشد شهرنشینی عمدتاً در اروپا و ایالات متحده اتفاق افتاده است، در حالی که امروزه مرکز شهرنشینی به دلیل رشد جمعیت و رشد اقتصادی به آسیا- از جمله در شهرهای ایران- منتقل شده است (مونن<sup>۳</sup>، ۲۰۱۲: ۱۹۹). البته این رشد بی‌رویه و شتابان شهرها، مشکلات، مسائل، چالش‌ها و نارسایی‌های شهری زیادی را در پی داشته (تکلماریام<sup>۴</sup>، ۲۰۲۳: ۲۱۶) به نحوی که تمامی

- 
1. Dumont
  2. United Nations
  3. Moonen
  4. Teklemariam
  5. Sun & Chen

جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۶). این رشد بی‌رویه شهرنشینی به نوبه موجب گسترش محدوده شهرها و افزایش تراکم بافت شهری شده است (مونن، ۲۰۱۲: ۱۹۸). از طرف دیگر گسترش محدوده شهرها و همچنین افزایش تراکم شهری اغلب و با گذشت زمان و عدم توجه و نگهداری مناسب باعث شده تا بافت‌های قدیمی‌تر شهرها دچار فرسودگی و اضمحلال کالبدی و عملکردی گردند (معمدی‌مهر و همکاران، ۱۳۹۳: ۲۹). همچنین تراکم شدید جمعیت در حاشیه شهرهای بزرگ و نوع سکونت در این قسمت‌های شهر هم به بافت قدیمی آسیب رسانده (سان و چن<sup>۳</sup>، ۲۰۲۳: ۷۳۰) و هم باعث ایجاد بافت‌های ناخواسته و ناهنجار جدید شهر گردیده است (نجاتی، ۱۳۹۰: ۱۵). در نتیجه این امر، به تدریج بافت‌های قدیمی شهرها کارکرد و حیات اجتماعی-اقتصادی خود را از دست داده‌اند و این بافت‌ها با از دست دادن حیات شهری خود، به سمت رکود و فرسودگی گرایش پیدا کرده‌اند (وارثی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۲۹). این در حالی است که اگر بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در معرض آسیب جدی قرار گیرند، نه تنها برای خود و ساکنانشان؛ بلکه برای بافت‌های اطراف نیز می‌توانند تهدید محسوب شوند (علی‌پورکوهی و همکاران، ۱۴۰۰: ۷۵). براین‌اساس بسیاری از محققان و شهرسازان معتقدند که برای رفع چالش‌های فرسودگی بافت‌های قدیمی و ناکارآمد، یکی از روش‌های کارا و مؤثر در این ارتباط، استفاده از فرآیند سامان‌دهی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری است (فتحی و همکاران، ۱۳۹۶: ۵)، به‌طوری‌که سامان‌دهی بافت فرسوده به یکی از موضوعات مهم در سیاست‌گذاری عمومی شهری تبدیل شده است (روبرتز و سایکز<sup>۴</sup>، ۲۰۰۰: ۷۵) و بر تصمیم‌گیری‌های مدیران و برنامه‌ریزان شهری اثرگذار بوده و بخش مهمی از فعالیت‌های آنان به بهبود شرایط و تدوین راهکارهای مناسب برای بالا بردن شرایط زندگی در این مناطق اختصاص یافته است (ونگ<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۰۷: ۷۳۷). یکی از راه‌های کاهش مشکلات و ناهنجاری در بافت‌های شهری، شناسایی محرک‌ها و عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و به‌کارگیری روش‌های

---

1. Roberts & Sykes

2. Wang

3. Dabler

سامان‌دهی با استفاده از این عوامل می‌باشد (دوبلر<sup>۲</sup> و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۱۷)؛ چراکه واکاوی عوامل و محرک‌های مؤثر در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر می‌تواند به‌عنوان نقشه راهی برای مسئولین شهری در خصوص شناسایی مناطق حاشیه‌نشین و راهی برای سامان‌دهی بافت فرسوده شهری باشد. لذا سامان‌دهی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری براساس عوامل شناسایی شده در شهرها ضروری به نظر می‌رسد.

شهر زاهدان به‌عنوان منطقه مورد مطالعه پژوهش یکی از شهرهای بزرگ جنوب شرق کشور است که مانند سایر شهرهای این منطقه با محدودیت‌های بسیاری روبه‌رو می‌باشد (امیری و طولابی‌نژاد، ۱۴۰۱: ۱۲۷) و همانند شهرهای بزرگ از مشکلات ناشی از بافت‌های فرسوده نیز رنج می‌برد. شهر زاهدان با وسعت ۲۶۵۸۱ هکتار، یازدهمین شهر کشور با جمعیتی معادل ۵۸۷۷۳۰ (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۵) نفر است. این شهر دارای مرز مشترک با کشور پاکستان است (گلشاهی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۳۴). شهر زاهدان جزء ۱۲ شهر بزرگ کشور محسوب می‌شود که ۲۵ درصد جمعیت سیستان و بلوچستان را به خود اختصاص داده است که ۴۴ درصد جمعیت این کلان‌شهر در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد زندگی می‌کنند (شهرداری زاهدان، ۱۴۰۱). این شهر مرکز استان سیستان و بلوچستان و مرکز شهرستان زاهدان است. این شهر به‌عنوان بزرگ‌ترین شهر در جنوب شرق ایران شناخته می‌شود. شهر زاهدان با توجه به مهاجرت زیاد داخلی (مهاجرت از شهرستان‌های استان به این شهر) و مهاجرت خارجی (مهاجرت افغان‌ها و در برخی موارد پاکستانی‌ها) هر ساله گسترش یافته و در گذر زمان مهاجران را در محله‌های فرسوده و در بطن خود پذیرا شده است. همین موضوع زمینه‌ساز گسترش حاشیه‌نشینی و افزایش بافت‌های ناکارآمد و فرسوده در این شهر شده است؛ به‌طوری‌که بافت‌های فرسوده شهر زاهدان با وسعتی بالغ بر ۱۲۲۲ هکتار حدود ۴۵/۶ درصد از جمعیت شهر را در خود جای داده است (ابراهیم‌زاده و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۰۱). این بافت‌های فرسوده شهر زاهدان از نظر تأمین خدمات و نیازمندی‌های ساکنان با کمبود تسهیلات و امکانات مواجه بوده و از نظر کارکرد سکونتی، عملکردی، جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به‌رغم وجود برخی پتانسیل‌های بالقوه و بالفعل در این محدوده از پاسخ‌گویی به نیازهای ساکنان خود با مسائل و

مشکلات عدیده‌ای مواجه هستند. بافت‌های مذکور شهر زاهدان، طی مدت زمان شکل‌گیری و توسعه خود موجب مشکلات عدیده خطرناک شهری گردیده و این روند در برخی مناطق حاشیه‌نشین چون محله شیرآباد، بابایان، چلی‌آباد، مرادقلی، کریم‌آباد و غیره همچنان ادامه دارد. در صورتی که جهت‌گیری و توسعه بافت‌های فرسوده شهر زاهدان به همین منوال ادامه یابد و مداخلاتی در بهسازی و سامان‌دهی انجام نگیرد، این بافت‌ها روز به روز بر مشکلاتشان افزوده گشته و به مکان‌هایی آشفته تبدیل می‌شوند. از همین‌رو، رسیدگی و حل معضلات اساسی این بافت‌ها؛ از جمله اقدامات سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر ضروری به نظر می‌رسد. یکی از الزامات مهم سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان، شناسایی عوامل و محرک‌های مؤثر در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان است. براین اساس و با توجه به هدف اصلی تحقیق، سوالات زیر برای این پژوهش مطرح شده است:

## ۲. پرسش‌های پژوهش

الف) بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان در کدام مناطق و محلات این شهر قرار دارند و وضعیت هر کدام از آنها چگونه است؟  
 ب) عوامل و محرک‌های مؤثر در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان کدامند؟

## ۳. پیشینه پژوهش

مروور مطالعات در زمینه سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهرها نشان می‌دهد که مطالعات زیادی در مورد سامان‌دهی بافت‌های فرسوده انجام گرفته است. باین حال مطالعه کمی در زمینه واکاوی عوامل و محرک‌های مؤثر در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حداقل در شهر زاهدان انجام گرفته است. در ادامه برخی از مطالعات داخلی و خارجی صورت گرفته در خصوص سامان‌دهی بافت‌های فرسوده آورده شده است. اکبریور سراسکانرود (۱۳۸۹) در پژوهشی با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی و استفاده از تکنیک سوات راهبردهای مناسب در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری در محله سیروس تهران را مورد بررسی قرار دادند.

نتایج مطالعه آنان نشان داد که راهبردهای تولید شده بهسازی و نوسازی محله سیروس به‌عنوان راهنمای تصمیمات، یکی از اجزاء سیستم هدایت، کنترل و برنامه‌ریزی بهسازی و نوسازی شهری است. بنابراین بین این راهبردها، ابزار عمل برنامه‌ریزی (سرمايه‌گذاري دولتي، مقررات و غيره) و سيستم تصميم‌گيري، هماهنگي و هم‌سويي لازم به منظور تأثیرگذاری بر بافت فرسوده محله لازم است. فتحی و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی با استفاده از روش‌های توصیفی، اسنادی و همبستگی و مدل سوات سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد افزایش پایداری در کیفیت زندگی ساکنین شهر آمل را مورد بررسی قرار دادند و به این نتیجه رسیدند که با توجه به شیوه‌های مختلف مداخله در بافت فرسوده، روش‌های داوطلبانه و تنظیم دوباره زمین در محلات بافت‌های فرسوده لازم است، به‌کار گرفته شود. مردمی بودن، کم‌هزینه بودن، اولین مالکان ساکن در بافت فرسوده نقش مهمی در این زمینه دارند. میرزابکی و همکاران (۱۳۹۹) در مطالعه‌ای که به صورت توصیفی-تحلیلی در زمینه تحلیل ظرفیت‌های فرهنگی-اجتماعی تأثیرگذار بافت‌های فرسوده بر توسعه درون‌زای کلان‌شهر تبریز انجام دادند، به این نتیجه رسیدند که از بین هفت مؤلفه اجتماعی-فرهنگی تحقیق، توسعه درون‌زای بافت فرسوده علاقه‌مندی به ادامه سکونت در بافت، احساس امنیت در بافت، کمک همسایگان در حل مشکلات، شاهد شکل‌گیری وقایع مختلف در بافت بودند و میزان مشارکت در انتخابات شوراهای شهر به ترتیب بیشترین تأثیر را بر بافت‌های فرسوده داشته‌اند. علی‌پورکوهی و همکاران (۱۴۰۰) در مطالعه‌ای که با استفاده از روش‌های آمار توصیفی مانند همبستگی و آمار توصیفی به بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت ساکنان در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری در محله عودلاجان تهران پرداختند. نتایج مطالعه آنها نشان داد که شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی بر تمایل به مشارکت ساکنین تأثیرگذار است. نعمت‌الهی و همکاران (۱۴۰۱) در پژوهشی با استفاده از مدل سوات به بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهر سراوان پرداختند و به این نتیجه رسیدند که داشتن روحیه مشارکت و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی محله و صرفه اقتصادی زیاد بازسازی از عوامل مؤثر در این زمینه هستند. قاسم‌زاده و همکاران (۱۴۰۱) در پژوهشی به بررسی و تدوین سناریوهای احیای بافت فرسوده شهر قاین پرداختند. نتایج مطالعه



