

شناسایی و تبیین پیشران های کلیدی اثرگذار بر فرایند بازآفرینی پایدار شهری (مطالعه موردی: محلات هدف بازآفرینی منطقه ۶ مشهد)

تاریخ دریافت مقاله :

۱۴۰۳/۰۲/۱۷

تاریخ پذیرش مقاله :

۱۴۰۳/۰۵/۱۹

زهره کوهجانی^۱
علی شمس الدینی^۲ (نویسنده مسئول)

چکیده

بازآفرینی شهری پایدار با افزایش بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی در سال‌های اخیر به عنوان یکی از مهم‌ترین روش‌های ساماندهی و توانمندسازی اینگونه بافت‌ها مدنظر سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان و مدیران شهری قرار گرفته است. بافت منطقه ۶ مشهد بافتی فرسوده و دارای سکونتگاه غیررسمی بوده که بر ناپایداری این سکونتگاه شهری افزوده است. از اینرو با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری می‌توان از ادامه نابسامانی در این دوگونه بافت جلوگیری و به توانمندسازی بافت در ابعاد اجتماعی و اقتصادی کمک نمود. پژوهش حاضر با هدف تبیین شناسایی نیروهای کلیدی موثر بر فرایند بازآفرینی از نرم‌افزار MaxQDA و تکنیک دلفی و ماتریس اثرات متقاطع (ماتریس بحرانی اثرگذاری/عدم‌اطمینان) بهره گرفته است. نتایج حاصل وزن‌دهی عدم قطعیت و اهمیت هر یک از عوامل کلیدی مستخرج از پنل دلفی حاکی از آن است که پیشران‌های منتخب مؤثر بر فرایند بازآفرینی منطقه ۶ به ترتیب شیوه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با امتیاز ۴٫۸، امنیت اجتماعی با امتیاز ۴٫۸، جلب مشارکت و سرمایه‌گذاری با امتیاز ۴٫۵، مهاجرت اتباع و تعامل و مشارکت‌پذیری ذی‌نفعان (انسجام و همیاری اجتماعی) با امتیاز ۴٫۰۸، راندمان دستگاه‌های نظارتی با امتیاز ۳٫۸ و توسعه بافت ناکارآمد منطقه ۶ با امتیاز ۳٫۶ دارای بیشترین میزان اهمیت و تأثیر در فرایند بازآفرینی محدوده مورد مطالعه دارد.

واژگان کلیدی: بازآفرینی پایدار، پیشران، بافت فرسوده، سکونتگاه غیررسمی، شهر مشهد.

^۱ . دانشجوی دکتری شهرسازی، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران

^۲ دانشیار جغرافیا، عضو هیات علمی گروه شهرسازی، واحد شیراز، دانشگاه آزاد اسلامی، شیراز، ایران (ali.shamsoddini@iaau.ac.ir)



مقدمه

شهر و شهرنشینی در آغاز سده بیست و یکم در معرض دگرگونی های بنیادی کمی و کیفی فراوانی قرار گرفته است، تمدن کنونی بیش از پیش شهری شده و رشد شهری و مرزبندی های کالبدی - اجتماعی، پیامدهای ناگواری را بر پیکر هستی اجتماعی وارد آورده، ابعاد سکونتگاه های شهری روزبه روز پیچیده تر و به دنبال آن، ناپایداری در زیست بوم های شهری نمایان شده است. از نموده های این ناپایداری (زیاری و همکاران، ۱۳۹۱: ص ۲)، بافت های ناکارآمد و فرسوده شهری است (جعفری جبلی و همکاران، ۱۴۰۱، ص ۲۰؛ مباشری، ۱۴۰۱، ص ۱۹۱؛ پوراحمد، ۱۳۸۹، ص ۷۵؛ معروف نژاد، ۱۴۰۰، ص ۳۲۴؛ تیرزو، ۲۰۲۰، ص ۲۳۶) که به دنبال تحولات ساختاری و بروز مسائل و مشکلات اقتصادی - اجتماعی (ایمان پور و همکاران، ۱۴۰۱، ص ۳۶۴) از جمله عوامل تهدیدکننده کیفیت زندگی و به عنوان یکی از ابرچالش های نظام برنامه ریزی و مدیریت شهری به حساب می آید (حجازی نیا و همکاران، ۱۴۰۱، ص ۳۶۳). در حال حاضر توجه و توسعه و پایداری و ارتقای محیط زندگی در هر شهر، از الزامات مدیریت پایدار و پویای آن می باشد. اهمیت تعادل در ساختار اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی شهر در حال و آینده رهنمودی برای پایداری شهر است.

