

آسیب شناسی عملکرد دفاتر بازآفرینی در فضاهای گردشگری مطالعه موردی دفاتر تسهیلاتی مناطق پیرامون حرم مطهر در شهر مشهد

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۱۴۰۲/۰۴/۱۸

امین فعال جلالی*^۱ آرزو فعال جلالی^۲ زینب اباصلتیان نائینی^۳

- ۱- دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه فردوسی، مشهد، ایران
- ۲- دانشجوی کارشناسی ارشد ژئومورفولوژی دانشگاه حکیم سبزواری
- ۳- دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران

چکیده

بافت‌های تاریخی در عین حالی که بیانگر گویای میراث کهن به شمار می‌روند، محلی برای انتقال پیام فرهنگ و تمدن میان نسل قدیم و جدید هستند. مروری بر فضاهای تاریخی، گویای آن است که همواره نگهداری و مرمت بناهای تاریخی در حال انجام بوده ولی شیوه آن در هر دوره متفاوت است. بافت پیرامونی اطراف حرم مطهر در شهر مشهد با دارا بودن آثار تاریخی و مذهبی ارزنده ای از جمله خانه‌های تاریخی، مساجد تاریخی، باغ‌های تاریخی، کاروانسراها و... به علت قرار گیری آنها در میان بافت فرسوده از مشکلاتی چون دید و منظر، مقاومت، دسترسی، نارسایی‌های مربوط به بافت فرسوده در زمینه تأسیسات شهری، عدم استحکام ابنیه و ... رنج می‌برند و نیازمند بازآفرینی هستند که این اقدام علیرغم تاسیس دفاتر بازآفرینی توفیق چندانی برای حفظ و نگهداری این آثار به جای آورده نشده است. هدف پژوهش آسیب شناسی عملیاتی دفاتر تسهیلاتی در محدوده بافت مرکزی با تاکید بر گردشگری می‌باشد. محدوده پژوهش پیرامون حرم مطهر بوده و روش آن کمی و کیفی بر اساس مصاحبه در بازه زمانی ۱۴۰۱-۱۴۰۲ بوده و مخاطبان از بین مدیران دفاتر تسهیلاتی به تعداد ۲۸ نفر انتخاب شدند. نتایج نشان داد دانش بازآفرینی کارشناسان شهری و سایر دستگاه‌ها با ضریب اهمیت ۰/۱۸۴، نگاه بخشی مدیریت شهری به گردشگری ضریب ۰/۱۱۰، ضعف در منابع مالی سازمان بازآفرینی با ضریب ۰/۰۹۹، ضعف در تخصص کارشناسان سازمان بازآفرینی با ضریب ۰/۰۹۵، عدم تمایل به همکاری سایر دستگاه‌ها با ضریب وزنی ۰/۰۸۶ و ضعف در نظام ارزیابی سازمان بازآفرینی به ترتیب اولویت به عنوان مهمترین عوامل آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله در مناطق پیرامونی حرم مطهر شناخته شدند.

واژه های کلیدی: دفاتر تسهیلاتی شهری، بافت تاریخی، بازآفرینی، تحلیل خوشه ای، گردشگری

مقدمه

گذشت زمان و اصول حاکم بر توالی شهری و جابجای درونی جمعیت و مهاجرفرستی از محلات مرکزی شهر به مناطق حاشیه ای باعث گردیده که قسمت‌هایی از بافت شهری به مرور زمان فرسوده و تبدیل به بافت‌های تاریخی شوند که این فرسودگی از ابعاد مختلفی (فرسودگی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی) قابل بررسی است (رفیعیان، ۱۳۹۵: ۳). امروزه در شهرهای بزرگ پدیده افت کیفیت محیطی، منزلت اجتماعی و سرزندگی اقتصادی از مشکلات اساسی محسوب می‌شود که این امر در ایران نیز در بخش عمده‌ای از شهرها به ویژه در بخش‌های مرکزی شهر قابل مشاهده است (Elmqvist et al, 2015: 106) و عمدتاً در این محدوده‌ها جاذبه‌های تاریخی، سرمایه انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در معرض خطر قرار خواهد گرفت (جودی پیرانفر، ۱۳۹۴: ۳۴). در این محدوده‌ها به دلیل در مرکزیت قرار گرفتن، ارزش زمین افزایش پیدا کرده و به دنبال آن آثار تاریخی و میراث فرهنگی به جای مانده از گذشته که دارای اهمیت گردشگری است، عمدتاً تغییر کاربری داده و به مرور زمان دستخوش نابودی قرار می‌گیرند (Lucci et al, 2018: 302)، به دنبال این وضعیت، مرمت بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد نگهداری از بافت‌های تاریخی و حفاظت از میراث فرهنگی و تاریخی بجای مانده با سیاست بازآفرینی شهری، به عنوان یکی از راهکارهای مهم بازسازی فضاهای شهری برای بازگرداندن مجدد آنها به حیات زنده شهری و مستعد نمودن آنها برای توسعه گردشگری شهری و قرار گرفتن در کانون توجه تصمیم‌سازان، تصمیم‌گیران و مدیران شهری و متخصصان حوزه گردشگری شهری، محسوب می‌شود (تاجر و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۹).

در زمینه‌های بهسازی و بازآفرینی شهری؛ بازآفرینی بافت‌های تاریخی یکی از مهمترین اهداف می‌باشند که می‌توان از آنها در جهت فعالیتهای گردشگری استفاده نمود. گردشگری با استفاده از کاربری‌های جدید باعث هویت‌بخشی و تاریخ‌پنداری منطقه و حس تعلق و مکان‌زندگی می‌شود. بازآفرینی بافت‌های تاریخی در سیمایی یک محله و منطقه حیات‌زندگی ایجاد می‌کنند (تایسدل و هدث ۱۹۹۶: ۶۹). ایجاد فعالیتهای جدید اجتماعی و اقتصادی با کاربری‌های گردشگری و استفاده از فرهنگ بومی و محلی به عنوان ابزاری برای بازنده‌سازی محله‌های تاریخی شهری است که توسط بازآفرینی شهری انجام می‌پذیرد (مورا و ادب، ۱۳۸۷: ۴۲). رویکرد توسعه گردشگری در بافت‌های تاریخی، شروعی برای تنوع‌بخشی فشرده برای بازسازی فرهنگی، کالبدی، اقتصادی و اجتماعی این محدوده‌ها است. مقصود از گردشگری در بازآفرینی شهری نوعی گردشگری است که هدف اصلی آن کشف میراث هنر معماری یک شهر است (استرانک و همکاران، ۲۰۱۵). فعالیتهای گردشگری برای نواحی داخل شهر زمینه را برای بازآفرینی محله‌های فرسوده، گردش فعالیتهای اقتصادی و اجتماعی به همراه خواهد داشت (تایسدل و هدث، ۱۹۹۶: ۷۰) و با توجه به قابلیت‌های محلات تاریخی و همچنین ظرفیتهای جامعه و نیازهای گردشگران به بازدید از فضاهای تاریخی بتوان از قابلیت‌های این بخش در جهت پیشرفت و توسعه شهری استفاده کرد (موحد و کهزادی، ۱۳۸۹: ۷۸). توسعه گردشگری شهری باعث اثربخشی مؤثر بر بافت‌های فرسوده و تاریخی شهری و باعث افزایش اعتماد و امکان سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف شهر می‌شود (موحد و کهزادی، ۱۳۸۹: ۸۱). اگر بازآفرینی شهری با رویکرد گردشگری با اهداف اجتماعی و اقتصادی برای اهالی منطقه شکل بگیرد منجر به

رفاه کلی جامع شهری می‌شود و تسویه فضاهای شهری و بهبود کیفیت زندگی را به همراه خواهد داشت (پوریسکا، ۲۰۱۰: ۱۳۶).