آنها نشان داد که سناریو اول حیات طلایی، قوانین کارآمد و اقتصاد مطلوب ساکنین است. سناریو دوم (حیات نقره‌ای) که در آن قوانین کارآمد؛ اما اقتصاد نامطلوب است. سناریو سوم سناریوی حیات برنزی که در آن اقتصاد مطلوب؛ اما قوانین ناکارآمد است. آخرین سناریو (سناریو حیات خاکستری یا سناریوی فاجعه) قوانین ناکارآمد و اقتصاد نامطلوب است. حبیبی و همکاران (۱۴۰۲) در پژوهشی با استفاده از تکنیک سوات-AHP اقدام به شناسایی راهبردهای مناسب جهت سامان‌دهی بافت فرسوده بخش مرکزی شهر قزوین نمودند. نتایج مطالعه آنان گویای آن بود که دسترسی آسان به خیابان‌های اصلی، دسترسی به بازار و مرکز، اعطای وام، افزایش سرمایه‌گذاری و نوسازی برترین فرصت در سامان‌دهی بافت بخش مرکزی شهر قزوین هستند. محمدی و سالاری (۱۴۰۲) در پژوهشی با تلفیق مدل‌های استراتژیک و تحلیل شبکه سوات ANP - به شناسایی و تدوین راهبردهای نوسازی بافت فرسوده محله دردشت اصفهان پرداختند و به این نتیجه رسیدند که سه راهبرد اصلی برای نوسازی بافت فرسوده محله دردشت بهبود یافتن معابر تنگ و باریک و افزایش کیفیت، توسعه شبکه ارتباطی و پیشبرد سریع برنامه‌ها و طرح‌های کالبدی می‌باشند.

در خارج کشور محققانی چون پیرر<sup>۱</sup> (۲۰۱۵) نوسازی بافت فرسوده را از منظر اجتماعی و فرهنگی مورد بررسی قرار دادند و به این نتیجه رسیدند که بررسی طرح‌های نوسازی صورت گرفته در بافت‌های فرسوده، به فواید ارزشمند حاصل از سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده است که در این زمینه عوامل اجتماعی و فرهنگی ساکنان نقش مهمی در بازسازی بافت‌های فرسوده دارند. ژنگ<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۱۷) در پژوهشی با استفاده از مدل‌سازی و مدل پیشنهادی که ارائه دادند، برای نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری نتیجه گرفتند که در زمینه بازسازی شهری لازم است منابع مالی به سهولت برای سرمایه‌گذاران تأمین گردد و ارگان‌های مسئول باید هزینه‌های جبرانی را به ساکنان تخصیص دهند تا روند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به شکل مناسب و با سهولت بیشتری دنبال شود. هویی<sup>۳</sup> و همکاران (۲۰۱۸) در مطالعه‌ای که در

---

1. Perrer  
2. Zheng  
3. Hui

زمینه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده و قدیمی در شهر هنگ کنگ انجام دادند به این نتیجه رسیدند که هرچه دسترسی ساکنان به امکانات شهری همانند امکانات آموزشی، بهداشتی و خدماتی بیشتر باشد و فاصله محل زندگی تا محل کار ساکنان کمتر باشد، تمایل آنها به مشارکت در طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری افزایش می‌یابد؛ لذا باید به منظور ترغیب در مشارکت در بهسازی بافت‌های شهری، امکانات زیرساختی مورد نیاز شهروندان به درستی تأمین گردد. دوبه<sup>۱</sup> (۲۰۲۰) در پژوهشی به بررسی بازسازی بافت شهری و اثرات مثبت آن در توسعه پایدار و یک استراتژی بهسازی برای کاهش خطر بلایا در شهرهای زیمبابوه پرداخته است. نتایج مطالعه آنها گویای آن بود که بازسازی بافت شهری از اهداف توسعه پایدار پشتیبانی می‌کند. بهبود بهتر زیرساخت‌های قوی‌تر و ایمن‌تر، جوامع انعطاف‌پذیر و پایدار از بازسازی و توسعه پایدار شهری حمایت می‌کند. تسو<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۲۲) در پژوهشی استراتژی‌های نوسازی بافت‌های شهر تاریخی ونیز را مورد بررسی قرار دادند. نتایج پژوهش آنها گویای آن بود که اسکان کارگران و خانواده‌های کم‌درآمد، کمبود فضا و تعداد زیاد بناهای تاریخی در شهر ونیز از استراتژی‌های نوسازی مسکن در بافت‌های قدیمی شهر ونیز هستند. زیهنی‌افلو<sup>۳</sup> (۲۰۲۳) در پژوهشی استراتژی‌سازی فعالیت‌های سامان‌دهی شهر تحت محدودیت سیاسی را مورد بررسی قرار دادند و به این نتیجه رسیدند که عنوان سرمایه‌های فعال ساکنین و حفظ سرمایه‌های کنشگران، گروه‌های فعال از راهبردهای مهم سامان‌دهی بافت شهری هستند. دالی<sup>۴</sup> و همکاران (۲۰۲۳) در پژوهشی با استفاده از داده‌های کمی و کیفی به بررسی بازسازی محله‌های شهری تاریخی و حفاظت از میراث فرهنگی در نپال پرداختند و به این نتیجه رسیدند که بررسی بافت‌های تاریخی چالش‌های حفظ و احیای میراث معماری در محله‌های شهری تاریخی آسیب‌دیده را آشکار می‌کند. اجرای فن‌آوری ساختمان‌های مدرن مقاوم، ترکیب عناصر معماری سنتی و جدید، برآورد هزینه‌ها و تدارکات بازسازی و اولویت‌های ساکنان محلی از راهبردهای مناسب در این زمینه هستند. ویس<sup>۵</sup>

1. Dube
2. Teso
3. Zihnioğlu
4. Daly
5. Weiss

و همکاران (۲۰۲۴) در پژوهشی با مدل خودهمبستگی و مصاحبه‌های جمع‌آوری شده به سازمان‌دهی بافت‌های شهری در زمینه‌های فقر شهری پرداختند و به این نتیجه رسیدند که توسعه کسب‌وکار، حفظ روابط بین‌تجاری، توزیع مجدد منابع شهری و ایجاد مشارکت جمعی برای جلوگیری از فقر از عوامل سامان‌دهی بافت فرسوده در شهرهای فقیر هستند.

#### ۴. مبانی نظری پژوهش

در ادبیات برنامه‌ریزی شهری، بافت شهری عبارت است از ازدحام، فشردگی و ادغام فضاها و عناصر یک شهر که وابسته به شرایط محیط طبیعی، شرایط آب و هوایی و شرایط زمین و ویژگی‌های توپوگرافی منطقه می‌باشد (سالواتی<sup>۱</sup>، ۲۰۱۹: ۱۶۷). در مباحث معماری و مهندسی خرد و کلان، بافت شهری به‌عنوان توصیف ساختارهایی در مقیاس کوچک از اجزا و روابط مکانی، موقعیت‌های محلات، شبکه‌ها و بلوک‌ها معرفی شده است (سوبستیل<sup>۲</sup>، ۲۰۱۸: ۱۰۸). بافت شهری دارای انواع مختلفی است. از جمله می‌توان به بافت‌های قدیمی، بافت میانی، بافت پیرامونی، بافت‌های تاریخی، بافت‌های جدید و بافت فرسوده و غیره اشاره کرد.

در این بین بافت‌های فرسوده (موضوع پژوهش حاضر)، موضوعی جهانی است و سابقه آن به بازسازی‌های بعد از جنگ جهانی دوم در اروپا برمی‌گردد (ژنگ<sup>۳</sup>، ۲۰۱۷: ۳۶۲). براساس تعاریف، بافت قدیمی و فرسوده، بافتی است که در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار گردیده است (اکبرپور سراسکانرود و همکاران، ۱۳۸۹: ۶۵). این بافت به دلیل فرسودگی کالبدی و برخورداری نامناسب از خدمات شهری، و وجود زیرساخت‌های آسیب‌پذیر دارای ناپایداری مکانی - فضایی هستند (دیکنز<sup>۴</sup>، ۲۰۰۳: ۴۲). این بافت فرسوده به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن به وجود می‌آید (علی‌پورکوهی و همکاران، ۱۴۰۰: ۷۸). به گونه‌ای که غیراستاندارد بودن آنها از

1. Salvati
2. Sobstyl
3. Zheng
4. Dickens

ظاهر ساختمان قابل تشخیص است (رستمی و نظری، ۱۳۹۲: ۲۳). ابنیه این بافت‌ها عمدتاً تاب مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارند (تانگ<sup>۱</sup>، ۲۰۲۱: ۴۵۰) و به دلیل آسیب‌پذیری نیازمند سامان‌دهی و بهسازی هستند.

طبق نظر محققان، سامان‌دهی بافت فرسوده به معنای دخالت در بخش‌های شهری قدیمی و اتخاذ رویکردی فنی و همه‌جانبه در زمینه تجدید حیات یا بازآفرینی شهری تعریف شده است (هیو<sup>۲</sup>، ۲۰۱۸: ۱۴۶). در واقع، از سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری به‌عنوان روشی برای شهرسازی از درون خود بافت نام برده‌اند که می‌تواند به عنوان عاملی در جهت رفع چالش‌های رشد بی‌رویه شهری باشد (سامعی و سیافزاده، ۱۳۹۵: ۲۶۷). هدف اصلی و راهبرد اساسی مداخله برای بهسازی و سامان‌دهی بافت قدیمی بازگرداندن این مجموعه به چرخه زندگی شهری است (کشوردوست و دلخوش‌کسمایی، ۱۳۹۰: ۸۹۹). به همین خاطر لازم است که برای رفع چالش‌ها و مشکلات شهری، بافت‌های فرسوده سامان‌دهی و بهسازی شوند.