ضعف های رویکرد سنتی برنامه ریزی شهری از جمله ناتوانی در مواجهه با پیچیدگی و نامعلومی تغییرات و اجرای اقدامات به صورت پراکنده و مقطعی در کشور برنامه ریزان و مدیران شهری را به سمت کاربرد ابزارهای جدید و توجه به مبحث آینده نگری و بازآفرینی سوق داده است (راکلیف و کراوچیک، ۲۰۱۴، ص ۶۴۳؛ ایمان پور و همکاران، ۱۴۰۱، ص ۱۷۵؛ سجادی و همکاران، ۱۴۰۰، ص ۲۸). این مهم موجب شد که رهیافت بازآفرینی بافت های ناکارآمد شهری به دلیل مشکلات و اثرات منفی ای که بر توسعه شهر گذاشته؛ مورد توجه قرار گیرد. این رویکرد تنها به دنبال باززنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می کنند، سروکار دارد و مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه های اجرایی است (رضایی و همکاران، ۱۴۰۱، ص ۱۲۹).

در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۴۰ هزار هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد که در حدود ۸ میلیون نفر در این بافت ها زندگی می کنند (ایمان پور و همکاران، ۱۴۰۱، ص ۵۸) و با توجه به مشکلات متعدد برای چنین بافت هایی، این مسأله به تهدید انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها و کلانشهرها شده است (هونگجی ژی ۲۰۱۷، ص ۵). مهم ترین علل شکل گیری بافت های فرسوده در شهرهای ایران، تمرکز سرمایه، قدرت و امکانات در شهرهای بزرگ، ناکارآمدی نظام برنامه ریزی در ایران، عدم توجه به عدالت فضایی و گسترش ناهمگون منطقه ای، افزایش قیمت زمین و عدم توجه به برنامه ریزی مشارکتی عنوان شده است (ایمان پور، ۱۴۰۰، ص ۷۹). لکن با در نظر گرفتن این امر که تنها راه حل خروج از بسیاری معضلات کلانشهرها احیا و بازسازی بهینه بافت های فرسوده شهری است (امینی و همکاران، ۱۳۹۵، ص ۱۵).

³ Tirziu

⁴ Rarcliffe & Krawczyk

بنابراین رویکرد بازآفرینی شهری، یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت های فرسوده شهری است. بازآفرینی شهری، به عنوان یکی از راهکارهای مداخله برای بهبود عواقب منفی زوال شهری (گودت^۶؛ کرکماز و بالابان^۷، ۲۰۲۰، ۱) و در راستای حل مشکلات این گونه بافت ها و نیز بیان کننده شیوه مداخله در بافت های موجود و محیط ساخته شده شهری است و اهمیت آن در نمایان ساختن نگاه برنامه ریزان و شهرسازان به حیات مطلوب شهری و تقابل این شیوه زندگی با شیوه زندگی در برخی بافت ها و نواحی شهر است (فدایی جزی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۲؛ صفایی پور و زارعی، ۱۳۹۶، ص. ۵؛ امیری و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۷۳؛ زگراس و ریل^۸، ۲۰۲۰، ص. ۳۰۳).

منطقه شش واقع در جنوب شرقی شهر مشهد، به دلیل توسعه بی برنامه شهر، اکنون به مثابه بافتی ارگانیک، فرسوده و بسیار متراکم است که در تعارض با حوزه های همجوار خود از منظر خصوصیات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و... است و نیز یکی از محدوده های بزرگ حاشیه نشین مشهد با مساحت ۱۸۶۹ هکتار و جمعیتی در حدود ۲۳۲ هزار و ۶۱۶ نفر (سرشماری عمومی و نفوس مسکن مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵) می باشد. مساحت پهنه بافت فرسوده این منطقه ۴۲۱ هکتار و جمعیت پهنه بافت فرسوده این منطقه ۱۲۵۵۰۲ نفر می باشد. در این محدوده علی رغم جمعیت بالای ساکن در آن، متأسفانه بخشی از این منطقه به ویژه جنوب و غرب آن توسعه و گسترش بی رویه و بی برنامه داشته و موجب شده وضعیت نامناسبی نسبت به سایر مناطق کلانشهر مشهد داشته باشد. بنابراین بروز مشکلاتی چون ناسازگاری فرم و عملکرد، توزیع نامتناسب خدمات و امکانات شهری، شبکه ارتباطی نامناسب (معابر کم عرض)، مصالح نامناسب، وجود فضاهای رها شده شهری، وجود آلودگی های زیست محیطی، عدم تعلق به مکان مورد زندگی و... در این منطقه موجب ترک ساکنین اصیل و سکونت مهاجرین بی هویت (چلوها)، اتباع غیرایرانی و غیره شده است. بدین منظور پژوهش حاضر جهت پاسخ به این پرسش انجام گرفته است که "مهم ترین پیشران های مؤثر و کلیدی بر بازآفرینی بافت فرسوده منطقه شش مشهد چه عواملی می باشند؟"

۲. پیشینه و مبانی نظری

موضوع بازآفرینی بافت های فرسوده و تبیین الگوهای مداخله آن به شکل گسترده و متنوعی در کشورهای مختلف وجود دارد و هر یک شیوه ها و راهکارهایی را در این زمینه برگزیده اند. در جدول ذیل سوابق مطالعاتی مرتبط با موضوع پژوهش ارائه شده است.