در این راستا توسعه گردشگری با به کار بردن رویکردهای نوسازی و بهسازی فضاهای تاریخی و بافت کهن شهری، از جمله احیای بافت‌های فرسوده، مداخلات اجتماع محوری با تسهیلگری مدیریت شهری در دستور کار دست‌اندرکاران نوسازی بافت‌های فرسوده و سکونت‌گاه‌های غیررسمی قرار گرفت (توکلی و همکاران، ۱۳۹۶: ۸۹۶) که تأسیس و راهبری دفاتر توسعه محلی در مراکز محلاتی از شهر که دارای بافت‌های فرسوده و تاریخی، یکی از مهم‌ترین این راهکارها جهت بازآفرینی این مناطق می‌باشد (شاهی اردبیلی، ۱۴۰۰: ۳۵). یکی از شهرهایی که در محدوده مرکزی آن در کنار بافت فرسوده دارای آثار تاریخی فراوانی می‌باشد، شهر مشهد است. این شهر به دلیل برخورداری از قدمت زیاد و سابقه سکونت‌ی بالا، به مرور برخی از محلات آن در مجاورت محلات جدید جزء مناطق قدیمی و تاریخی شده‌اند که با توجه به پیشرفت و نیازهای جامعه کنونی نیازمند بازنگری و بازآفرینی هستند. فراوانی بافت‌های فرسوده و تاریخی در پیرامون حریم رضوی شهر مشهد به عنوان مهم‌ترین جاذبه گردشگری ایران، ضرورت بازآفرینی را به جهت بهبود فضاهای شهری برای استفاده شهروندان و گردشگران ضروری می‌سازد.

بر این اساس بازآفرینی بافت‌های تاریخی در محدوده حرم مطهر شهر مشهد، به دلیل جایگاه ویژه گردشگری این محدوده یکی از مهمترین دغدغه‌های مدیریت شهری است که دارای جایگاه حائز اهمیتی می‌باشد. موفقیت طرح‌های نوسازی و بهسازی و ایجاد فضای مناسب گردشگری منوط به بازآفرینی اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بوده تا بتوان از حداکثر ظرفیت فضاهای شهری این محدوده در راستای خدمات‌رسانی به گردشگر و شهروندان بهره کافی را برد. در این راستا شهرداری مشهد از طریق سازمان نوسازی به منظور تسهیل در امر نوسازی و بهسازی و بازآفرینی در محلات پیرامونی حرم مطهر در راستای بهبود فضای شهری و توسعه شهری، اقدام به تأسیس دفاتر خدمات نوسازی محله با رویکرد بازآفرینی آثار باستانی و تاریخی، ارزش‌های مذهبی، احیای گردشگری و در نهایت حفاظت از میراث به فراموش گذاشته شده این بخش نموده تا به عنوان رابط و واسط بین شهرداری و ساکنین (مالکین) بافت‌های فرسوده فوق‌الذکر را هدف بازسازی و بازپیرایی قرار دهد. به همین منظور تاکنون ۵ دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده زیر نظر سازمان نوسازی شهر مشهد در منطقه پیرامونی حرم مطهر تأسیس گردیده است (سازمان بازآفرینی شهرداری مشهد، ۱۴۰۰). این دفاتر مجموعه‌ای متشکل از کارشناسان اجتماعی، شهرسازی، اقتصادی و حقوقی است که وظیفه آن اعتماد سازی، آگاه‌سازی، نهادسازی و پیگیری اجرای پروژه‌های توسعه‌ای، نوسازی، توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی است، این دفاتر پس از حضور در محلات با رویکرد اجتماع محور و ارتباط با شهروندان، مساجد، نهادها و فعال سازی کارگروه‌های تخصصی که با حضور کنشگران محلی همراه است ضمن اخذ مشارکت مردم و احصاء نیازهای آنان به عنوان حلقه‌ای میانی با هماهنگی دستگاه‌های متولی در امر بازآفرینی، اقدام به تهیه و تدوین سند توسعه محله کرده‌اند. این دفاتر علیرغم عملکرد گسترده‌ای که در راستای نوسازی محلات هدف شهری دارند، اما همواره با عوامل بازدارنده و موانعی از جمله کمبود منابع مالی، عدم همکاری بین‌سازمانی، کمبود دانش بازآفرینی، اولویت اجرا در اقدامات عمرانی و ساختمانی، نبود الگوی از پیش تعیین شده و ... مواجه هستند که تحقق اهداف بازآفرینی شهری را با چالش همراه ساخته است. اکنون باگذشت

بیش از دو سال از تأسیس این دفاتر، می‌توان چالش‌ها و مسائلی که در فرآیند کار با آن مواجه بوده اند را با وضوح بیشتری مشاهده کرد که چه مشکلاتی بر سر راهشان وجود دارد. بنابراین لازم است به منظور ارتقاء عملکرد و افزایش اثربخشی دفاتر بازآفرینی، به این مسئله پرداخته شود که چه موانع و بازدارنده‌هایی در حوزه‌های گوناگون به خصوص در راستای توسعه گردشگری بافت‌های تاریخی (در سطح محلات، در سطح دفاتر، در سطح سازمانی و بین نهادی) می‌توانند سد راه موفقیت دفاتر شوند مقاله پیش رو با هدف آسیب شناسی و ارائه پیشنهادات در راستای بهبود عملکرد، فعالیت دفاتر بازآفرینی محدوده مورد مطالعه را در بازه زمانی تأسیس دفاتر مورد بررسی قرار داده است و می‌خواهد بررسی کند که دفاتر بازآفرینی و نوسازی شهری محدوده مورد مطالعه در زمینه توسعه گردشگری با چه کمبود و کاستی‌هایی روبه رو هستند؟

ادبیات پژوهش

فرسودگی شهری یک پدیده است و گستره واژگان و مفاهیم پایه مرتبط با آن نیز گستره وسیعی را در برمی‌گیرد که متناسب با سطح فرسودگی، آنها را می‌توان در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی و مدیریتی دسته‌بندی کرد (شفیعی دستجردی و صادقی، ۱۳۹۶: ۷).

نظریه‌ها و رهیافت‌های مواجهه با نواحی فرسوده شهری

بر اساس علل رکود و افت/فرسودگی در شهرها و نواحی شهری، نظریه‌ها و رهیافت‌های مختلفی وجود دارد. هر یک از این رهیافت‌ها، در شرایط انضمامی خاصی قابل به کارگیری است (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۹: ۶۵).