مکاتب، نظریه‌ها و الگوهای سامان‌دهی مختلفی در مورد بافت‌های فرسوده ارائه شده که استفاده از این نظریات می‌تواند به‌عنوان منبع خوبی برای کاهش میزان بافت فرسوده و رفع چالش‌های پیش روی آنها و بهتر شدن آینده شهر عمل کند (چن و لی<sup>۳</sup>، ۲۰۰۸: ۲۴۵). به‌عنوان مثال نظریه رادیکال و پیروان این نگرش برای مداخله در بافت‌های قدیمی شهرها، دگرگون کردن بافت‌های کهن را با حفظ آثار فرهنگی ارزشمند تجویز می‌کنند و تخریب و نوسازی، به‌عنوان تنها راه حل پیشنهادی مطرح می‌شود (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۴). از نظر طرفداران نظریه کارکردگرایی بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر باشد (منوپاتی<sup>۴</sup>، ۲۰۱۸: ۴۷۳). محققان طرفدار نظریه فرهنگ‌گرایی ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی: بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته را مورد تأکید قرار می‌دهند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۲۹-۲۰۴). باین حال نظریه‌پردازان محافظه‌کار

1. Tang
2. Hui
3. Chan & Lee
4. Manupati

مانند جان راسکین<sup>۱</sup> معتقد هستند که بافت فرسوده یک سند تاریخی است و برای حذف بخش‌های ناهماهنگ یا اضافه کردن بخش‌های تازه و استحکام بخشیدن به قسمت‌های ناپایدار و خطرناک، نباید اقدامی انجام شود (بروملی<sup>۲</sup>، ۲۰۰۸: ۲۴۰۸). برخی طرفداران نظریه عقلایی چون لئوناردو و لولو<sup>۳</sup> (۲۰۰۲) مرمت، باززنده‌سازی و نوسازی مشروط در بافت‌های قدیمی را مورد تأکید قرار داده‌اند. به‌کارگیری این نظریه‌ها در توسعه پایدار شهری، رشد و توسعه آتی شهری در جهت‌های مناسب و به صورت فشرده و پایدار انجام گرفته است و در زمین سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و شناسایی عوامل و محرک‌ها، چالش‌ها و رفع آنها کاربردهای فراوانی دارند. به‌عنوان مثال دوبلر و همکاران (۲۰۱۵) عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده شهری را به‌عنوان ویژگی‌های چندوجهی و پویای شهرها معرفی می‌کنند که توسط ترکیبات پیچیده عوامل طبیعی، انسانی و اجتماعی-اقتصادی تعیین می‌شوند (دوبلر، ۲۰۱۵: ۱۱۷). پرر<sup>۴</sup> (۲۰۱۵) نیز معتقد است که شناسایی عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده شهری سبب توسعه بهتر و سامان‌دهی بافت ناکارآمد شهرها می‌شوند. این عوامل متنوع و مختلف هستند، امکانات، خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی، وضعیت اجتماعی - اقتصادی ساکنان بافت از عوامل مهمی هستند که بر سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری تأثیر مستقیمی دارند (وارثی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۵۳). از نظر هوایی و همکاران (۲۰۱۸) دسترسی ساکنان به امکانات شهری همانند امکانات آموزشی، بهداشتی و خدماتی بیشتر، فاصله کمتر محل زندگی تا محل کنار ساکنان، تمایل آنها به مشارکت در طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری را افزایش می‌دهد. عواملی چون مشارکت شهروندان در امر بهسازی بافت‌های فرسوده، افزایش رضایت ساکنان، حفظ خاطره جمعی و هویت محله‌ای و پایداری اجتماعی محله نیز از دیگر عواملی است که به صورت مستقیم و غیرمستقیم بر سامان‌دهی بافت فرسوده شهری تأثیرگذار هستند (علی‌پور کوهی و همکاران، ۱۴۰۰: ۸۸). دوبه<sup>۵</sup> (۲۰۲۰) فراهم بودن بستر لازم برای تشکیل نهادهای مدیریت

1. John Ruskin
2. Bromley
3. Leonardo Benevolo
4. Perrer
5. Dube

مردمی، توجه مدیریت شهری به مشارکت، برخورد با معتادان و بی‌خانمان‌ها، علاقه بالای خانوارها برای بهبود مسکن، وجود زمینه‌های مشارکت در ساکنان محله و بافت و مالکیت خصوصی املاک را به‌عنوان عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت ناکارآمد و قدیمی شهرها معرفی کرده است (۱۰۷:۲۰۲۰). عزم مسئولان برای دخالت در بازسازی مرکز شهری و بافت فرسوده، وجود مقررات مربوط به تعریض معابر و تداخل در شبکه راه‌ها، وجود مقررات مربوط به نوسازی بناها و مشارکت مردم در اداره شهرستان و طرح نوسازی نیز به‌عنوان عوامل مؤثر بر ساماندهی بافت ناکارآمد و قدیمی شهرها معرفی شده‌اند (فتاحیان، ۱۳۹۶: ۷۳). علاوه بر عوامل ذکر شده وجود شورای محلی، وضعیت مالی و اقتصادی ساکنان، سرمایه‌گذاری شخصی اهالی، قوانین و مقررات دولتی، شرایط اقلیمی و محیطی، محیط زیست محلی، اسکان افراد با درآمد بالا در بافت شهری، پایداری زیست محیطی، مسائل سلامت روانی ساکنان، هماهنگی بهتر بین سازمان‌های مختلف دولتی (شهری)، تدوین برنامه‌های محلی شهری، سیاست مسکن و شهرسازی، انسجام اجتماعی، پایداری مشاغل و افزایش اشتغال نیز از دیگر عوامل و محرک‌های مؤثر بر سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری هستند که در برنامه‌ریزی توسعه شهری و سامان‌دهی بافت ناکارآمد شهری باید مورد توجه جدی قرار گیرند.

در شکل (۱) براساس مبانی نظری و با توجه به عوامل مؤثر و نظرات مطرح شده، اقدام به تدوین مدل مفهومی پژوهش گردید. ترسیم این مدل براساس مطالعات نظری ارائه شده در بخش مبانی نظری، شاخص‌ها و متغیرها ترسیم و ارائه شده و روابط بین نظریات، مفاهیم، ابعاد، عوامل، شاخص‌ها و محرک‌های مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده مورد بررسی قرار گرفته است. در این مدل با استفاده از نظریات و دیدگاه‌های مرتبط با سامان‌دهی بافت فرسوده عوامل مؤثر، اهداف، متغیرها و ابعاد شناسایی و ارائه شده است. در ادامه با استفاده از پیشینه و ادبیات تحقیق عوامل و محرک‌های سامان‌دهی بافت فرسوده شهری شناسایی و در مدل مفهومی ذکر شده است.



شکل ۱- مدل مفهومی پژوهش، نگارندگان، ۱۴۰۲

## ۵. منطقه مورد مطالعه

منطقه مورد مطالعه پژوهش حاضر، شهر زاهدان است. شهر زاهدان یکی از کلان‌شهرهای ایران و مرکز استان سیستان و بلوچستان است که از سمت شمال به شهرستان هامون، از جنوب به شهرستان تفتان، از شرق به کشورهای افغانستان و پاکستان و از غرب به شهرستان فهرج منتهی می‌شود (پرتال استانداری استان سیستان و بلوچستان، ۱۴۰۱). شهر زاهدان در محدوده جنوب شرق کشور و در فاصله ۱۴۹۴ کیلومتری جنوب شرق تهران واقع شده و ۱۳۸۵ متر از سطح

دریا ارتفاع دارد. جمعیت زاهدان برپایه سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ خورشیدی مرکز آمار ایران بالغ بر ۵۸۷۷۳۰ نفر بوده است. در حال حاضر این شهر از ۵ منطقه و ۵۵ محله تشکیل شده است. ویژگی‌های مناطق پنج‌گانه حاشیه شهر زاهدان در جدول (۱) آورده شده است.

#### جدول ۱- ویژگی‌های مناطق پنج‌گانه شهر زاهدان

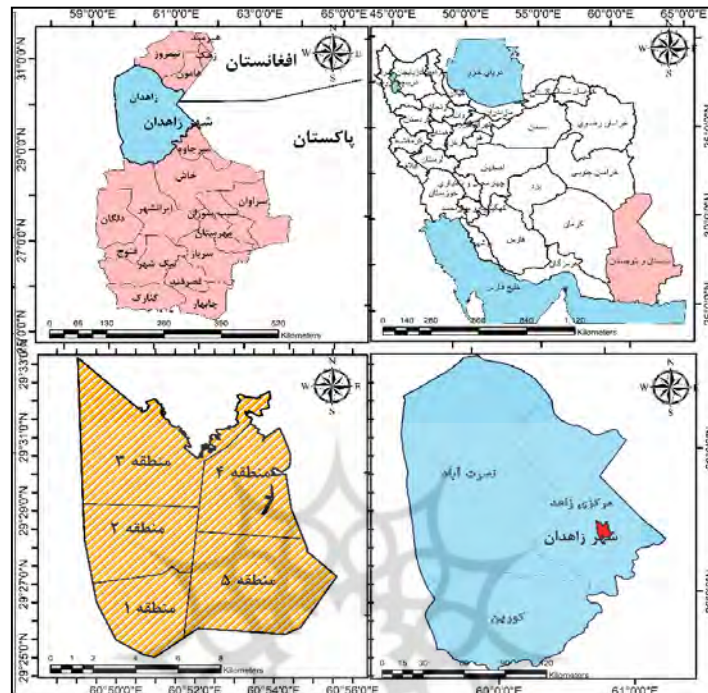
منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۱

مناطق شهری زاهدان	تعداد محله	وسعت (هکتار)	جمعیت	تراکم نسبی
منطقه ۱	۱۱	۱۱۷۷/۶	۷۵۷۰۷	۶۴/۲
منطقه ۲	۱۱	۱۱۸۶/۷	۱۱۶۰۹۲	۹۷/۸
منطقه ۳	۱۱	۱۵۵۵/۲	۱۶۱۴۸۵	۱۰۴
منطقه ۴	۱۱	۱۰۳۲/۲	۱۲۰۴۴۴	۱۱۶/۶
منطقه ۵	۱۱	۲۲۴۸/۳	۱۰۱۷۲۰	۴۵/۲
کل شهر	۵۵	۷۲۰۰	۵۷۵۴۴۸	۷۹/۹

همچنین در شکل (۲) نقشه مناطق شهری زاهدان به تفکیک آورده شده است. براین اساس ۵ منطقه مذکور به همراه محلات آنها به عنوان منطقه مود مطالعه این پژوهش می‌باشند.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی





شکل ۲- نقشه موقعیت شهر زاهدان و تفکیک مناطق شهری آن، نگارندگان، ۱۴۰۲

### ۶. روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی است؛ زیرا به بررسی واقعیت مناطق شهری (سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر) و ارائه راه‌حل برای رفع مشکل و مسئله پرداخته است. از نظر نوع و روش نیز جز تحقیقات توصیفی-تحلیلی است. از نظر روش و ماهیت، توصیفی-تحلیلی بوده و در آن راهبرد پیمایشی، اسنادی، و موردی به کار گرفته شده است. روش‌های گردآوری اطلاعات در این تحقیق به‌طورکلی به دو دسته کتابخانه‌ای و میدانی تقسیم می‌شوند. در تحقیق حاضر برای گردآوری اطلاعات در مورد رویکردها، مبانی نظری و متغیرهای مختلف تحقیق، تعاریف و مفاهیم نظری تحقیق، از روش کتابخانه‌ای و اسنادی استفاده شد. برای گردآوری داده‌ها در مورد وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان، و شناسایی عوامل و محرک‌های مؤثر در ارتقاء و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان از روش میدانی و پیمایشی استفاده شد. این داده‌ها و اطلاعات، علاوه بر پرسش‌نامه محقق‌ساخت

و مصاحبه گردآوری شد. جامعه آماری پژوهش حاضر، شامل خانوارها و ساکنان محلات حاشیه‌ای شهر زاهدان که دارای بافت فرسوده است، می‌باشد. براساس آمار و اطلاعات سال ۱۴۰۰ شهر زاهدان دارای ۷۷۰۸۰۰ نفر جمعیت و (۱۴۶۷۱۷ خانوار) بوده است. در حدود ۵۶ هزار خانوار در بافت‌های فرسوده این شهر سکونت داشته‌اند. برای تعیین تعداد نمونه این جامعه آماری از روش نمونه‌گیری احتمالی و به روش تصادفی ساده استفاده شد. با توجه به جمعیت ساکنان محلات حاشیه‌ای شهر زاهدان (۵۶۰۰۰ خانوار) و با استفاده از فرمول کوکران تعداد نمونه‌ها مشخص شد. براین اساس با خطای ۰/۶ تعداد ۲۶۶/۷ نمونه به دست آمده است. با این حال برای دستیابی به نتایج بهتر و با پیشنهاد استاد راهنما و مشاور ۲۸۰ نمونه نهایی انتخاب شد. برای تکمیل پرسش‌نامه‌ها سعی شد که وضعیت آگهی پاسخگویان و سطح سواد آنها در نظر گرفته شود و حتی‌المکان از افراد با سواد کمک گرفته شود. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات به دست آمده و برای پاسخگویی به سوال اول؛ در زمینه بررسی وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان و شناسایی وضعیت مناطق و محلات این شهر از نظر بافت فرسوده از مشاهده، تحلیل کیفی و از آمار داده‌های ثانویه و GIS استفاده شده است. برای پاسخ‌گویی به سوال دوم پژوهش در زمینه شناسایی و ارزیابی عوامل و محرک‌های مؤثر در ارتقاء و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان و بعد از تدوین و تکمیل پرسش‌نامه‌ای، به کمک مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) به تعیین سهم و ضریب تأثیر هر یک از این عوامل و ارتباط آن با افزایش سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر پرداخته شد.

در مطالعه حاضر وضعیت روایی پرسش‌نامه با استفاده از نظر کارشناسان و اساتید دانشگاه‌ها در رشته جغرافیای شهری و آمایش منطقه‌ای مشخص شد و بعد از اصلاح موارد مدنظر آنها در ابزار سنجش و رفع آن، روایی مورد تأیید قرار گرفت. به منظور سنجش پایایی، از یک نمونه اولیه شامل ۱۵ پرسش‌نامه پیش‌آزمون گرفته شد و میزان ضریب اعتماد با روش آلفای کرونباخ محاسبه شد. میزان آلفای محاسبه شده کل که برای ۵ بعد در نظر گرفته شده بود نشان داد که آلفای کل برابر با ۰/۸۶ می‌باشد که بالاتر از حد معمول ۰/۷۰ است. بنابراین می‌توان گفت که پایایی ابزار سنجش مورد تأیید است (جدول ۲).

## جدول ۲- میزان آلفای محاسبه شده

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

میزان آلفای کرونباخ	تعداد گویه (نماگر)	ابعاد
۰/۸۳	۵	امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری
۰/۸۹	۶	سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده
۰/۸۷	۶	شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی ساکنان
۰/۹۳	۷	شاخص‌های اقتصادی
۰/۸۱	۷	متغیرهای کالبدی و محیطی
۰/۸۶	۳۱	کل

## ۷. یافته‌های پژوهش

برای بررسی یافته‌های تحقیق ابتدا ویژگی‌های فردی و زمینه‌ای پاسخ‌گویان شرح داده شد. در ادامه وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان در محلات این شهر توضیح داده شد. در نهایت به واکاوی عوامل و محرک‌های مؤثر در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان پرداخته شد.

## ۷.۱. ویژگی‌های فردی و زمینه پاسخ‌دهندگان محلی

همان‌طور که گفته شد جامعه آماری پژوهش حاضر، مردم محلی است. در روش تحقیق گفته شد که با استفاده از فرمول کوکران ۲۸۰ نمونه از مردم محلی نیز برای این مطالعه به‌عنوان نمونه‌های آماری استفاده شد. بررسی ۲۸۰ نمونه آماری پژوهش نشان داد که از نظر جنسیت، ۸۰ درصد مرد و در حدود ۲۰ درصد زن بوده که بیشترین فراوانی و درصد متعلق به مردان بوده است. بررسی وضعیت تأهل پاسخ‌گویان نیز نشان داد که نزدیک ۷۸ درصد پاسخ‌گویان مورد مطالعه متأهل بوده‌اند. از نظر سنی نیز که به چهار گروه سنی دسته‌بندی شده بود، بیشترین فراوانی و درصد متعلق به افراد ۳۰ تا ۳۹ سال و ۴۰ تا ۴۹ سال بوده که روی هم‌رفته بیش از ۶۰ درصد نمونه آماری متعلق به این دو گروه سنی بوده است. از نظر تحصیلات نیز یافته‌ها نشان داد که بیشتر پاسخ‌گویان دارای مدرک لیسانس و فوق لیسانس بوده‌اند که روی هم‌رفته نزدیک

به ۷۵ درصد نمونه آماری را این دو گروه تحصیلی در بر گرفته‌اند. از نظر نوع مالکیت مسکن نیز ۸۰ درصد دارای مسکن شخصی بوده و در حدود ۲۰ درصد پاسخ‌گویان مستأجر بوده و مسکن شخصی نداشته‌اند. نهایتاً نتایج از نظر سابقه سکونت در بافت فرسوده نشان داد که ۴۰ درصد کمتر از ۵ سال سابقه سکونت داشته، ۳۶ درصد بین ۵ تا ۱۰ سال در بافت قدیمی سکونت داشته‌اند و تنها حدود ۲۳/۹ درصد با سابقه سکونت بیش از ده سال در بافت‌های فرسوده سکونت داشته‌اند. اطلاعات تکمیلی این نمونه آماری در جدول (۳) به صورت کامل آورده شده است.

### جدول ۳- ویژگی‌های فردی و زمینه‌ای پاسخ‌گویان

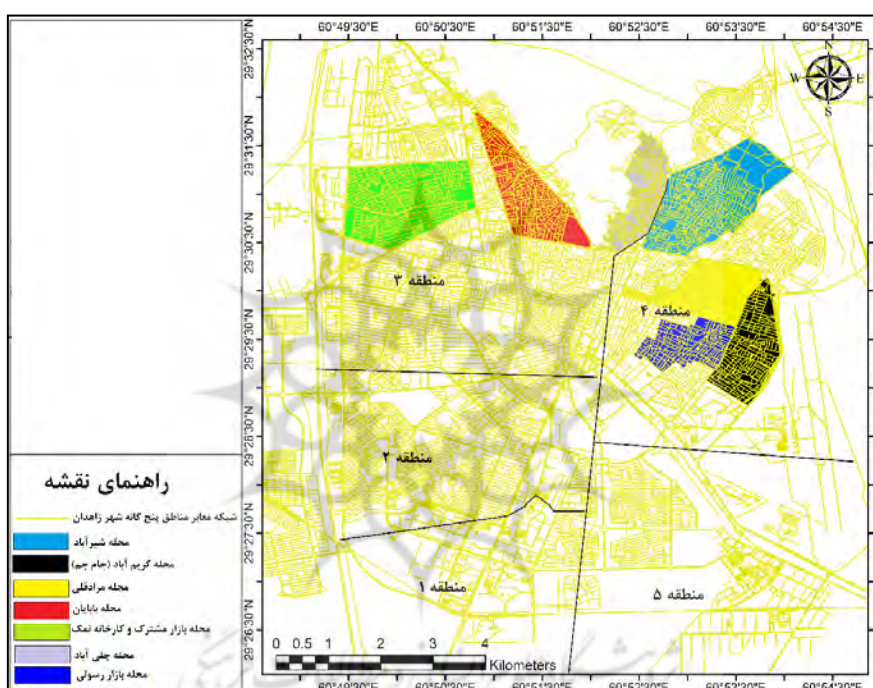
منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

سن				وضعیت تاهل		جنسیت		
۵۰ به بالا	۴۰ تا ۴۹ سال	۳۰ تا ۳۹ سال	۲۰ تا ۲۹ سال	متاهل	مجرد	مرد	زن	
۲۱	۸۳	۹۷	۷۹	۶۳	۲۱۷	۲۲۵	۵۵	تعداد
۷/۵	۲۹/۶	۳۴/۶	۲۸/۲	۲۲/۵	۷۷/۵	۸۰/۳	۱۹/۷	درصد
میزان تحصیلات پاسخ‌گویان								
دکتر		فوق لیسانس		لیسانس		دیپلم/فوق دیپلم		
۵۵		۹۹		۱۱۴		۱۲		تعداد
۱۹/۶		۳۵/۴		۴۰/۷		۴/۳		درصد
نوع مالکیت مسکن								
در ازای خدمات				استیجاری		شخصی		
۰				۵۵		۲۲۵		تعداد
۰				۱۹/۶		۸۰/۴		درصد
سابقه سکونت در بافت فرسوده								
۱۰ سال به بالا			بین ۵ تا ۱۰ سال		کمتر از ۵ سال			
۶۷			۱۰۱		۱۱۲		تعداد	
۲۳/۹			۳۶/۱		۴۰		درصد	