امیری و همکاران (۱۴۰۱) در مقاله ای تحت عنوان « معرفی الگوی کاربردی مقتدرسازی اجتماع منسجم محلی در فضای سایبرنتیک به منظور ارتقاء سطح مشارکت ساکنان در بازآفرینی نواحی دچار افت شهری اصفهان » به این نتیجه دست یافتند که با به کارگیری تحلیل ذینفعان و انجام تحلیل های کمی در محیط نرم افزار spss، مراحل فرایند مقتدرسازی الکترونیکی تطبیق برای این نواحی معرفی شده است. سپس با انجام تحلیل محتوا در محیط نرم افزار Atlas it سازو کار پیاده سازی فرایند مقتدرسازی (تعیین خواسته ها) بر پایه معرفی کاربران مؤثر در فرایند و فعالیت های آنها و ارتباط آنها با فعالیت ها مشخص می شود. در این فرایند کاربران اصلی شامل ساکنان، مسئولان (تصمیم گیرندگان)، کارشناس تسهیلگر، کارشناس پشتیبان، مربی و کارشناس فنی هستند و در یک

⁶ Godet

⁷ Korkmaz and Balaban

⁸ Zegras and Rayle

چرخه پیوسته پنج گانه به ترتیب فرایندهای ۱- عضویت در گروه های محلی و تشکیل شبکه های اجتماعی در فضای سایبرنتیک، ۲- عضویت در برنامه و فرایند مقندر سازی الکترونیکی، ۳- انجام مراحل مقندر سازی الکترونیکی، ۴- تبادل نظر در مورد کاستی ها و اصلاح فرایند و ۵- تصمیم گیری با همکاری و مشارکت ساکنان و مسئولان در راستای ارتقای مشارکت در بازآفرینی شهری نواحی دچار افت شهری اصفهان را انجام می دهند و زمینه را برای ارتقای سطح مشارکت ساکنان نواحی دچار افت شهری در بازآفرینی محلات خود، فراهم می سازند. پاکرو و همکاران (۱۴۰۱) در مقاله ای با عنوان « بررسی مولفه های موثر در چالش های نهادی مشارکت شهروندی در بازآفرینی پایدار شهر » نتایج پژوهش نشان می دهد که شهر تبریز در در ارتباط با بازآفرینی پایدار شهری به صورت مشارکتی با چالش های نهادی زیادی روبه رو است که می توان با استفاده از مؤلفه های نهادی مشارکت شهروندی مؤثر در بازآفرینی شهری، تغییر نگاه مسئولان به ظرفیت ها و توانمندی های سازمان های مردم نهاد، ایجاد و تشکیل سازمان های مردم نهاد در ارتباط با نوسازی و بازآفرینی شهری و رفع موانع حقوقی مرتبط با سازمان های مردم نهاد، مشارکت شهروندان در طرحهای بازآفرینی شهری را افزایش داد و گامی در جهت رفع این چالش ها برداشت. ابراهیم نژاد و همکاران (۱۴۰۰) در مقاله ای تحت عنوان « الگوی ارزیابی پروژه های محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده شهری » به این نتیجه دست یافتند که پروژه های محرک توسعه به عنوان بستر کارکردهای اجتماعی و اقتصادی، منزلت اجتماعی-اقتصادی در این بافت ها را ارتقاء داده و انگیزه مشارکت در فرآیند بهسازی و نوسازی را در جامعه محلی افزایش داده و همچنین سبب ایجاد تمایل در بخش خصوصی به سرمایه گذاری در بافت می شود. در این راه لازم است از پروژه های کوچک مقیاس اشتغالزایی، مشارکت دادن سرمایه های ساکنان بافت، رونق فعالیت های کوچک مقیاس، کاربری های شاخص و چندمنظوره و ترکیبی استفاده شود. امیری و همکاران (۱۴۰۰) در مقاله ای با موضوع « تدوین الگوی مشارکت پذیری الکترونیکی شهروندان در بازآفرینی بافت های فرسوده شهر اصفهان » به این نتیجه رسیدند که فرایند مشارکت پذیری شامل مراحل آموزش الکترونیکی، یادگیری الکترونیکی، آگاهی، مشاوره الکترونیکی و درگیری الکترونیکی است و در قلمرو و اختیار بازآفرینی شهری زمینه را برای مشارکت پذیری ساکنان بافت های فرسوده فراهم می کند. سجادی و همکاران (۱۴۰۰) در مقاله خود با موضوع « رویکرد آینده نگاری در بازآفرینی محلات فرسوده شهری با تأکید بر مسکن (مورد مطالعه: محله سرتپوله ساندج) » به این نتیجه دست یافتند که پراکندگی متغیرها در محور تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل، حاکی از ناپایداری سیستم در بازآفرینی محله سرتپوله است. و در نهایت با توجه به امتیاز بالای اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم عوامل، ۱۸ عامل اصلی به عنوان پیشران های کلیدی در آینده بازآفرینی محله سرتپوله با تأکید بر تأمین مسکن پایدار مورد شناسایی قرار گرفتند. از بین پیشران های مورد بررسی، متغیرهای بخش اقتصادی و مالی بیشترین تأثیر را بر تأمین مسکن در زمینه بازآفرینی محله سرتپوله داشتند.