جدول شماره ۱. نظریه‌ها و رهیافت‌های مواجهه با نواحی فرسوده شهری

نظریه‌های فرسوده شهری	توضیحات
رهیافت اعیان سازی	اعیان سازی، مجموعه فعالیت‌هایی است که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی و تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهر انجام می‌گیرد.
نظریه فقر و محرومیت شهری	برنامه‌ریزی اجتماعی بر مسائل اجتماعی، به ویژه مردم به جای فضاها و بناهای شهری متمرکز می‌شود. در نتیجه، از طریق تحلیل علت‌های اساسی محرومیت و فقر شهری، مقدمات لازم برای اجرای سیاست‌ها، با جهت‌گیری رفع نیازهای اساسی فراهم می‌شود.
رهیافت مکان‌گزینی سکونت	انتخاب مکان سکونت و به طور خاص مکان‌گزینی مجدد در درون شهر تابع سیستم فعالیت‌های خانوار است که شامل رشته وسیعی از کار و تلاش برای فعالیت‌های اجتماعی، اوقات فراغت تا خرید می‌گردد.
رهیافت نوسازی - ترک اجباری	اصل اساسی این رهیافت، تفسیر احیاء شهری برحسب نوسازی و ترک اجباری است که به وسیله آن، بخش‌های کارگر نشین قدیمی شهر به عنوان ناحیه اداری جدید و آپارتمان‌های لوکس تجدید توسعه شده، و در خلال این مدت، ساکنان اولیه به دیگر بخش‌ها حرکت داده می‌شوند که اغلب جهت حرکت نیز به طرف حومه‌هاست و در نتیجه این فرآیند، مرکز شهر بعد از نوسازی به وسیله طبقه متوسط تصرف شده و جایگزین می‌گردند.

این رهیافت زمانی به کار گرفته می‌شود که خرابی و وضع کالبدی، اجتماعی، اقتصادی محدوده‌هایی از شهر به حدی باشد که بایستی تخریب و نوسازی شوند.	رهیافت تخریب و پاکسازی و توسعه مجدد
محوطه‌هایی که چنان نامطلوب اند که قابل علاج نباشد اما از نظر اقتصادی مقرون به صرفه بوده و می‌توان آن را مرمت کرد؛ از جمله می‌توان طرح داخلی بنا را تغییر داد یا نمای آن را عوض کرد، نواقص لوله کشی آب، سیمکشی و... را مرتفع نمود، به طوریکه این اصلاحات بتواند با هزینه مناسبی انجام شود. در این حالت، رهیافت توانبخشی، نوعی بهسازی کالبدی محسوب می‌گردد.	رهیافت توانبخشی - بهسازی
رهیافت مرمت (نوگردانی) تدریجی را یک فرآیند ممتد ساخت مجدد و نوسازی کوچک مقیاس که شادابی یک محله را در پاسخ به نیازهای اجتماعی و کالبدی، و تغییرات آنها در طول زمان، تحکیم کند، تعریف کرده اند. به دلیل محدود بودن کارکرد این رهیافت، آن را مرمت کاهش یافته نیز نام نهاده‌اند.	رهیافت ترکیبی پاکسازی و اصلاح
رهیافت اصلاح جامع دربردارنده دو عنصر اصلی زیر بوده - اصلاح مسکونی - اصلاح محیطی	رهیافت اصلاح جامع
ارتقاء محیطی از ساماندهی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، سازمانی و زیست محیطی تشکیل می‌شود که با همکاری شهروندان به صورت کلی، گروه‌های محلی، بخش تجاری و مقامات محلی به اجرا درمی‌آید.	رهیافت ارتقاء درجه محیطی
در اغلب کشورهای دارای اقتصاد بیشتر توسعه یافته، هدف، بخشیدن حیات دوباره ای به مرکز شهرها است که در کشورهای دارای اقتصاد کمتر توسعه یافته، به برنامه‌های کیفی نیز توجه کرده و آن‌ها را لزوماً با احتیاجات کمی پیوند می‌دهند.	رهیافت تجدید حیات شهری
هر تولید صنعتی دارای یک چرخه حیات محتمل است که این چرخه شامل چهار مرحله نوآوری، رشد یا گسترش، بلوغ، و فرسودگی و رکود است.	نظریه چرخه افت

احمدصفری، ۱۳۹۷، کریم زاده و همکاران، ۱۳۹۶، نجفی و همکاران، ۱۳۹۸، آریانا و همکاران، ۱۳۹۷، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری تهران، ۱۳۹۴

جایگاه دفاتر تسهیلاتی در بازآفرینی شهری

دفاتر تسهیلاتی محلی، با این رویکرد شکل گرفتند که با رویکرد بخشی بین دولت و مردم، در جهت دفاع از منافع خاصی همچون مسائل اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، اقتصادی و ... تشکیل گردیده‌اند (Alizaehmoghadam & Zakerian, 2019: 10). یکی از نیازهای شهروندان ساکن بافت‌های فرسوده و قدیمی‌درشهرها، ورود نهادهای مردم محور جهت بازآفرینی است چرا که توجه به این بافت‌ها جهت جلب مشارکت بخش خصوصی و رفع ناپایداری آن‌ها، به موضوعی محوری تبدیل شده و سازمان‌های غیردولتی را به تکاپوی بازآفرینی در شهر با حفظ ویژگی‌های اصلی کالبدی و فعالیتی سوق داده است (Ramsey, 2017: 46). دفاتر تسهیلاتی محلی می‌توانند به گسترش فضای عمومی در جامعه کمک کنند، به جزئی از پارادایم توسعه در جامعه تبدیل شوند، فضای اعتماد عمومی در جامعه را گسترش دهند و به کوچک شدن دولت کمک نمایند (Wagner, 2019: 529). این دفاتر می‌توانند در کاهش چالش‌های زیست‌محیطی نقش موثری ایفا نمایند (سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۵)، همچنین قادرند به همسوسازی مردم و شهرداری‌ها و سازمان‌های مدیریت شهری در راستای بازآفرینی شهری یاری کنند و نیز اجرای برنامه‌های مناسب با نیازهای شهروندان را موجب شوند (Schram-Bijkerk et al, 2018: 866).

دفاتر تسهیلگری محلی به عنوان مولفه اصلی در انتظام بخشی مجدد به محیط در بازآفرینی این نوع بافت‌ها می‌باشد (پیوسته گر و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۲۶). باید توجه داشت که بافت‌های فرسوده در شهرها با توجه به آسیب‌های اجتماعی بالا و عدم نظارت صحیح مدیریت شهری در ارائه خدمات موثر در حال تراکنش و پخش به سایر بافت‌ها و بخش‌های شهری می‌باشد (Dixon et al, 2011: 970)، مشکلاتی که بازآفرینی در پی راه حل آن‌ها بوده و ورود دفاتر تسهیلگری محلی با رویکردهای توسعه از پایین به بالا در حل مشکلات اجتناب ناپذیر می‌نماید (Azpeitia Santander et al, 2018: 5). حل مسائل و مشکلات سکونتگاه‌های نابسامان در مجموعه بافت‌های شهری تنها از طریق صرف هزینه و تزریق بودجه سر نخواهد شد، بلکه مدیریت خردمندانه و باورمند شهری را به همراه مشارکت واقعی و مردمی اجتماعات محلی طلب می‌کند (Della Spina, 2019: 4). در این راستا، تعامل مستمر و مداوم با اجتماعات محلی در جهت تحقق مشارکت فعال دفاتر تسهیلگری برخاسته از آن، از الزامات حل مسئله می‌باشد.