## ۲.۷. بررسی وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان

براساس اطلاعات و داده‌های ثانویه شهرداری زاهدان در سال ۱۴۰۱ در حدود ۴۴ درصد جمعیت شهر زاهدان در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد زندگی می‌کنند (شهرداری زاهدان، ۱۴۰۱). بررسی‌ها نیز نشان داد که شهر زاهدان به دلیل همجواری با کشورهای افغانستان و پاکستان با بسیاری از اقوام این کشورها دارای اشتراکات قومی، نژادی و مذهبی است. از سویی دیگر ناپایداری سیاسی و اقتصادی حاکم بر افغانستان باعث مهاجرت تعداد زیادی از افغان‌ها به شهر زاهدان گردیده است. همچنین ویژگی‌های خدماتی، تجاری، و موقعیت مکانی این شهر، گرانی و کمبود زمین و مسکن در کالبد اصلی شهر زاهدان موجب شده که مهاجرین زیادی در این شهر بدون رعایت ضوابط و قوانین شهرسازی در قالب ساخت و سازهای غیرقانونی و غیرمجاز به احداث آلوک، مسکن بی‌کیفیت و با اشکال ناهنجار فضایی - کالبدی در حواشی شهر اقدام نمایند. همین امر سبب توسعه بافت حاشیه‌ای ناکارآمد در شهر زاهدان شده است. در حال حاضر مساحت بافت‌های فرسوده در شهر زاهدان برابر است با ۱۲۲۳۷ هکتار که اغلب آنها با مسائلی چون کمبود فضای سبز، عدم وجود معابر و مسیر مناسب، نبود سیستم دفع فاضلاب و محدودیت‌های فیزیکی رو به‌رو هستند (سازمان مادر تخصصی بافت‌های فرسوده شهری، وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۹). بررسی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان با توجه به بررسی‌های محقق و همچنین اطلاعات دریافت شده از شهرداری زاهدان و پژوهش‌های انجام شده در این زمینه و در مورد شهر زاهدان نشان داد که محلات شیرآباد، کریم‌آباد، کارخانه نمک و پشت گاراژ، بابایان، مرادقلی و چلی‌آباد مهم‌ترین محلات دارای بافت فرسوده و ناکارآمد در شهر زاهدان هستند. در شکل (۳) وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان و مهم‌ترین محلات دارای بافت‌های فرسوده آورده شده است. براساس بررسی‌های میدانی محققان مشخص شد که این محلات دارای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه‌ای هستند و چالش‌هایی چون چالش‌های اقتصادی / مالی، فنی و مهندسی، زیست‌محیطی، اداری و حقوقی، چالش فرهنگی / اجتماعی و چالش‌های کالبدی و زیرساختی رو به‌رو هستند در واقع بافت فرسوده حاشیه زاهدان فقط در مناطق ۳ و ۴ قرار دارند و مناطق ۱، ۲ و ۵ مناطق نوساز و جدیدتر و اکثراً محلات

ثروتمندتر و مرفح شهر هستند که فاقد بافت فرسوده و افراد حاشیه نشین می‌باشند. در واقع سه منطقه مذکور از مناطق دارای بافت جدید بوده و منطقه ۳ و ۴ که محلات حاشیه‌ای و بافت‌های فرسوده در آنها قرار گرفته، اکثراً جای افراد فقیرتر و از محلات قدیمی‌تر شهر زاهدان محسوب می‌شوند.



شکل ۳- وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان به تفکیک محلات، نگارندگان، ۱۴۰۲

۳.۷ عوامل و محرک‌های مؤثر در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان برای پاسخ‌گویی به سوال دوم پژوهش در زمینه شناسایی و ارزیابی عوامل و محرک‌های مؤثر در ارتقاء و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان از روش کمی استفاده شد. برای انجام این امر عوامل و محرک‌های مؤثر در ارتقاء و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شناسایی و پرسش‌نامه‌ای طراحی شد. بعد از تدوین و تکمیل پرسش‌نامه‌ای، به کمک مدل‌سازی معادلات ساختاری (SEM) عوامل و محرک‌ها شناسایی و تحلیل گردید.

برای این منظور ابتدا مدل مفهومی پژوهش بر مبنای شاخص‌ها و ابعاد سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد تشکیل گردید (جدول ۴).

#### جدول ۴- شاخص و ابعاد مورد استفاده در مدل معالات ساختاری

منبع: یافته‌های تحقیق، براساس ادبیات تحقیق، ۱۴۰۲

نماد (علامت)	شاخص	عوامل
Q1	دسترسی به تاسیسات شهری قوی‌تر و ایمن‌تر (آب، برق، گاز، تلفن و ...)	امکانات، خدمات و تاسیسات زیربنایی شهری
Q2	دسترسی ساکنان به امکانات بهداشتی و خدماتی بیشتر	
Q3	فاصله کمتر محل زندگی ساکنان تا محل خدمات شهری	
Q4	دسترسی به زیرساخت‌های (شبکه‌های حمل و نقل، آب و فاضلاب، نیرو و سوخت)	
Q5	دسترسی ساکنان به امکانات آموزشی شهری	
Q6	عزم مسئولان برای دخالت در بازسازی مرکز شهری و بافت فرسوده	سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده
Q7	قوانین و مقررات دولتی در خصوص بافت فرسوده شهری	
Q8	وجود مقررات مربوط به تعریض معابر و تداخل در شبکه راهها	
Q9	وجود برنامه‌ها و طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده	
Q10	تشکیل نهادهای مدیریت مردمی و توجه مدیریت شهری به مشارکت ساکنان	
Q11	هماهنگی بین سازمانهای مختلف دولتی (شهری)	
Q12	مشارکت شهروندان در امر بهسازی بافت‌های فرسوده	شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی ساکنان
Q13	حفظ خاطره جمعی و هویت محله‌ای	
Q14	تمایل و علاقه ساکنین قدیمی به ساماندهی بافت فرسوده شهری	
Q15	وجود اشتراکات فرهنگی و مذهبی در بین ساکنین	
Q16	ساختار جمعیتی و شرایط طبقه اجتماعی ساکن در بافت	
Q17	ادراک و نگرش اجتماع محلی و ساکنین به بهسازی محله	شاخص‌های اقتصادی
Q18	امکان استفاده از وام‌های بهسازی و نوسازسازی	
Q19	دسترسی به تسهیلات اشتغال و ساختار بازار به عنوان مرکز خرید	
Q20	پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک در بافت	
Q21	تسهیلات اقتصادی صاحبان مراکز تجاری جهت تغییر کاربری یا اصلاح آن	

نماد (علامت)	شاخص	عوامل
Q22	مالکیت خصوصی و وجود مالکان اولیه و مالکیت خصوصی	
Q23	وضعیت مالی و اقتصادی ساکنان و اسکان افراد با درآمد بالا در بافت شهری	
Q24	سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده (سرمایه‌گذاری شخصی و دولتی)	
Q25	شیب ملایم اراضی محله و ناحیه شهری	متغیرهای کالبدی و محیطی
Q26	وجود معابر قدیمی در درون بافت شهری	
Q27	علاقه بالای ساکنان برای بهبود مسکن و کالبد شهری	
Q28	شرایط اقلیمی و وضعیت محیط زیست محلات شهری	
Q29	جداسازی انواع بافت‌های شهری ناکارآمد از بافت‌های دیگر	
Q30	مصالح به‌کار رفته در ساخت ساختمان‌ها و معابر شهر	
Q31	وجود معابر تنگ و باریک در محلات شهری	

برای بررسی این عوامل از مدل عاملی مرتبه دوم که خود نوعی از مدل‌های معادلات ساختاری هستند (در نرم‌افزار Amos) استفاده شد. در این مدل، مدل پیش‌فرض برای سنجش معنی‌داری بارهای عاملی ابعاد و شاخص‌های برازش و اعتبار مدل است. این آزمون از اعمال آزمون کای‌اسکوئر (Chi-square) بر مجموعه داده‌های فعلی توسط مدل ساختاری به دست می‌آید. اگر سطح معنی‌داری این مدل (پیش‌فرض) برابر یا کمتر از ۰/۰۰۰ باشد، خروجی داده‌ها و مدل معنی‌دار می‌باشد و مدل عاملی قابل قبول است. حداقل به دست آمده مدل در جدول (۵-۵) آورده شد که با توجه به مقدار کای‌دو (Chi-square= 70.003) و سطح معنی‌داری (Probability level = 0.000)، می‌توان گفت که مدل از اعتبار و معناداری قابل قبولی برخوردار می‌باشد.

جدول ۵- نتیجه مدل پیش‌فرض سامان‌دهی بافت فرسوده شهری (حداقل به دست آمده)

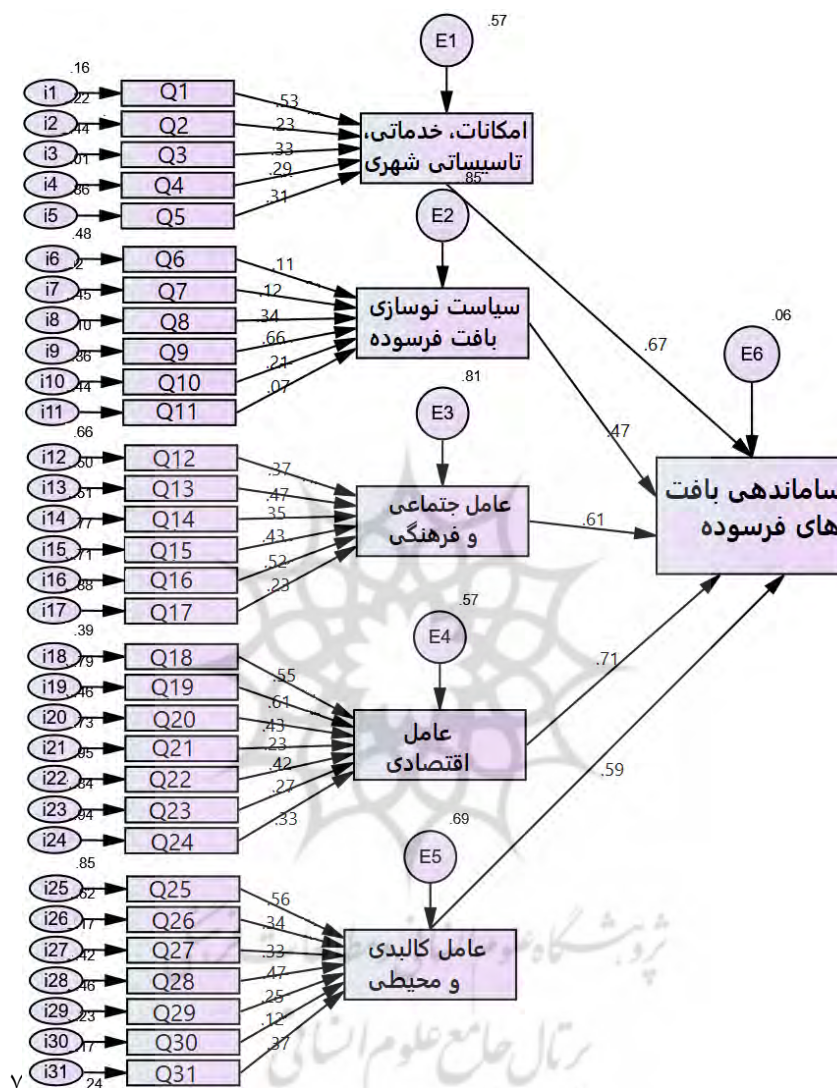
منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

سایز مدل	کای‌اسکوئر	درجه آزادی (پیش‌فرض)	تعداد پارامترها تخمینی	معنیداری
۲۸۰	۴۰۲۰/۷۱۱	۶۳۰	۷۳	۰/۰۰۰



بعد از تأیید مدل سامان‌دهی بافت فرسوده شهری توسط آزمون پیش فرض مدل عوامل و محرک‌های سامان‌دهی بافت فرسوده شهری تحلیل و تبیین شد. برای تبیین این مدل عامل امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری، عامل سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده، عامل اجتماعی و فرهنگی ساکنان، عامل اقتصادی، عامل کالبدی و محیطی و ۳۱ متغیر ذکر شده در جدول (۴) آورده شد.