Schlier & et al (2021) در مقاله خود با موضوع « شناسایی پتانسیل توسعه میانافزا در آلمان » به این نتیجه رسیدند که شهر از پتانسیل بالایی در این زمینه برخوردار است. تفاوت این پژوهش با سایر تحقیقات در این است که اغلب مطالعاتی که در زمینه توسعه میانافزا انجام شده است. تنها به ارائه مساحتی در خصوص ظرفیت پذیری توسعه میانافزا بسنده کرده اند یا با استفاده از یک مدل تصمیم گیری چندمعیاری اقدام به پهنه بندی توسعه میانافزا کرده اند. Cho et al. (2020) در مقاله خود تحت عنوان « آثار طرحهای بازآفرینی شهری را بر ارزش املاک مسکونی در اولسان کره » به این نتیجه رسیدند که انتشار برنامه استراتژیک بازآفرینی شهری در دسامبر ۲۰۱۵ تأثیر زیادی بر ارزش املاک مسکونی در داخل و اطراف محل پروژه داشته است. همچنین نتایج

نشان داد انتشار طرح باعث افزایش تمایل به مشارکت ساکنان شده است. (Korkmaz & Balaban, 2020) با موضوع «عملکرد پروژه بازآفرینی شهری شمال آنکارا» به دنبال ارزیابی عملکرد پایداری در پروژه بازآفرینی شهری آنکارای شمالی در ترکیه هستند. این پژوهش با استفاده از روش مبتنی بر شاخص ارزیابی شده است. نتایج نشان می‌دهد سهم پروژه بازآفرینی در پایداری شهری حداقل بوده و تلاش‌های بیشتری برای بهبود عملکرد پایداری در ترکیه لازم است. (Coscia and Rubino, 2020) در مقاله ای با موضوع «تأثیرات اجتماعی فرایندهای بازآفرینی شهری» در ابتدا روابطی را ارائه می‌دهند که بین بازآفرینی شهری، نوآوری اجتماعی، تأثیرات و ارزش‌های اجتماعی رخ می‌دهد؛ سپس خلاصه سازی رویکردهای تأثیرات اجتماعی بازآفرینی را مدنظر قرار می‌دهند؛ در گام بعدی نیز برای سنجش مؤلفه‌های اجتماعی که در بازآفرینی شهری ارزش بیشتری دارند، اقدام می‌کنند. نتایج نشان می‌دهد توجه به مؤلفه‌های اجتماعی در بازآفرینی شهری باعث ایجاد ابتکار در بازآفرینی می‌شود.

۲-۱- مفهوم بافت شهری : بافت هر شهر، دانه‌بندی فضای کالبدی شهر و با ریخت‌شناسی‌های متفاوت را معین می‌کند. حصول شرایط، ارتقاء اجتماعی مبتنی بر پویایی بازرگانی و صنعتی و سودآوری خدمات و افزایش خدمات و رشد جمعیت، سبب جابه‌جایی مکانی و طبقه‌ای انسان‌ها در محدوده جغرافیایی شهرها شده و در نتیجه سبب خروج هر منطقه به‌سوی منطقه بیرونی و تشکیل نوع خاصی از بافت شهری در فضای جغرافیایی شهرها شده است (معروف نژاد، ۱۴۰۰، ص. ۳۲۷؛ فرید، ۱۳۸۵، ص. ۳۸).

۲-۲- مفهوم فرسودگی: بافت‌های فرسوده و ناکارآمد بافت‌هایی هستند که در فرایند زمانی طولانی شکل گرفته‌اند و تکوین یافته‌اند و امروز در محاصره فناوری نوین قرار گرفته‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان، عملکرد مناسب و سلسله مراتبی داشته‌اند، امروزه از نظر ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی هستند. بافت هر شهر، کمیتی پویا و در حال تغییر است. فرسودگی نیز نتیجه تغییر و ثبات نسبی بافت ساخته شده و محل آن است. فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که به زدودن خاطرات جمعی و افول حیات شهری منجر می‌شود. فرسودگی به دو دسته فرسودگی نسبی و فرسودگی کامل تقسیم می‌شود. فرسودگی نسبی نوعی فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت آن رخنه کرده باشد و سبب فرسودگی نسبی فضای شهری می‌شود. فرسودگی کامل نوعی فرسودگی است که هر دو عنصر فضای شهری، یعنی کالبد و فعالیت آن رخنه کرده باشد و به دنبال آن سبب فرسودگی کامل فضا شود (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۸: ص ۴۰؛ ویسی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۳).