گردشگری و بازآفرینی فضای شهری

حیات بافت‌های کهنه و تاریخی که امروزه کانون هسته ای مرکزی محله شهرها را تشکیل می‌دهند در طی زمان‌های گذشته بر پایه آداب و رسوم و سنت‌های بومی بوده و دارای ارزش اقتصادی هستند. مهم‌ترین این بافت‌ها در حال حاضر حفظ و نگهداری از هویت عینی و ذهنی شهر، پاسداری خاطره‌ها، حوادث مهم و یادمان‌ها می‌باشد. از این رو نیاز است تا فعالیت‌هایی در درون خود جایی دهند که علاوه بر مراقبت از آن، با هدف زنده نگه داشتن یادمان‌ها و انطباق دادن آنها با زمان حال باشد (حیدری و مشیکینی، ۱۳۹۰: ۷۶). در چنین فضاهای با توسعه فعالیت‌های گردشگری، حفظ بناها و عناصر تاریخی خود موفق می‌شوند و با حضور مداوم شهروندان و گردشگران این امر را میسر می‌سازد و علاوه بر جنبه درآمدزایی از آن محل هویت شهر حفظ شده و کاربری مربوطه در برابر آسیب‌ها و تخریب حفظ می‌گردد. برپایی نمایش‌های گوناگون، برپایی جشن‌ها، اشکال گوناگون تعاملات اجتماعی و فرهنگی و ایجاد فضاهای گفتامانی، بر پویایی و زنده نگه داشتن بافت‌های فرسوده دارای ارزش تاریخی مراکز شهری مؤثر خواهد بود. فضای بافت‌های فرسوده با ارزش تاریخی زمینه ساز رشد صنعت گردشگری و جلب گردشگران داخلی و خارجی و رونق اقتصادی در مرکز شهر با ایجاد فعالیت‌های گردشگری امکان پذیر می‌سازد و حیات تازه ای در روح شهر می‌دمد. اقتصاد پایدار با تأکید بر گردشگری در مناطق تاریخی می‌تواند منشأ بهره برداری اقتصادی فراوانی برای مراکز شود که خود می‌تواند بهانه‌ای برای تجدید حیات مراکز تاریخی باشد که با شناخت نقاط تاریخی مانع تخریب بافت‌های فرسوده شد و با احیای دوباره اندام‌های صدمه دیده فرسوده شهرها ریشه در همین جایگاه دارد و به نظر می‌رسد که مؤثرترین راه برای احیای دوباره بافت‌های تاریخی و ایجاد فعالیت‌ها مجدد در این مناطق باشد.

پیشینه پژوهش

در ادامه به برخی از مطالعات انجام شده در راستای آسیب شناسی دفاتر تسهیلگری اشاره شده است.

جدول شماره ۲. جدول پیشینه پژوهش

نویسنده و سال	عنوان	نتایج
حقیقت نائینی و همکاران (۱۴۰۱)	آسیب شناسی برنامه های بازآفرینی شهری از منظر سلامت روانی: بررسی دیدگاه خبرگان	نتایج نشان داد که موانع دستیابی به برنامه بازآفرینی پشتیبان سلامت روانی، در سه حوزه «رویکردهای سیاست گذاری»، «فرآیند تهیه و اجرا» و «فرآیند نظارت و ارزیابی» قابل پیگیری است. بر اساس نتایج دیگر، پیامدهای منفی برنامه های فعلی بازآفرینی روی سلامت روانی بیشتر از پیامدهای مثبت آنها بوده که مهم ترین موارد «تبعیض و نابرابری» و «استرس و اضطراب» است.
تقوایی و طاهری (۱۳۹۹)	بررسی تاثیر بازآفرینی شهری بر گردشگری شهری (مطالعه موردی منطقه سه شهر اصفهان)	یافته های پژوهش نشان می دهد که بازآفرینی شهری بر گردشگری شهری شهر اصفهان مؤثر بوده است ($R=0/342$). و به میزانی که بازآفرینی شهری تغییر یابد، گردشگری شهری نیز به همان میزان تغییر می یابد. هم چنین بازآفرینی شهری بر مؤلفه های تعاملات اجتماعی ($R=0/142$)، سرزندگی ($R=0/409$)، ایجاد حس تعلق مکانی گردشگران ($R=0/340$) تأثیر می گذارد بازآفرینی فضاهای شهری بر رشد و توسعه گردشگری شهری شهر اصفهان اثرات مثبت رونقی دارد.
سواری (۱۳۹۹)	ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در روند بازآفرینی بافت ناکارآمد منطقه ثامن مشهد (مطالعه موردی: قطاع یک)	یافته های این تحقیق نشان می دهد که مشکل نوسازی و بهسازی بافت فرسوده مشهد صرفاً ضعف عملکرد مدیران و همچنین عدم مشارکت ساکنان آن نیست. بلکه بر عکس تاکنون اقداماتی هم در جهت مشارکت ساکنان و بهسازی این بافت صورت گرفته است. مشکل اصلی، ضعف عملکرد در تدوین این اقدامات بوده است. لذا اتخاذ رویکرد مناسب و ترویج و آموزش مدیران و ساکنان، گام نخست اصلاح برنامه های نوسازی و بهسازی شهری در مشهد و خصوصاً منطقه ثامن است.
عبود (۱۴۰۰)	بازآفرینی بافت تاریخی با رویکرد مکان سازی گردشگری (نمونه مطالعاتی: بخش مرکزی شهر ارومیه)	نتایج نشان داد ساخت چنین مکان هایی علاوه بر رونق اقتصادی شهر باعث تقویت ویژگی های فرهنگی و هنری شهری و در نتیجه آن حس تعلق به مکان و تقویت هویت شهری و شهروندی می گردد و موجب احیای بافت های تاریخی و قدیمی می شود و همچنین محیطی برای جذب توریست داخلی و خارجی گردد و به مکانی گردشگر محور تبدیل شود.
شفیعی دارافشانی (۱۳۹۸)	ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری (نمونه مورد مطالعه: مناطق ۳ و ۷ اصفهان)	با توجه به وضعیت اجتماعی - اقتصادی ساکنان بافت، روند بهسازی و نوسازی درون بافت کند گردیده، بطوری که این عوامل سبب فرسوده شدن و تخریب بیشتر بافت مناطق سه و هفت اصفهان شده است.

مأخذ: یافته های تحقیق با استفاده از منابع در دسترس، ۱۴۰۲

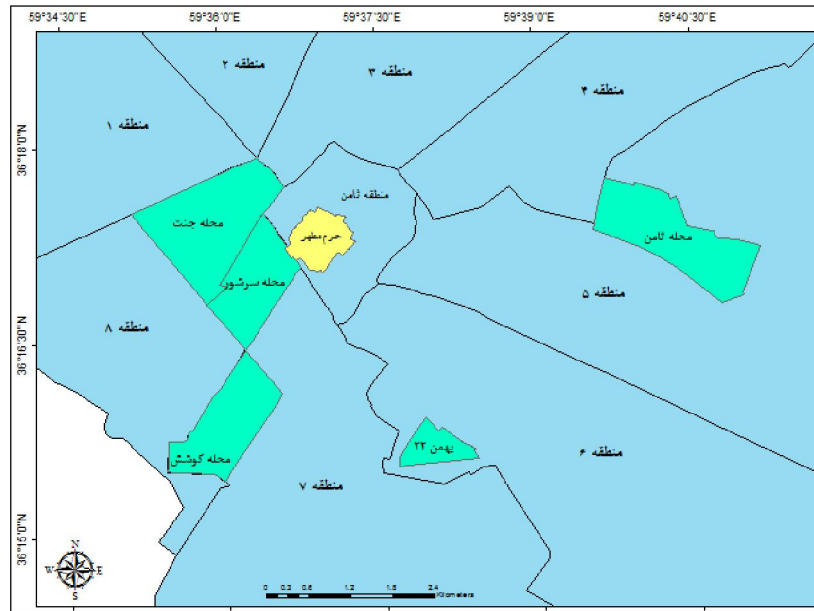
روش بررسی

این تحقیق به لحاظ هدف از نوع کاربردی بوده و روش بررسی آن به صورت توصیفی - تحلیلی انجام شده است. در این پژوهش ابتدا با استفاده از مطالعات کتابخانه ای و نظرات کارشناسان مسلط به شرایط جغرافیایی محدوده مورد مطالعه و فعال در حوزه بازآفرینی، مبانی نظری پیرامون بازآفرینی و آسیب شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله شناسایی گردید. در این پژوهش ابتدا با فعالین در حوزه بازآفرینی (مدیران و کارشناسان سازمان بازآفرینی، مدیران دفاتر و اعضای شورای راهبری) مصاحبه انجام گردید. در مرحله بعد با ورود مصاحبه ها به محیط نرم افزاری Maxqda و بهره گیری از روش تحلیل محتوا، مصاحبه ها کدگذاری و

متغیرها و شاخص‌های موثر در آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر توسعه محلات پیرامون حرم مطهر در شهر مشهد شناسایی گردید.