نتایج حاصل از آزمون مدل مورد نظر نشان می‌دهد که عوامل پنهان امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری، عامل سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده، عامل اجتماعی و فرهنگی ساکنان، عامل اقتصادی، عامل کالبدی و محیطی و ۳۱ شاخص همگی قادرند مدل سامان‌دهی بافت فرسوده شهری را سنجش و اندازه‌گیری نمایند. در شکل (۴) پارامترهای لامدای مدل سامان‌دهی بافت فرسوده شهری زاهدان در حالت استاندارد نشان داده شده است. در این مدل عامل اقتصادی با ضریب تأثیر ۰/۷۱ دارای بیشترین بار عاملی است. عامل امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری با ضریب تأثیر ۰/۶۷، عامل اجتماعی و فرهنگی ساکنان با ضریب تأثیر ۰/۶۱، عامل کالبدی و محیطی با ضریب ۰/۵۹ و عامل سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده با ضریب تأثیر ۰/۴۷، در مرتبه‌های بعدی عوامل و محرک‌های مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری زاهدان قرار گرفته‌اند. با این حال هنوز درباره اینکه بار عاملی بعد اقتصادی نسبت به عوامل پنهان دیگر (امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری، عامل سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده، عامل اجتماعی و فرهنگی ساکنان، عامل اقتصادی، عامل کالبدی و محیطی) دارای تفاوت معنی‌داری است یا خیر، نمی‌توان قضاوت کرد؛ چراکه باید اثرات و ضرایب غیرمستقیم نیز مورد بررسی قرار گیرد که در بخش بعدی اثرات غیرمستقیم آورده شده است. بدین معنی که علاوه بر اثرات مستقیم، اثرات غیرمستقیم متغیرها و شاخص‌ها نیز مورد بررسی قرار گیرد.



شکل ۴- برآوردهای استاندارد مدل سامان‌دهی بافت فرسوده شهری و عوامل مؤثر، نگارندگان، ۱۴۰۲

در جدول (۶) مقادیر غیراستاندارد، خطای معیار، نسبت بحرانی و سطح تحت پوشش (p) نشان داده شده است. نتایج جدول فوق حاکی از آن است که کلیه پارامترهای لامدا دارای تفاوت معنی‌داری با مقدار صفر می‌باشند. همچنین مقدار برآورد شده هر یک از عوامل با یکدیگر متفاوت می‌باشد. لذا می‌توان گفت که بار عاملی بعد اقتصادی نسبت به عوامل پنهان دیگر

(امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری، عامل سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده، عامل اجتماعی و فرهنگی ساکنان، عامل اقتصادی، عامل کالبدی و محیطی) دارای تفاوت معنی‌داری است. مقدار  $p$  در کلیه روابط فوق کمتر از  $0/05$  است که نشان می‌دهد کلیه روابط رگرسیونی مدل مورد حمایت داده‌های تجربی قرار گرفته‌اند.

بررسی اثرات غیرمستقیم شاخص‌ها و عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده شهری زاهدان نشان داد که از میان پنج شاخص امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان، سه شاخص دسترسی به تأسیسات شهری قوی‌تر و ایمن‌تر (آب، برق، گاز، تلفن و ...)، فاصله کمتر محل زندگی ساکنان تا محل خدمات شهری و دسترسی ساکنان به امکانات آموزشی شهری نسبت به سایر شاخص‌ها، نقش مهمی در تبیین متغیر پنهان امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری ایفا می‌کند. این شاخص‌ها دارای اثرات متفاوتی نسبت به مابقی شاخص‌های عامل امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری داشته است. دو شاخص دسترسی ساکنان به امکانات بهداشتی و خدماتی بیشتر و دسترسی به زیرساخت‌های (شبکه‌های حمل و نقل، آب و فاضلاب، نیرو و سوخت) اثر کمتری در تبیین عامل امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری سامان‌دهی بافت فرسوده شهر زاهدان داشته‌اند.

بررسی اثرات غیرمستقیم شاخص‌ها و متغیرهای عامل سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده مؤثر بر بافت فرسوده شهری زاهدان و بررسی تفاوت‌های بین شاخص‌های این عامل نشان داد که از بین شش متغیر این عامل، وجود برنامه‌ها و طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، وجود مقررات مربوط به تعریض معابر و تداخل در شبکه راه‌ها و تشکیل نهادهای مدیریت مردمی و توجه مدیریت شهری به مشارکت ساکنان اثرات متفاوت و بیشتری نسبت به مابقی شاخص‌های این عامل داشته است. با این حال سه شاخص عزم مسئولان برای دخالت در بازسازی مرکز شهری و بافت فرسوده، قوانین و مقررات دولتی در خصوص بافت فرسوده شهری و هماهنگی بین سازمان‌های مختلف دولتی (شهری) کمترین اثر غیرمستقیم را بر تبیین مدل سامان‌دهی بافت فرسوده شهری زاهدان داشته‌اند.

بررسی اثرات غیرمستقیم شاخص‌ها و متغیرهای عامل اجتماعی و فرهنگی مؤثر بر بافت فرسوده و بررسی تفاوت‌های بین شاخص‌های این عامل نشان داد که از بین شش متغیر این عامل ساختار جمعیتی و شرایط طبقه اجتماعی ساکن در بافت، حفظ خاطره جمعی و هویت محله‌ای و ادراک و نگرش اجتماع محلی و ساکنین به بهسازی محله اثرات متفاوت و بیشتری نسبت به مابقی شاخص‌های این عامل بر سامان‌دهی بافت فرسوده شهری داشته است. مشارکت شهروندان در امر بهسازی بافت‌های فرسوده، تمایل و علاقه ساکنین قدیمی به سامان‌دهی بافت فرسوده شهری، وجود اشتراکات فرهنگی و مذهبی در بین ساکنین نیز هرچند اثرگذار بوده‌اند؛ اما این اثرگذاری متفاوت بوده است.

بررسی اثرات غیرمستقیم شاخص‌ها و متغیرهای عامل اقتصادی مؤثر بر بافت فرسوده شهری زاهدان و بررسی تفاوت‌های بین شاخص‌های این عامل نشان داد که از بین هفت متغیر این عامل چهار متغیر مالکیت خصوصی و وجود مالکان اولیه و مالکیت خصوصی، تسهیلات اقتصادی صاحبان مراکز تجاری جهت تغییر کاربری یا اصلاح آن، امکان استفاده از وام‌های بهسازی و نوسازی و پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک در بافت علاوه بر اثرات غیرمستقیم متفاوت، بیشترین اثر را بر عامل اقتصادی و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهر زاهدان داشته‌اند. اثرات غیرمستقیم دسترسی به تسهیلات اشتغال و ساختار بازار به‌عنوان مرکز خرید، وضعیت مالی و اقتصادی ساکنان و اسکان افراد با درآمد بالا در بافت شهری و سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده (سرمایه‌گذاری شخصی و دولتی) کمترین اثر غیرمستقیم را بر تبیین مدل سامان‌دهی بافت فرسوده شهری زاهدان داشته‌اند.

بررسی اثرات غیرمستقیم شاخص‌ها و متغیرهای عامل کالبدی و محیطی مؤثر بر بافت فرسوده مؤثر بر بافت فرسوده شهری زاهدان و بررسی تفاوت‌های بین شاخص‌های این عامل نشان داد که از بین هفت متغیر این عامل، شیب ملایم اراضی محله و ناحیه شهری، شرایط اقلیمی و وضعیت محیط زیست محلات شهری، وجود معابر تنگ و باریک در محلات شهری و مصالح به‌کار رفته در ساخت ساختمان‌ها و معابر شهر بیشترین اثرات غیرمستقیم را بر سامان‌دهی بافت فرسوده شهری در محلات فرسوده و ناکارآمد شهری زاهدان داشته‌اند. اثر غیرمستقیم وجود آثار

و معابر قدیمی در درون بافت شهری، علاقه بالای ساکنان برای بهبود مسکن و کالبد شهری و جداسازی انواع بافت‌های شهری ناکارآمد از بافت‌های دیگر نسبت به سایر شاخص‌های مؤثر در سامان‌دهی بافت فرسوده شهری زاهدان کمتر بوده است.

بررسی اثرات غیرمستقیم عوامل و محرک‌های کلی مؤثر در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان نیز نشان داد که به ترتیب بیشترین اثرات غیرمستقیم مربوط به عامل اقتصادی، امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی، عامل کالبدی و محیطی، عامل اجتماعی و فرهنگی و سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده بوده است.