۲-۳- رویکرد بازآفرینی شهری : در ادبیات اخیر دنیا، واژه «بازآفرینی شهری»، به‌عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی و توانمندسازی و روان بخشی را در برمی‌گیرد، به کار می‌رود. رویکرد بازآفرینی شهری با اتکاء به اصول توسعه پایدار با در نظر گرفتن تجربیات گذشته و اعتقاد راسخ به عدم پاسخگویی رویکردهای قبلی از یکسو و با نگاه به چالش‌های آینده از سوی دیگر چارچوب نظری و عملی باهدف رفع ناکارآمدی‌های شهری در بافت‌های فرسوده به‌منظور برون‌رفت کامل آن‌ها از انواع ناکارآمدی‌ها ارائه شده است.

بازآفرینی شهری، رویکردی کلیدی برای مقابله با مشکلات ناپایداری در شهرهاست که با این حال، بیشتر به کمک انگیزه‌هایی غیر از تحول پایداری هدایت می‌شود. برای انجام برنامه‌های بازآفرینی باید قوت و ضعف‌های خاص یک مکان مشخص را به‌طور واقعی و مؤثر شناسایی کرد تا موجب تغییر مسیر به سمت پایداری شود. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام، فضای شهری جدید حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند. بازآفرینی (معاصر سازی) یعنی تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد. در این رویکرد توجه به حفظ ارزش‌های فرهنگی و حفظ ثروت‌های بومی و تاریخی، انتقاد از ساخت‌وسازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری‌های متعدد، توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی، مشارکت گروه‌های اجتماعی در فرایند بازآفرینی و غیره مشهود می‌باشد (ولفارم^۹، ۲۰۱۶، ص. ۱۲۱؛ ایزدفر و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۳۳۰؛ حاتمی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۶؛ معروف نژاد، ۱۴۰۰، ص. ۳۲۷؛ شمعی و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۲۴؛ پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹، ص. ۷۴).

۲-۴- مفهوم بازآفرینی پایدار (SUR): در ادبیات اخیر دنیا واژه «بازآفرینی شهری» به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، توانمندسازی و روان بخشی را در برمی گیرد، به کار می رود. بازآفرینی فرایندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی «کالبدی و فعالیتی» منجر می‌گردد. در این اقدام ضمن فضای شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند. بازآفرینی محیط‌های شهری از رکود اقتصادی، محیطی، اجتماعی و فرهنگی که در اثر زوال و تخریب کالبد فیزیکی به وجود می‌آید، جلوگیری می‌کند. بازآفرینی پایدار شهری، توسعه مجددی است که تأثیرات بلندمدت پایدار ایجاد نماید و در عین حال به مسائل اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی توجه داشته باشد. این مسأله چشم انداز بلندمدت سه ستون پایداری را در برمی گیرد که در قلب و هسته اصلی بحث قرار گرفته است. در بازآفرینی پایدار شهری، گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرند که تلاش می‌کنند برنامه‌های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذینفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری، یک راهبرد یکپارچه از فرایند تصمیم سازی را ارائه می‌دهد که فراگیر، رقابت آمیز و از لحاظ محیطی پایدار است (پاکرو و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۳). بازآفرینی شهری فعالیتی مداخله گراست. عملیات بازآفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش‌های مختلف اجتماعی، عمومی، و خصوصی صورت می‌گیرد. بازآفرینی شهری فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اجتماعی، اقتصادی، محیطی، و سیاسی تغییرات قابل ملاحظه‌ای در ساختارهای اداری به وجود می‌آورد. بازآفرینی شهری مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری است.

به طور کلی، سه نوع بازآفرینی شهری برای مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری می‌توان معرفی کرد:

⁹ Wolfarm

- **بازآفرینی تحمیلی:** این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رهاشده یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام می‌شود.
- **بازآفرینی فرصت طلبانه:** این نوع بازآفرینی در جایی که سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی زمین‌های در دسترس را برای پروژه‌های بزرگ تحت نظر دارند انجام می‌شود.
- **بازآفرینی پیشگیرانه یا آینده‌مدار:** این نوع بازآفرینی در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی رو به زوال نهاده اند انجام می‌شود (رسول نازی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۳۴).

۲-۵- **تعریف پیشران:** پیشران‌ها عوامل خارجی هستند که مسبب تغییرات در سیستم شهر می‌باشند. این عوامل در خارج از سیستم و خارج از کنترل ذی‌نفعان در فرایندها و اجرای برنامه‌هایی شهر تأثیر می‌گذارند (scenariiothinking.org, 2016).