جامعه آماری این پژوهش ۵ دفتر توسعه محله (تسهیلگری) سازمان بازآفرینی فضاهای شهری شهرداری مشهد در مناطق پیرامونی حرم مطهر می‌باشد. سپس با استفاده از ابزار پرسشنامه نظرات مدیران دفاتر توسعه پیرامون آسیب‌های دفاتر توسعه شناسایی گردید. در ادامه با استفاده از نظرات کارشناسان و متخصصان مراحل قبل روابط بین متغیرهای تحقیق شناسایی گردید. سپس با استفاده از روش فرآیند تحلیل شبکه‌ای (ANP) ساختار شبکه‌ای آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله در محیط نرم‌افزاری Super Decisions ترسیم گردید. در مرحله بعد با استفاده از پرسشنامه ۹ کمیتی توماس ال ساعتی و توزیع آن بین کارشناسان و متخصصین مرحله قبل، مقایسات زوجی عناصر تصمیم با توجه به معیارهای کنترلی و هدف تحقیق، صورت‌گرفت. سپس برای تعیین ضریب و ارزش نهایی معیارها با محاسبه نتایج اولیه هر ماتریس و ترکیب آن‌ها با یکدیگر ابتدا ابر ماتریس غیر وزنی تشکیل شد. آنگاه با نرمالیزه کردن آن ابر ماتریس وزنی و نهایتاً ابر ماتریس حدی به دست آمد. پس از آن با محاسبه نتایج ماتریس خوشه‌ها و نرمال سازی ضریب عناصر در ابر ماتریس حدی، نتیجه نهایی عناصر و اولویت‌بندی عناصر تصمیم مشخص شد.

مناطق پیرامونی حرم مطهر شامل منطقه ۸، منطقه ثامن و منطقه ۷ می‌شود (مرکز آمار، ۱۳۹۸) که به لحاظ گردشگری دارای بافت‌های متعدد تاریخی و هویتی بوده و همه روزه پذیرای تعداد زیاد از گردشگران به واسطه وجود حرم مطهر امام رضا می‌باشند که بیش تر محلات آن به عنوان محلات قدیمی و هویتی شهر است (شهرداری مشهد، ۱۴۰۱). در این محدوده حدود ۷۰ درصد خانه‌های تاریخی مشهد همچون: موزه مکتب‌خانه توکلی، خانه داروغه، کوزه‌کنانی، پریشانی، اکبرزاده، خانه امیری، باغ خونی، مسجد گوهرشاد، خانه رجایی، خانه پیشه‌وران و... موزه‌های تاریخی، آثار باستانی شهری و... قرار دارد و دارای ارزش گردشگری بالایی هستند. دفاتر توسعه محلی تحقیق شامل دفتر ثامن، سرشور، جنت، کوی ۲۲ بهمن و کوشش می‌باشد (معاونت آمار و اطلاعات شهرداری مشهد، ۱۴۰۱).



شکل شماره ۱. معرفی محدوده پژوهش

مأخذ: نویسندگان، ۱۴۰۲

یافته‌ها

اولین مرحله از فرآیند تحلیل شبکه‌ای تعیین روابط و ارتباطات بین عناصر تصمیم می‌باشد تا از این طریق بتوان مساله را به یک ساختار شبکه‌ای تبدیل کرد. برای این منظور در این پژوهش پس از تحلیل مصاحبه‌های عمیق صورت گرفته با کارشناسان و متخصصان امر در فرآیند بازآفرینی و دفاتر توسعه محله مناطق مورد مطالعه، مصاحبه‌های صورت گرفته با استفاده از روش تحلیل محتوا و نرم‌افزار Maxqda تحلیل گردید. در این مرحله پس از کدگذاری مصاحبه‌های صورت گرفته و مشخص شدن متغیرها و شاخص‌های موثر در آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله در زمینه گردشگری ساختار شبکه‌ای آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله ترسیم گردید. در این پژوهش پس از مشخص شدن متغیرها و شاخص‌های موثر در آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله با استفاده از نظرات متخصصان و کارشناسان روابط بین متغیرهای تحقیق مشخص گردید. در این مرحله معیارها و زیر معیارهای آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله از نظر عملکرد در بخش گردشگری، بر اساس معیارهای کنترلی و روابط درونی خود و ماتریس ۹ کمیتی توماس ال ساعتی در قالب پرسشنامه توسط کارشناسان به صورت زوجی مورد مقایسه قرار گرفتند.

تشکیل ابر ماتریس حد

هدف از به حد رساندن سوپر ماتریس موزون این است که تأثیر دراز مدت هر یک از عناصر تصمیم در یکدیگر به دست آید. برای واگرایی ضریب اهمیت هر یک از عناصر ماتریس موزون، آن را به توان k که یک عدد اختیاری بزرگ است می‌رسانیم تا اینکه همه عناصر سوپر ماتریس همانند هم

۰/۰۳۷، زیر معیار رویکرد خطا و آزمون ۰/۰۰۳، زیر معیار ضعف در جایگاه سازمان ۰/۰۳۰، زیر معیار ضعف در منابع مالی سازمان ۰/۰۹۹، زیر معیار ضعف در نظام ارزیابی ۰/۰۵۰ و زیر معیار ضعف در تخصص سازمان ۰/۰۹۵ بوده است.

پس از محاسبه سوپر ماتریس حد، آخرین مرحله برای تعیین ارزش و ضریب نهایی عناصر، محاسبه نتایج ماتریس خوشه‌ها و نرمال سازی ضریب زیر معیارها در ابر ماتریس حد توسط ضریب خوشه‌ها می‌باشد. جدول شماره ۴ نشان دهنده ماتریس خوشه‌های آسیب شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله مناطق پیرامونی حرم مطهر است.

جدول شماره ۴. ماتریس خوشه‌های تصمیم

معیار	دفتر	ویژگی‌های اجتماع محلی	مدیریت شهری	سازمان بازآفرینی
دفتر	۰/۱۵	۰/۲۳	۰/۲۲	۰/۲۲
ویژگی‌های اجتماع محلی	۰/۰۶	۰/۰۷	۰/۰۴	۰/۰۴
مدیریت شهری	۰/۶۳	۰/۴۶	۰/۵۰	۰/۵۰
سازمان بازآفرینی	۰/۱۶	۰/۲۳	۰/۲۳	۰/۲۴

مأخذ: یافته‌های تحقیق با استفاده از منابع در دسترس، ۱۴۰۲

نتایج حاصل از ماتریس خوشه‌ها نشان می‌دهد که بیشترین میزان ارتباط و اثر مربوط به معیار (خوشه) مدیریت شهری است. پس از آن معیار سازمان بازآفرینی، دفتر و ویژگی‌های محله دارای اهمیت می‌باشند.

تعیین اوزان نهایی عناصر آسیب شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله

در این مرحله برای تعیین وزن نهایی زیر معیارها و نحوه اولویت‌بندی آن‌ها ضرایب ابر ماتریس در ضرایب ماتریس خوشه‌ها نرمال شده است.