جدول ۶- برآوردهای غیراستاندارد مدل سامان‌دهی بافت فرسوده شهری و عوامل مؤثر

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

			Estimate	S.E.	C.R.	P
امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی	<---	سامان‌دهی بافت فرسوده شهری	1.878	.097	7.082	***
سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده	<---	سامان‌دهی بافت فرسوده شهری	.822	.074	5.888	.001
عامل اجتماعی و فرهنگی	<---	سامان‌دهی بافت فرسوده شهری	.853	.091	6.461	***
عامل اقتصادی	<---	سامان‌دهی بافت فرسوده شهری	2.695	.094	9.276	***
عامل کالبدی و محیطی	<---	سامان‌دهی بافت فرسوده شهری	1.000			
Q1	<---	امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی	1.101	.123	8.924	***
Q2	<---	امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی	.645	.293	5.461	.002
Q3	<---	امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی	1.000			

			Estimate	S.E.	C.R.	P
Q4	<---	امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی	.940	.130	7.237	***
Q5	<---	امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی	.086	.072	1.193	.233
Q6	<---	سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده	.357	.062	5.774	***
Q7	<---	سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده	.418	.062	6.721	.023
Q8	<---	سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده	1.000			
Q9	<---	سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده	1.023	.046	12.463	***
Q10	<---	سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده	.881	.047	9.591	***
Q11	<---	سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده	.856	.053	8.158	***
Q12	<---	اجتماعی و فرهنگی	.695	.093	6.461	***
Q13	<---	اجتماعی و فرهنگی	1.000			
Q14	<---	اجتماعی و فرهنگی	.650	.094	6.276	.032
Q15	<---	اجتماعی و فرهنگی	.853	.116	7.324	***
Q16	<---	اجتماعی و فرهنگی	1.009	.342	8.467	***
Q17	<---	اجتماعی و فرهنگی	.935	.201	6.998	***
Q18	<---	اقتصادی	1.042	.038	15.463	***
Q19	<---	اقتصادی	.853	.116	7.324	***
Q20	<---	اقتصادی	1.000			
Q21	<---	اقتصادی	1.055	.041	15.651	***
Q22	<---	اقتصادی	1.888	.099	8.682	***
Q23	<---	اقتصادی	.998	.131	7.129	***

			Estimate	S.E.	C.R.	P
Q24	<---	اقتصادی	.941	.131	7.012	***
Q25	<---	کالبدی و محیطی	1.011	.047	12.221	***
Q26	<---	کالبدی و محیطی	.699	.098	6.222	.002
Q27	<---	کالبدی و محیطی	.637	.283	5.001	.002
Q28	<---	کالبدی و محیطی	1.000			
Q29	<---	کالبدی و محیطی	.486	.073	3.906	.004
Q30	<---	کالبدی و محیطی	.935	.129	6.224	***
Q31		کالبدی و محیطی	.997	.130	7.011	***

## ۸. نتیجه‌گیری

شهر زاهدان به‌عنوان منطقه مورد مطالعه پژوهش از شهرهای بزرگ جنوب شرق کشور است که همانند شهرهای بزرگ کشور از مشکلات ناشی از بافت‌های فرسوده رنج می‌برد. بافت‌های فرسوده شهر زاهدان از نظر تأمین خدمات و نیازمندی‌های ساکنان با کمبود تسهیلات و امکانات مواجه بوده و از نظر کارکرد سکونتی، عملکردی، جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به‌رغم وجود برخی پتانسیل‌های بالقوه و بالفعل در این محدوده از پاسخ‌گویی به نیازهای ساکنان خود با مسائل و مشکلات عدیده‌ای مواجه هستند. برای رفع این مشکلات و چالش‌ها لازم و ضروری است که سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان مورد بررسی و واکاوی قرار گیرد. یکی از موارد مهم در کاهش مشکلات ناشی از آن، سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و شناسایی عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده این شهر است. از سویی دیگر، بافت‌های فرسوده شهر زاهدان از نظر تأمین خدمات و نیازمندی‌های ساکنان با کمبود تسهیلات و امکانات مواجه بوده و از نظر کارکرد سکونتی، عملکردی، جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به‌رغم وجود برخی پتانسیل‌های بالقوه و بالفعل در این محدوده از پاسخ‌گویی به نیازهای ساکنان خود با مسائل و مشکلات عدیده‌ای مواجه هستند. همچنین گسترش فضایی بی‌رویه، بدون برنامه و ورود افراد مهاجر به شهر زاهدان باعث شکل‌گیری بافت‌های حاشیه‌ای در این شهر گردیده

است. یکی از موارد مهم در کاهش مشکلات ناشی از آن، سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و شناسایی عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت فرسوده در این شهر است.

نتایج پژوهش در زمینه بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان و مناطق و محلات این شهر نشان داد که گسترش فضایی بی‌رویه و ورود افراد مهاجر غیرایرانی به شهر زاهدان باعث شکل‌گیری بافت‌های فرسوده متراکم و نامن در این شهر گردیده است. از سوی دیگر و به دلیل قدیمی بودن بافت‌های فرسوده، مهاجرات زیاد افراد فقیر به این بافت‌ها، و غیره با چالش‌های بسیاری روبه‌رو است. براساس نتایج پژوهش محلات شیرآباد، کریم‌آباد، کارخانه نمک و پشت گاراژ، بابایان، مرادقلی و چلی‌آباد مهم‌ترین محلات دارای بافت فرسوده و نامن در شهر زاهدان هستند. با توجه به نتایج بافت‌های فرسوده و نامن شهر زاهدان در منطقه ۳ و منطقه ۴ زاهدان مستقر شده‌اند. به‌طوری‌که این بافت‌های فرسوده و ناکارآمد بیشتر در نیمه شمالی، شمال شرقی، و شمال غربی و بخش‌هایی از شرق شهر و تا حدودی برخی محلات مرکزی قرار گرفته‌اند. در این محلات به دلیل داشتن ویژگی‌هایی چون اسکان مهاجرین ایرانی و غیرایرانی (افغانی و پاکستانی) قدمت بالای این محلات، قومیت‌گرایی در این محلات، تراکم جمعیتی بسیار بالا، تراکم ساختمانی، کمبود خدمات شهری مناسب و بهینه، عرض کم معابر و فقیر بودن ساکنان و رواج موادفروشی در این محلات، ظرفیت بالایی برای حاشیه‌نشینی داشته و این مسائل باعث افزایش ناامنی در این محلات شده که نیازمند سامان‌دهی و بهسازی و همچنین نیازمند تدوین راهبردها و استراتژی‌هایی برای نوسازی، بهسازی و سامان‌دهی و رفع ناامنی هستند. در این محلات به دلیل داشتن ویژگی‌هایی چون قدمت بالا، قومیت‌گرایی، ریزدانگی قطعات، تراکم جمعیتی بسیار بالا، تراکم ساختمانی، کمبود خدمات شهری مناسب و بهینه، عرض کم معابر و قیمت مناسب اراضی و املاک، ظرفیت بالایی برای حاشیه‌نشینی دارند و بسیاری از مهاجران افغانستانی، پاکستانی و مهاجران سیستان و بلوچستانی را در دل خود جای داده‌اند.

نتایج پژوهش در زمینه عوامل و محرک‌های مؤثر به‌عنوان عواملی در جهت ارتقاء و سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه نشان داد که پنج دسته مهم امکانات، خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری، سیاست‌های نوسازی بافت فرسوده، شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی



ساکنان، شاخص‌های اقتصادی و متغیرهای کالبدی و محیطی به‌عنوان مهم‌ترین عوامل و محرک‌های مؤثر در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان هستند. براساس نتایج، متغیرهایی چون دسترسی به تأسیسات شهری قوی‌تر و ایمن‌تر (آب، برق، گاز، تلفن و ...)، فاصله کمتر محل زندگی ساکنان تا محل خدمات شهری و دسترسی ساکنان به امکانات آموزشی شهری، وجود برنامه‌ها و طرح نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، وجود مقررات مربوط به تعریض معابر و تداخل در شبکه راهها و تشکیل نهادهای مدیریت مردمی و توجه مدیریت شهری به مشارکت ساکنان، عامل ساختار جمعیتی و شرایط طبقه اجتماعی ساکن در بافت، حفظ خاطره جمعی و هویت محله‌ای و ادراک و نگرش اجتماع محلی و ساکنین به بهسازی محله، مالکیت خصوصی و وجود اولین مالکان ساکن در بافت فرسوده و مالکیت خصوصی، تسهیلات اقتصادی صاحبان مراکز تجاری جهت تغییر کاربری یا اصلاح آن، امکان استفاده از وام‌های بهسازی و نوسازی و پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک در بافت، شیب ملایم اراضی محله و ناحیه شهری، شرایط اقلیمی و وضعیت محیط زیست محلات شهری، وجود معابر تنگ و باریک در محلات شهری و مصالح به‌کار رفته در ساخت ساختمان‌ها و معابر شهر بیشترین اثرات غیرمستقیم را بر سامان‌دهی بافت فرسوده شهری در محلات فرسوده و ناکارآمد شهری زاهدان داشته‌اند. لازم است که برای سامان‌دهی و بهسازی بافت فرسوده این شهر این عوامل و محرک‌ها مورد توجه برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران کشوری و شهری زاهدان قرار گیرند.

#### ۹. پیشنهادها

در راستای یافته‌های پژوهش حاضر، پیشنهادات زیر برای سامان‌دهی بافت فرسوده و قدیمی شهر زاهدان پیشنهاد و ارائه شده است:

الف) با توجه به اینکه یکی از چالش‌های مهم شهر زاهدان ورود مهاجرن غیرایرانی (افغانستانی و پاکستانی) به بافت‌های فرسوده و قدیمی و حاشیه‌ای زاهدان است، جلوگیری از ورود این مهاجران و کنترل بیشتر بر ورود و کنترل جمعیتی این مهاجران می‌تواند عاملی در جهت بهبود فرایند سامان‌دهی بافت‌های فرسوده زاهدان باشد.

ب) کاهش و تعدیل مهاجرت‌ها به شهر زاهدان (به‌خصوص مهاجرت روستا- شهری) که از مهم‌ترین علل گسترش حاشیه‌نشینی شهر زاهدان است، پیشنهادی دیگر در زمینه سامان‌دهی بافت فرسوده در مناطق ۳ و ۴ شهر زاهدان می‌باشد.

پ) نتایج مطالعات نشان داد که هرچه دسترسی ساکنان به امکانات شهری همانند امکانات آموزشی، بهداشتی و خدماتی بیشتر باشد، فاصله محل زندگی تا محل کنار ساکنان کمتر باشد، تمایل آنها به مشارکت در طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری افزایش می‌یابد؛ لذا باید به منظور ترغیب در مشارکت در بهسازی بافت‌های شهری، امکانات زیرساختی مورد نیاز شهروندان به‌درستی تأمین گردد.

ت) به‌کارگیری مدیران شایسته و آشنا به مدیریت فضای شهری در شهر زاهدان و تدوین سیاست ایجاد اشتغال سالم در بین ساکنان بافت فرسوده شهر زاهدان از راهکارهای مهم دیگر سامان‌دهی بافت‌های فرسوده این شهر است.

ث) تدوین راهبردها و استراتژی‌های سامان‌دهی بافت فرسوده و ناامن شهر زاهدان براساس خصوصیات و ویژگی‌های اختصاصی محلات و اصلاح محلات براساس این راهبرها از دیگر پیشنهادات سامان‌دهی بافت‌های فرسوده زاهدان است.

ج) تحقیق و انجام پژوهشی در زمینه شناسایی نیازهای رفاهی، نیازهای روحی و روانی ساکنان بافت‌های فرسوده شهری که باعث ایجاد انگیزه برای سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و قدیمی می‌شوند، می‌تواند پیشنهادی جهت تحقیقات آتی مرتبط با موضوع کنونی باشد.