۲-۶- **پیشران‌ها در شهر چگونه تعیین می‌شوند:** پیشران‌ها به‌عنوان عوامل خارجی مسبب تغییرات اساسی در جامعه می‌باشند به‌طوری‌که تغییرات ایجاد شده در جامعه، محیط، اقتصاد، سیاست، تکنولوژی و... که دارای علائم بنیادین می‌باشند، نتیجه این عوامل هستند. به‌عنوان مثال نرخ بالای بیکاری در نتیجه پیشران بازار کار به وجود می‌آید که به‌نوبه خود توسط عواملی مانند میزان بهره‌وری تحت تأثیر قرار می‌گیرد.

شناسایی پیشران‌ها بر اساس یک فرایند پراگماتیسمی در زنجیره‌ای از سؤالات چرایی تعیین می‌شوند و این چراها علت تغییرات را نشان می‌دهند. این عوامل پویا بوده و در فرایند زمان حالات متفاوتی برای این پیشران‌ها اتفاق می‌افتد به‌طور مثال پیشران‌ها یا با پیشران‌های قبلی ترکیب می‌شوند یا جایگزین آنها می‌شوند یا به آنها اضافه می‌شوند (scenariiothinking.org, 2016).

۲-۷- معرفی و شناسایی پیشران‌ها:

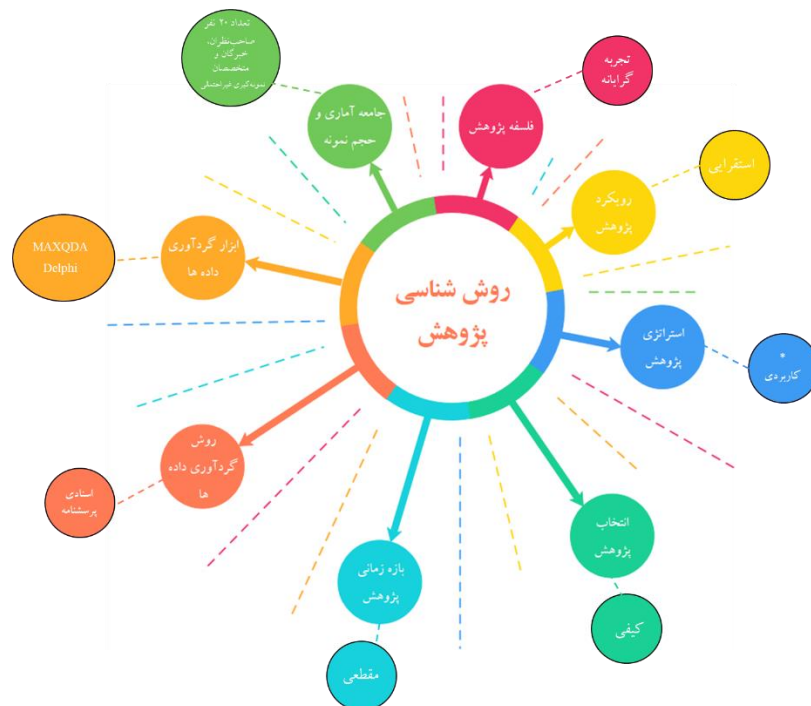
هریک از پیشران‌ها با صفاتی تفسیر می‌شوند:

- نام پیشران: که کمک می‌کند به بیان خاصیت آن.
- چیستی پیشران: شرح کوتاهی از پیشران.
- توانایی پیشران: پیشران چه عواملی را تقویت می‌کند؟
- بازدارندگی: پیشران چه عواملی را تضعیف می‌کند؟
- پارادایم: جهت‌گیری فکری در علت تغییرات ایجاد شده.
- زمان: زمان به‌عنوان نقطه عطف کلیدی در توسعه پیشران‌ها است.
- منابع وب: منابع مفید در وب مرتبط با پیشران‌ها می‌باشند (scenariiothinking.org, 2016)

۳. روش تحقیق

براساس نتایج و استفاده‌هایی که از این مطالعه مورد انتظار است، تحقیق از نوع کاربردی و از نظر روش جمع‌آوری داده‌ها و ماهیت از نوع توصیفی – تحلیلی محسوب می‌گردد. اما کاملاً واضح است با توجه به گستردگی موضوعی و موضوعی پژوهش استفاده‌های عملی نیز در سطح قلمرو پژوهش مورد انتظار می‌باشد. روش گردآوری اطلاعات

در ارتباط با ادبیات نظری و استخراج پیشران‌ها (مولفه‌ها) به صورت اسنادی - کتابخانه‌ای است که طی آن انواع مقالات فارسی و لاتین مرتبط با موضوع و کتب بررسی شدند. همچنین به منظور سنجش وضعیت موجود حوزه مداخله مورد مطالعه، داده‌های مرتبط از شهرداری منطقه شش شهرداری مشهد، سازمان بازآفرینی فضاهای شهری شهرداری مشهد مقدس اخذ خواهد شد. علاوه با بهره‌گیری از روش دلفی و مصاحبه نیمه ساختاریافته اقدام به گردآوری و استخراج پیشران‌های موثر در تناظر با ترمینولوژی و وضع موجود شده است. جامعه آماری پژوهش صاحب‌نظران، خبرگان و متخصصان می‌باشند که با استفاده از روش دلفی و به صورت نمونه‌گیری غیراحتمالی به تعداد ۲۰ نفر از میان کارشناس خبره و متخصص در سازمان‌ها و ارگان‌های ذی‌ربط در ستاد بازآفرینی و همچنین متخصصان دانشگاهی فعال در حوزه بازآفرینی برگزیده شدند. به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات به دست آمده از نرم افزار MAXQDA به بررسی سیستماتیک منابع مستخرج استفاده شده است.