بر اساس نتایج حاصل از فرآیند تحلیل شبکه‌ای با توجه به شکل زیر، زیرمعیار دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری و سایر دستگاه‌ها با ضریب اهمیت ۰/۱۸۴، نگاه بخشی مدیریت شهری و سایر دستگاه‌ها به گردشگری با ضریب ۰/۱۱۰، ضعف در منابع مالی سازمان بازآفرینی با ضریب ۰/۰۹۹، ضعف در تخصص کارشناسان سازمان بازآفرینی با ضریب ۰/۰۹۵، عدم تمایل به همکاری سایر دستگاه‌ها با ضریب وزنی ۰/۰۸۶ و ضعف در نظام ارزیابی سازمان بازآفرینی در رتبه‌های اول تا ششم اهمیت از نظر آسیب‌شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله شهر مشهد قرار دارند. همچنین زیر معیار رویکرد خطا و آزمون با ضریب وزنی ۰/۰۰۳، زیر معیار میزان همکاری شورای محله با دفتر با ضریب وزنی ۰/۰۰۶، زیر معیار مسائل انگیزشی کارشناسان دفتر با ۰/۰۱۱ دارای اهمیت کمتری نسبت به سایر زیرمعیارها هستند. باید توجه داشت اختصاص وزن کم برای برخی از زیر معیارها به معنای به اهمیت بودن آن زیر معیار نیست بلکه با توجه به وجود ساختار شبکه‌ای مسائل حل مسائل با اولویت بالاتر احتمالاً حل مسائل با وزن کمتر را به همراه خواهد داشت (جدول شماره ۵).

جدول شماره ۵. اوزان و رتبه عناصر آسیب شناسی عملکرد دفاتر توسعه محله

رتبه اهمیت	حد	نرمال شده	متغیر	رتبه اهمیت	حد	نرمال شده	متغیر
۱۳	۰/۰۳	۰/۱۰	میزان همکاری با ساکنین	۱	۰/۱۸	۰/۴۸	دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری
۱۴	۰/۰۲	۰/۰۹	میزان همکاری دفتر با شهرداری منطقه و سازمان گردشگری	۲	۰/۱۱	۰/۲۹	نگاه بخشی به گردشگری
۱۵	۰/۰۲	۰/۰۹	میزان اعتماد سازی در محله	۳	۰/۱۰	۰/۳۱	ضعف در منابع مالی
۱۶	۰/۰۲	۰/۰۸	میزان ارتباط با معتمدین	۴	۰/۱۰	۳۰	ضعف در تخصص سازمان
۱۷	۰/۰۲	۰/۰۷	تجارب تسهیلمان	۵	۰/۰۹	۰/۲۳	عدم تمایل به همکاری سازمانها
۱۸	۰/۰۲	۰/۰۷	تعهد و مسئولیت	۶	۰/۰۵	۰/۱۶	ضعف در نظام ارزیابی
۱۹	۰/۰۲	۰/۴۵	شرایط اجتماعی و اقتصادی محله	۷	۰/۰۴	۰/۱۲	عدم وجود سندجامع بازآفرینی شهری
۲۰	۰/۰۱	۰/۳۵	ضعف در اعتماد به مدیریت شهری	۸	۰/۰۳	۰/۱۲	دانش تسهیلمان دفاتر
۲۱	۰/۰۱	۰/۰۴	مسائل انگیزشی کارکنان دفتر	۹	۰/۰۳	۰/۱۱	میزان همکاری دفتر با سایر سازمانها
۲۲	۰/۰۱	۰/۲۰	میزان همکاری شورای محله با دفتر	۱۰	۰/۰۳	۰/۱۰	ضعف در جایگاه سازمان
۲۳	۰/۰۰	۰/۰۱	رویکرد آزمون و خطا	۱۱	۰/۰۳	۰/۱۱	تخصص گردشگری تسهیلمان
				۱۲	۰/۰۳	۰/۱۰	پیشینه شرکت در امر بازآفرینی

مأخذ: یافته‌های تحقیق با استفاده از منابع در دسترس، ۱۴۰۲

همچنین در ادامه به منظور بررسی وجود رابطه معنادار و سطح همبستگی بین متغیرهای پژوهش از آزمون همبستگی در نرم افزار SPSS استفاده شده است. همانطور که نتایج به دست آمده نشان می‌دهد با میزان سطح معناداری کم تر از ۰/۰۵ بین متغیر دانش بازآفرینی در سازمان و دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری و سایر دستگاهها میزان همبستگی ۰/۵۹ می‌باشد که نشان از وجود همبستگی بالا دارد (جدول شماره ۶).

جدول شماره ۶. بررسی سطح همبستگی بین دانش بازآفرینی در سازمان و دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری و سایر دستگاهها

متغیر	دانش بازآفرینی در سازمان	دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری و سایر دستگاهها
دانش بازآفرینی در سازمان	۱	همبستگی پیرسون Sig سطح معناداری جامعه
	۲۸	۰/۵۸۶
	۲۸	۰/۰۰۱
دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری و سایر دستگاهها	۱	همبستگی پیرسون Sig سطح معناداری جامعه
	۲۸	۰/۵۸۶
	۲۸	۰/۰۰۱

مأخذ: یافته‌های تحقیق با استفاده از منابع در دسترس، ۱۴۰۲

همچنین برای بررسی وجود رابطه معنادار و سطح همبستگی بین متغیرهای پژوهش از آزمون همبستگی در نرم افزار SPSS استفاده شده است. همانطور که نتایج به دست آمده نشان می‌دهد با میزان سطح معناداری کم تر از ۰/۰۵ بین متغیر دانش بازآفرینی در سازمان و متغیر میزان همکاری سایر دستگاه‌ها و مناطق، میزان همبستگی ۰/۴۵ می‌باشد که نشان از وجود همبستگی بالا دارد (جدول شماره ۷).

جدول شماره ۷. بررسی سطح همبستگی بین دانش بازآفرینی در سازمان و متغیر میزان سایر دستگاه‌ها و مناطق

میزان سایر دستگاه‌ها و مناطق	دانش بازآفرینی در سازمان	متغیر	
۰/۴۵۲	۱	همبستگی پیرسون	دانش بازآفرینی در سازمان
۰/۰۱۶		Sig سطح معناداری	
۲۸	۲۸	جامعه	
۱	۰/۴۵۲	همبستگی پیرسون	میزان همکاری سایر دستگاه‌ها و مناطق
	۰/۰۱۶	Sig سطح معناداری	
۲۸	۲۸	جامعه	

مأخذ: یافته‌های تحقیق با استفاده از منابع در دسترس، ۱۴۰۲

برای بررسی وجود رابطه معنادار و سطح همبستگی بین متغیر دانش بازآفرینی در سازمان و میزان همکاری سایر دستگاه‌ها و مناطق و متغیر دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری و سایر دستگاه‌ها میزان همبستگی ۰/۵۸ می‌باشد که نشان از وجود همبستگی بالایی با سطح معناداری کمتر از ۰/۰۵ دارد (جدول شماره ۸).