ح) بررسی انگیزه‌های ساکنان بافت‌های فرسوده شهری، و بررسی دیدگاه‌های شخصی و معنوی، ساکنان بافت‌های فرسوده می‌تواند پیشنهادی برای تحقیقات آتی و برای ایجاد انگیزه بیشتر در این زمینه باشد.

#### کتابنامه

۱. ابراهیم‌زاده، ع؛ و ملکی، گ.آ. (۱۳۹۱). تحلیلی بر سامان‌دهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم‌آباد). پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، ۴۴(۳)، ۲۱۷-۲۳۴.

۲. اکبرپورسراسکانرود، م؛ پوراحمد، ا؛ و عابدینیف، ا. (۱۳۸۹). استفاده از راهبردهای مناسب در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی محله سیروس تهران. *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۲۱(۴): ۶۵-۸۸.
۳. امیری، ع؛ و طولابی‌نژاد، م. (۱۴۰۱)، ارزیابی عوامل و شاخص‌های موفقیت همکاری متقابل مرزی (CBC) در راستای توسعه گردشگری مطالعه موردی: شهرستان زاهدان، *مجله علوم و فنون مرزی*، ۴(۴۰): ۱۲۶-۱۴۱.
۴. حبیبی، ک؛ پوراحمد؛ ا؛ و مشکینی، ا. (۱۳۸۶)، *بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری*. تهران: انتشارات انتخاب.
۵. حبیبی، م؛ مرصوصی، ن؛ و علی‌اکبری، ا. (۱۴۰۲)، شناسایی و اولویت‌بندی راهبردهای مناسب جهت سامان‌دهی بافت فرسوده بخش مرکزی شهر قزوین با رویکرد بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از تکنیک‌های SWOT-AHP. *انسان و محیط زیست*، ۲۱(۳): ۷۵-۵۹.
۶. رستمی، ش؛ و نظری، ن. (۱۳۹۲). تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری با تأکید بر راهبردهای سامان‌دهی فیزیکی- فرهنگی (نمونه موردی: شهر اسلام‌آباد غرب). *برنامه‌ریزی فضایی*، ۳(۱): ۱۹-۳۶.
۷. شماعی، ع؛ و پوراحمد، ا. (۱۳۸۴)، *بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۸. عظیمی‌آملی، ج؛ الکایی، ح؛ و تیریزی، ن. (۱۳۹۳). نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی (نمونه موردی: محله ۶ شهر چالوس). *فصلنامه علمی و پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۷(۱): ۱۴۵-۱۶۵.
۹. علی‌پورکوهی، پ؛ رضانی، م؛ و میرغلامی، م. (۱۴۰۰). بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت ساکنان در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری مورد پژوهی: محله عودلاجان تهران. *هنر مدیریت سبز*، ۱(۳): ۷۵-۹۰.
۱۰. فتاحیان، س. ا. (۱۳۹۶). *تحلیل بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۸ کلان‌شهر تهران*. رساله دکتری رشته شهرسازی، گرایش برنامه‌ریزی شهری، تهران، دانشگاه عدالت تهران.

۱۱. فتحی، ر؛ شفقی، س؛ و بیک محمدی، ح. (۱۳۹۶). سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد افزایش پایداری در کیفیت زندگی ساکنین (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر آمل). *فصلنامه علمی و پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۱۰(۱)، ۱-۱۴.
۱۲. قاسم‌زاده، ف.س؛ رهنما، م. ر؛ و امیرفخریان، م. (۱۴۰۱). ارائه سناریوهای احیای بافت فرسوده شهرقاین. *جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۲۵(۴)، ۲۵-۳۹.
۱۳. کشوردوست، ع.ر؛ و دلخوش کسمایی، ح. (۱۳۹۰). سامان‌دهی بافت فرسوده خیابان باقرآباد رشت. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱(۲)، ۸۹-۱۰۸.
۱۴. محمدی، ج؛ و سالاری، ز. (۱۴۰۲). شناسایی و تدوین راهبردهای نوسازی بافت فرسوده با تلفیق مدل‌های استراتژیک و تحلیل شبکه (SWOT - ANP) (مطالعه موردی: محله دردشت اصفهان). *فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای*، ۴(۱۱)، ۳۰-۴۸.
۱۵. محمدی، ج؛ شفقی، س؛ و نوری، م. (۱۳۹۳). تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان). *برنامه‌ریزی فضایی*، ۴(۲)، ۱۲۸-۱۰۵.
۱۶. معتمدی‌مهر، ا؛ حسن‌پور، ر؛ و رضایی، ر. (۱۳۹۳). بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله قیلر قروه). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۹(۲۶)، ۲۹-۴۴.
۱۷. میرزابکی، م؛ رهنما، م.ر؛ و اجزاشکوهی، م. (۱۳۹۹). تحلیلی بر ظرفیت‌های فرهنگی - اجتماعی تأثیرگذار بافت‌های فرسوده بر توسعه درون‌زا (مطالعه موردی: کلان‌شهر تبریز). *جغرافیای اجتماعی شهری*، ۷(۲)، ۷۷-۹۶.
۱۸. نجاتی، ف. (۱۳۹۰). *سامان‌دهی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی نواحی ۲ و ۳ منطقه ۱۳ تهران)*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
۱۹. نعمت‌اللهی، م؛ انوری، م.ر؛ و کریمیان‌بستانی، م. (۱۴۰۱). بررسی و تحلیل عوامل مؤثر بر سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر سراوان). *نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۱۴(۵۴)، ۷۱-۸۶.

۲۰. وارثی، ح.ر؛ تقوایی، م؛ و رضایی، ن.ا. (۱۳۹۱). سامان‌دهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز). *برنامه‌ریزی فضایی*، ۲(۲)، ۱۲۹-۱۵۶.

21. Benevolo., L. (2002). *The architecture of the Renaissance* (Vol. 1). Psychology Press.
22. Bromley, R. D., Tallon, A. R., & Thomas, C. J. (2005). City centre regeneration through residential development: Contributing to sustainability. *Urban studies*, 42(13), 2407-2429.
23. Chan, E., & Lee, G. K. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Social Indicators Research*, 85(2), 243-256.
24. Daly, P., Ninglekhu, S., Hollenbach, P., McCaughey, J. W., Lallemand, D., & Horton, B. P. (2023). Rebuilding historic urban neighborhoods after disasters: Balancing disaster risk reduction and heritage conservation after the 2015 earthquakes in Nepal. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 86, 103564.
25. Dobler, G., Ghandehari, M., Koonin, S. E., Nazari, R., Patrinos, A., Sharma, M. S., Tafvizi, A., Vo, H. T., & Wurtele, J. S. (2015). Dynamics of the urban lightscape. *Information Systems*. 54 (2), 115- 126.
26. Dube, E. (2020). The build-back-better concept as a disaster risk reduction strategy for positive reconstruction and sustainable development in Zimbabwe: A literature study, *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 43, 101- 111.
27. Dumont, V., Bowen, T. A., Roglans, R., Dobler, G., Sharma, M. S., Karpf, A., Bale, S. D., Wickenbrock, A., Zhivun, E., Kornack, T., Wurtele, J. S., & Budker, D. (2022), Do cities have a unique magnetic pulse? *Journal of Applied Physics*, 131 (1), 1- 10.
28. Hui, E. C., Liang, C., & Yip, T. L. (2018). Impact of semi-obnoxious facilities and urban renewal strategy on subdivided units. *Applied geography*, 91, 144 -155.
29. Manupati, V. K., Ramkumar, M., & Samanta, D. (2018). A multi-criteria decision-making approach for the urban renewal in Southern India. *Sustainable Cities and Society*, 42, 471- 481.
30. Moonen, P., Defraeye, T., Dorer, V., Blocken, B., & J. Carmeliet. (2012). Urban Physics: Effect of the microclimate on comfort, health and energy demand, *Frontiers of Architectural Research*, 1(1), 197-228.
31. Perrer, T. L. (2015). Changes in small town social capital and civic engagement, *Journal of Rural Studies*, 25, 185- 193.
32. Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration*. London: SAGE Publication.

33. Salvati, A., Monti, P., Roura, H. C., & Cecere, C. (2019). Climatic performance of urban textures: Analysis tools for a Mediterranean urban context. *Energy and Buildings*, 185, 162-179.
34. Samiei, A., & Sayafzadeh, A. (2016). Analysis of the Worn-Out Tissues Characteristics and Providing of Intervention Pattern, Case Study: Eslamshahr City, Tehran. *Current Urban Studies*, 4, 267-279.
35. Sobstyl, J. M., Emig, T., Qomi, M. A., Ulm, F. J., & Pellenq, R. M. (2018). Role of city texture in urban heat islands at nighttime. *Physical review letters*, 120(10), 108701.
36. Sun, M., & Chen, C. (2023). Renovation of industrial heritage sites and sustainable urban regeneration in post-industrial Shanghai. *Journal of Urban Affairs*, 45(4), 729-752.
37. Tang, J. (2021, February). Modern megastructures and its impact on traditional urban texture: a Beijing example. In *ISUF 2020 Virtual Conference Proceedings* (Vol. 1).
38. Teklemariam, N. (2023). Does location matter? The spatial equity implications of the integrated housing development program in Addis Ababa, Ethiopia. *Urban, Planning and Transport Research*, 11(1), 215-228.
39. Teso, L., Carnieletto, L., Sun, K., Zhang, W., Gasparella, A., Romagnoni, P., ... & Hong, T. (2022). Large scale energy analysis and renovation strategies for social housing in the historic city of Venice. *Sustainable Energy Technologies and Assessments*, 52, 102-141.
40. United Nations, (2010). *United Nations*, 2010. Department of Economic and Social Affairs. Population Division. World Urbanisation Prospects.
41. United Nations. (2020). *Department of Economic and Social Affairs*. Population Division. World Urbanisation Prospects. The 2020 Revision. CD-ROM.
42. Wang, H., Song, Y., Hamilton, A., & Steve Curwell. (2007). Urban Information Integration for Advanced Eplaning In Europe Government. *Information Quarterly*, 24, 763-754.
43. Weiss, T., Lounsbury, M., & Bruton, G. (2024). Survivalist Organizing in Urban Poverty Contexts. *Organization Science*, 8(21), 21- 34.
44. Zheng, W., Shen, G. Q., Wang, H., Hong, J., & Li, Z. (2017). Decision support for sustainable urban renewal: A multi –scale model. *Land use policy*, 69, 361-371.
45. Zihnioğlu, Ö. (2023). Strategizing post-protest activism in abeyance: Retaining activist capital under political constraint. *Social Movement Studies*, 22(1), 122-137.