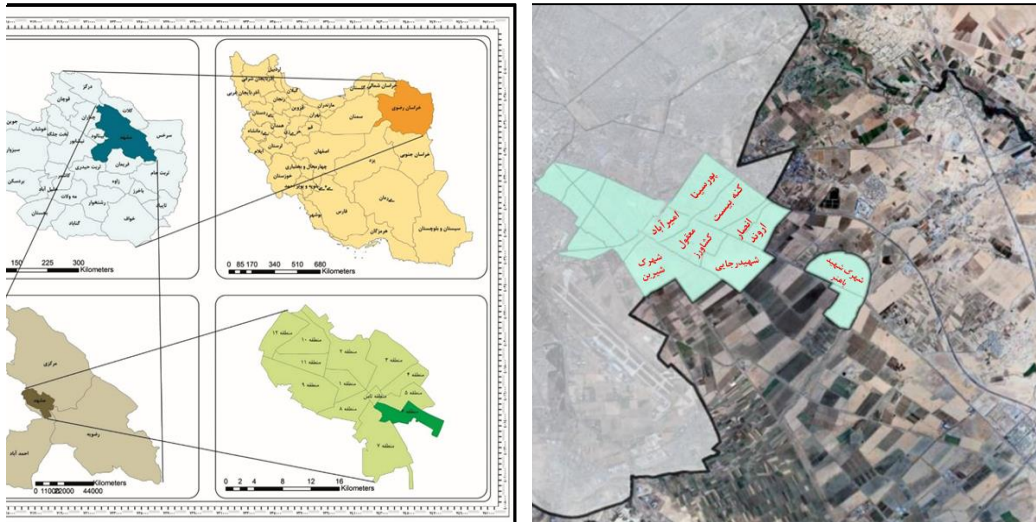
نمودار شماره ۱: ساختار روش تحقیق پژوهش

۳-۱- معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر مشهد دومین شهر پرجمعیت ایران پس از تهران و نود و پنجمین شهر پرجمعیت دنیا به شمار می‌رود. جمعیت شهر مشهد در سال ۱۳۸۵، معادل 2410800 نفر، در سرشماری سال ۱۳۹۰، به ۲۷۶۶۲۵۸ نفر و در سال ۱۳۹۵ به ۳,۰۰۱,۱۸۴ نفر افزایش یافته است (سرشماری عمومی و نفوس مسکن شهر مشهد، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵).

شهر مشهد دارای ۱۳ منطقه شهرداری است که هر یک مشتمل بر نواحی و محلات ذیل آن می‌باشد. محدوده مورد مطالعه در منطقه شش واقع شده است. منطقه شش شهرداری مشهد در سال ۱۳۷۰ در جوار بارگاه ملکوتی

امام رضا^(ع) کار خود را باهدف خدمت به اقشار کم‌درآمد و محروم این منطقه آغاز کرد. این منطقه در حال حاضر وسعتی در حدود ۱۸۶۹ هکتار را به خود اختصاص داده است و از لحاظ وسعت در رتبه ۱۰ بین مناطق سیزده‌گانه است. این منطقه از نظر تراکم جمعیتی نیز ۱۲۴٫۵ نفر در هکتار می‌باشد و از نظر تعداد خانوار نیز دارای ۶۷۰۳۶ خانوار با بعد ۳٫۵ می‌باشد. به‌علاوه این منطقه به لحاظ شهرسازی بافتی فرسوده و متراکم دارد و نیازمند توسعه بسیاری از زیرساخت‌هاست، اما قرارداداشتن در یکی از ورودی‌های شهر مشهد و حسن مجاورت با بارگاه ملکوتی ثامن‌الحجج^(ع) فرصت‌های ویژه‌ای به این منطقه بخشیده و فضای مناسبی را برای حضور سرمایه‌گذاران فراهم نموده است (برش منطقه شش شهرداری مشهد، ۱۳۹۷). این منطقه دارای ۳ ناحیه و ۱۵ محله می‌باشد که تنها ۱۰ محله آن جز محلات هدف بازآفرینی قرارداد دارد و به‌عنوان مورد مطالعاتی پژوهش حاضر در نظر گرفته شده است. این محلات در ناحیه دو و ناحیه سه واقع شده‌اند که عبارت‌اند از: آقامصطفی خمینی، شهرک شیرین، شهید معقول، کشاورز، امیرآباد واقع در ناحیه دو و محلات پورسینا، اروند، انصار، موعود (کنه بیست) و شهرک شهید باهنر.