جدول شماره ۸. بررسی سطح همبستگی بین همکاری سایر دستگاه‌ها و مناطق و دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری و سایر دستگاه‌ها

دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری و سایر دستگاه‌ها	دانش بازآفرینی در سازمان	متغیر	
۰/۵۷۹	۱	همبستگی پیرسون	میزان همکاری سایر دستگاه‌ها و مناطق
۰/۰۰۰		Sig سطح معناداری	
۲۸	۲۸	جامعه	
۱	۰/۵۷۹	همبستگی پیرسون	دانش بازآفرینی کارشناسان مدیریت شهری و سایر دستگاه‌ها
	۰/۰۰۰	Sig سطح معناداری	
۲۸	۲۸	جامعه	

مأخذ: یافته‌های تحقیق با استفاده از منابع در دسترس، ۱۴۰۲

برای بررسی وجود رابطه معنادار و سطح همبستگی بین متغیر ویژگی‌های دفتر و میزان مشارکت دفتر، سطح همبستگی ۰/۰۷۰ می‌باشد که نشان از عدم وجود همبستگی با سطح معناداری

بالتر از ۰/۰۵ (۰/۷۲۴) دارد. بر این اساس می‌توان بیان نمود که بین ویژگی‌های دفاتر تسهیلگری و میزان مشارکت مردم محله همبستگی و رابطه معناداری وجود ندارد (جدول شماره ۹).

جدول شماره ۹. بررسی سطح همبستگی بین ویژگی‌های دفاتر و مشارکت محله

مشارکت محله	ویژگی‌های دفتر	متغیر	
۰/۷۰	۱	همبستگی پیرسون	ویژگی‌های دفتر
۰/۷۲۴		سطح معناداری Sig	
۲۸	۲۸	جامعه	
۱	۰/۷۰	همبستگی پیرسون	مشارکت محله
	۰/۷۲۴	Sig سطح معناداری	
۲۸	۲۸	جامعه	

مأخذ: یافته‌های تحقیق با استفاده از منابع در دسترس، ۱۴۰۲

بحث و نتیجه گیری

- مهم ترین نتایج به دست آمده باتوجه به یافته‌های پژوهش به شرح زیر می باشد
- نامشخص بودن نقش و جایگاه سازمان بازآفرینی و دفاتر توسعه محله در سیستم مدیریت شهری سبب بروز عدم تمایل در همکاری با سازمان بازآفرینی و نامشخص بودن نحوه تعاملات بین دفاتر و سایر بخش‌های مدیریت شهری به ویژه، شهرداری محدوده مورد مطالعه شده است.
- عدم تعریف جایگاه، نقش و به تبع عدم پذیرش قطعی سازمان بازآفرینی و دفاتر توسعه محله به عنوان عناصر تسهیلگر بین نهادی توسط سایر دستگاه‌ها موثر در فرآیند توسعه گردشگری تاریخی در محلات پیرامون حرم مطهر
- تکیه بر نظرات فردی بدون توجه به نقش دفاتر در فرآیند توسعه گردشگری محلات هدف بازآفرینی و مجموعه مطالعات صورت گرفته توسط دفاتر به دلیل تمایل به انجام اقدامات بخشی
- مشخص نبودن سیاست‌های کلان بازآفرینی و حرکت به سمت مسائل کالبدی صرف و عدم توجه به بازسازی بافت‌های تاریخی آسیب دیده با رویکرد گردشگری
- مشخص نبودن نوع رویکرد در برخورد با انواع گونه‌های هدف بازآفرینی در بافت‌های دارای ارزش گردشگری
- حرکت به سمت نتیجه‌محور بودن علارغم فرآیند محور بودن بازآفرینی شهری بویژه در حوزه مسائل اجتماعی
- استاندارد پایین پیرامون انتخاب شرکت مرکزی جهت احداث دفتر توسعه محله
- فقدان نگاه سیستمی و جامع و ضعف در تخصص علمی و آگاهی عوامل سازمان نسبت به بازآفرینی و مسائل دفاتر توسعه محله
- انتخاب محلات هدف بدون توجه به بسترهای مشارکتی و یا اعمال نظرات مدیریتی
- عدم توجه به استانداردهای لازم برای مکان یابی دفاتر توسعه محله
- نبود سازوکار مناسب به منظور تامین مالی دفاتر توسط سازمان بازآفرینی فضاهای شهری

- عدم انتخاب چند محله به عنوان پایلوت و مبنا برای مشخص شدن موارد احتمالی عدم موفقیت و مشخص شدن
 - ارائه دستورالعمل‌ها و گزارش‌های آنی و خلق ساعه بدون توجه به شرح خدمات
 - ایجاد گسست اجتماعی بین ارتباط دفاتر توسعه محله و ساکنین محلات هدف به دلیل قطع همکاری اعضای دفتر با شرکت مرکزی به خاطر مسائلی از جمله پایین بودن حقوق، عدم تناسب بین حجم انتظارات و میزان حقوق و ...
 - عدم تناسب بین انتظارات شرکت مرکزی از دفاتر و انتظارات سازمان از دفاتر و نگاه صرف اقتصادی شرکت مرکزی به دفاتر توسعه محله بدون توجه به هدف بازآفرینی
 - عدم وجود انعطاف بین شرح خدمات و شرایط مکانی و زمانی محله
 - ضعف در تخصص علمی نیروهای به کار رفته در دفاتر به دلیل مسائل مالی و عدم استفاده از متخصصین گردشگری در خصوص بازسازی بافت‌های تاریخی محله
 - عدم ارائه تعریف عملیاتی از بندهای شرح خدمات و برداشت سلیقه ای دفاتر از بندهای شرح خدمات
 - همراستایی و همپوشانی فعالیت دفاتر توسعه محله با برخی از قسمت‌های شهرداری از جمله شورای اجتماعی محلات، اداره فرهنگ و اجتماعی مناطق و ...
 - عدم هماهنگی اداری و سازمانی بین سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، نوسازی و بازآفرینی شهری و شهرداری
 - عدم رعایت حداقل نیروی لازم در هر بخش توسط دفاتر و عدم نظارت بر حضور نیروهای تسهیلگر در دفاتر توسعه محله توسط سازمان بازآفرینی
- باتوجه نتایج و یافته‌های بدست آمده پیشنهادات به شرح زیر ارائه می‌گردد:
- تدوین سند راهبردی بازآفرینی با نگاه گردشگری تاریخی و فرهنگی به منظور مشخص شدن مأموریت، اهداف، سیاست‌ها و ... سازمان بازآفرینی در جهت توسعه گردشگری تاریخی مناطق پیرامونی حرم مطهر
 - برگزاری دوره‌های توجیهی در خصوص شهرسازی برای کارشناسان سایر دستگاه‌ها، به منظور آگاه شدن با نقش و جایگاه سازمان بازآفرینی و دفاتر توسعه محله
 - برگزاری دوره‌های آموزشی در راستای استفاده از ظرفیت‌های گردشگری میراث فرهنگی و بافت‌های باارزش تاریخی شهری در راستای توسعه فعالیت‌های گردشگری و جذب گردشگر
 - شفاف سازی مجموعه انتظارات از دفاتر توسعه محله، توسط سازمان بازآفرینی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری برای شرکت‌های مرکزی
 - استفاده از ظرفیت‌های مردمی و افراد صاحب تجربه در راستای بافت‌های تاریخی
 - بهره گیری از کارشناسان و متخصصان توانمند در دفاتر توسعه محله

منابع و مأخذ:

۱. احمد صفاری، الف. ۱۳۹۷. بازآفرینی مفهوم بافت شهری در قزوین. مطالعات باستان شناسی پارسه، ۲(۵): ۹۵-۱۱۰.
۲. آریانا، الف.، محمدی، م.، و کاظمیان، غ. ۱۳۹۷. مدل مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری برپایه حکمروایی همکارانه. نامه معماری و شهرسازی، ۱۱(۲۱): ۱۲۳-۱۴۳.
۳. پیوسته گر، یو.، محمد دوست، س.، حیدری، رحیمی، ع. ۱۳۹۶. ذهنیت سنجی در خصوص عملکرد دفاتر تسهیلهگری بافت‌های فرسوده شهری در فرایند بازآفرینی شهری جامع پایدار(نمونه موردی دفاتر تسهیلهگری کلان شهر شیراز). نشریه پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۸(۳۰): ۲۲۵-۲۴۴.
۴. تاجر، ع.، سعادت‌ی وقار، پ.، رباطی، حیدری، م. ۱۳۹۶. نقش پیکره بندی فضایی در اجتماع پذیری سکونتگاه‌های غیر رسمی مطالعه موردی محله حصار شهر همدان، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، ۲۶(۱): ۷۲-۵۷.
۵. تقوایی، م.، طاهری، الف. ۱۳۹۹. بررسی تاثیر بازآفرینی شهری بر گردشگری شهری (مطالعه موردی منطقه سه شهر اصفهان)، نشریه: مطالعات مدیریت شهری، ۱۲(۴۱): ۱۷-۲۷.
۶. جودی پیرانفر، م. ۱۳۹۴. آسیب شناسی دفاتر خدمات نوسازی محله، معاونت مطالعات و برنامه ریزی مدیریت، امور اجتماعی و فرهنگی مدیریت مطالعات و برنامه ریزی امور اجتماعی و فرهنگی، دانش شهر، ۳۰(۱): ۴۲-۱.
۷. حقیقت نائینی، غ.، فراهانی، ح.، فنائی، س. ۱۴۰۱. آسیب‌شناسی برنامه‌های بازآفرینی شهری از منظر سلامت روانی: بررسی دیدگاه خبرگان، تحقیقات جغرافیایی، جلد ۳۷ شماره ۳ صفحات ۳۲۷-۳۲۷.
۸. رفیعیان، م. ۱۳۹۵. ماهیت، ظرفیت و آینده دفاتر محلی نوسازی(آسیب شناسی و ارائه راهکار)، چاپ اول، شهرداری تهران، مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری تهران، ۱۴۹-۱.
۹. رفیعیان، م.، بمانیان، رفیعیان، م. ۱۳۸۹. شناسایی پهنه‌های زمینه ساز توسعه خلاق بافت‌های فرسوده با رویکرد گردشگری در برنامه ریزی شهری نمونه موردی محله امامزاده یحیی، ناحیه ۲ منطقه ۱۲ شهرداری تهران.
۱۰. سازمان نوسازی شهر تهران. ۱۳۹۵. تسهیلهگری: تأسیس و راه اندازی دفاتر تسهیلهگری نوسازی در بافت‌های فرسوده شهر تهران.
۱۱. شاهی اردبیلی، ر. ۱۴۰۰. بررسی تاثیر سیاست بازآفرینی در ارتقاء بخشی به مطلوبیت و هویت شهری- مورد مطالعه منطقه ۸ شهرداری مشهد، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور استان خراسان رضوی، مرکز پیام نور مشهد.
۱۲. شفیعی دارافشانی، ع. ۱۳۹۸. ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه مورد مطالعه: مناطق ۳ و ۷ اصفهان)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور استان اصفهان، مرکز پیام نور اصفهان.

۱۳. شفیعی دستجردی، م.، صادقی، ن. ۱۳۹۶. بررسی تحقق پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه ای - کارت امتیازی متوازن، نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان، نشریه باغ نظر، ۱۴ (۴۶): ۵-۱۴.
۱۴. شه سواری، ب. ۱۳۹۹. ارزیابی عملکرد مدیریت شهری در روند بازآفرینی بافت ناکارآمد منطقه ثامن مشهد (مطالعه موردی: قطاع یک)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور استان خراسان رضوی، مرکز پیام نور مشهد.
۱۵. شهرداری مشهد، واحد خدمات شهرداری سازمان بازآفرینی شهری. ۱۴۰۱.
۱۶. عبدود، م. ۱۴۰۰. بازآفرینی بافت تاریخی با رویکرد مکان‌سازی گردشگری (نمونه مطالعاتی: بخش مرکزی شهر ارومیه)، نشریه مطالعات طراحی شهری و پژوهشهای شهری، ۳ (۱۶)، ۶۴-۵۱.
۱۷. کریم زاده، ع.، شهریاری، س.، و اردشیری، م. ۱۳۹۶. تبیین سیاست‌های فرهنگی تاثیرگذار بر بازآفرینی شهری فرهنگ محور (با تاکید بر تجارب بازآفرینی شهری استانبول ترکیه)، هویت شهر، ۱۱ (۲۹): ۹۵-۱۰۶.
۱۸. مرکز آمار کشور (۱۳۹۸)، فصل اول سرزمین، آب و هوا.
۱۹. مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری تهران. ۱۳۹۴. آسیب شناسی دفاتر خدمات نوسازی محله، دانش شهر شماره ۳۰۰، معاونت مطالعات و برنامه ریزی مدیریت، امور اجتماعی و فرهنگی مدیریت مطالعات و برنامه ریزی امور اجتماعی و فرهنگی.
۲۰. معاونت آمار و اطلاعات شهرداری مشهد، ۱۴۰۱.
۲۱. نجفی، م.، رشادت جو، ح.، و استعلاجی، ع. ۱۳۹۸. نقش بازآفرینی شهری در زیست پذیری شهری (نمونه مطالعاتی: محله جاوید زنجان)، مطالعات مدیریت شهری، ۱۱ (۴۰)، ۱-۱۶.
22. Alizaehmoghadam, S., & Zakerian, M. (2019). Urban Recreation a Cultural Approach in Historical Textures (Case Study: Moses Beyki Historical Complex, Yazd, Iran). *International Journal of Applied Arts Studies (IJAPAS)*, 4(1), 7-24.
23. Azpeitia Santander, A., Azkarate Garai-Olaun, A., & De la Fuente Arana, A. (2018). Historic urban landscapes: A review on trends and methodologies in the urban context of the 21st century. *Sustainability*, 10(8), 1-10.
24. Della Spina, L. (2019). Multidimensional assessment for “culture-led” and “community-driven” urban regeneration as driver for trigger economic vitality in urban historic centers. *Sustainability*, 11(24), 1-20.
25. Dixon, T., Otsuka, N., & Abe, H. (2011). Critical success factors in urban brownfield regeneration: an analysis of ‘hardcore’ sites in Manchester and Osaka during the economic recession (2009–10). *Environment and Planning A*, 43(4), 961-980.
26. Elmqvist, T., Setälä, H., Handel, S. N., van der Ploeg, S., Aronson, J., Blignaut, J. N., ... & de Groot, R. (2015). Benefits of restoring ecosystem

- services in urban areas. *Current opinion in environmental sustainability*, 14, 101-108.
27. Lucci, P., Bhatkal, T., & Khan, A. (2018). Are we underestimating urban poverty?. *World development*, 103, 297-310.
28. Ramsey, E. (2017). Virtual Wolverhampton: Recreating the historic city in virtual reality. *ArchNet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, 11(3), 42-57.
29. Schram-Bijkerk, D., Otte, P., Dirven, L., & Breure, A. M. (2018). Indicators to support healthy urban gardening in urban management. *Science of the Total Environment*, 621, 863-871.
30. Wagner, A. (2019). Recreating Cities as Bodies of Power, Knowledge and Space. *International Journal for the Semiotics of Law-Revue internationale de Sémiotique juridique*, 32, 527-531.