شکل شماره ۱: موقعیت منطقه شش و محلات آن در ساختار کلانشهر مشهد

۴. یافته‌ها و بحث

در این گام عوامل و پیشران‌های کلیدی مؤثر بر فرایند بازآفرینی پایدار بافت بر پایه روش مطالعه مبانی تئوریک، مطالعه اسناد بالادست در سطح فراشهری و شهری عوامل کلیدی مستخرج می‌شود. با توجه به تعداد کثیری از اسناد تهیه شده که به طور مستقیم و غیرمستقیم به بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و روش‌های مداخله و الگوی آن شناسایی شده‌اند، تلاش بر این بوده که اسناد و مقالات حاضر، جامعیت لازم جهت تبیین گفتمان مسلط هر یک از اسناد در حوزه بازآفرینی و... را داشته باشند. بنابراین یافته‌های پژوهش در دو بخش به شرح ذیل اقدام به شناسایی پیشران‌ها و عوامل کلیدی مؤثر بر فرایند بازآفرینی شهری نموده است:

الف) بررسی و مذاقه اسناد بالادست فراشهری و شهری و ب) مطالعه مقالات و رساله‌های مرتبط بنابراین، در ادامه نتایج کاوش و مطالعه هر یک به تفصیل آورده شده است.

الف) بررسی اسناد بالادست فراشهری و شهری

الف-۱) بررسی قوانین و مقررات مرتبط:

در این بخش برنامه های کلان کشوری و قوانین و الزامات بازآفرینی شهری به تفکیک حوزه های ارتقای زیر ساخت های شهری و محله ای، توسعه امکانات و خدمات روبنایی در مقیاس شهری و محله ای، به سازی و ارتقای فضاهای شهری و محله ای و توسعه قلمرو عمومی، تهیه طرح ها و برنامه های بازآفرینی در مقیاس شهری و محله ای، ارتقای توانمندی های اقتصادی و ظرفیت سازی اجتماعی و نهادی و به سازی، مقاوم سازی و نو سازی مسکن مورد بررسی قرار گرفت. لیست قوانین و مقررات مطالعه شده در قالب جدول ذیل ارائه شده است.

جدول شماره ۱ : معرفی اسناد و منابع مورد بررسی مرتبط با بافت های فرسوده و ناکارآمد

سال تصویب	نوع قوانین، ضوابط و مقررات مرتبط با بافت های فرسوده و ناکارآمد
۱۳۸۷	آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۱۳۸۸	آیین نامه اجرایی ماده ۸ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۱۳۸۸	قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۱۳۹۵	آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۱۳۹۳	سند ملی راهبردی احیا، به سازی، نو سازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
۱۳۹۳	آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیا، به سازی و نو سازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
۱۳۹۵	الحاقیه سند ملی راهبردی احیا، به سازی، نو سازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
۱۳۸۲	ج) سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی
۱۳۹۵	د) قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
۱۳۹۷	ه) آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی پایدار شهری
۱۳۹۷	و) مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی در حوزه بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری
۱۳۹۷	ز) مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد در حوزه بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

پس از بررسی اسناد و قوانین و مقررات مرتبط با بازآفرینی، باتوجه به کلیدواژه های مرتبط با این حوزه به صورت کدهای باز اولیه در جدول ذیل ارائه گردید.

جدول شماره ۲. کدهای باز اولیه مستخرج شده در قوانین و مقررات (مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

کدهای باز اولیه	قانون ساماندگی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندگی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و ..	الحاقیه سند ملی راهبردی احیاء و...	سند ملی توانمندسازی و ساماندگی سکونتگاه‌های غیررسمی	قانون برنامه ششم	آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی پایدار شهری	مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی	مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد
شرکت در فرایند بازآفرینی	-	✓	-	-	-	-	✓	-	✓
افزایش مشارکت	-	✓	-	-	✓	-	-	-	✓
توانمندسازی اقتصادی	✓	✓	-	-	✓	-	-	-	-
مقاوم‌سازی بنا	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	-	-
کاهش آسیب‌های اجتماعی	-	✓	-	✓	✓	-	✓	-	-
بهره‌گیری از هویت طبیعی و مصنوع	-	-	-	-	-	-	✓	-	-
زیباسازی بصری	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	-	-
بهداشت محیطی	-	✓	-	✓	-	-	✓	-	-
ارتقا زیرساخت‌ها	-	✓	-	-	-	-	✓	-	-

شماره: ۳۰۳۱

طرح و برنامه ریزی
در شهری و شهرسازی

مرکز تحقیقات و پژوهش‌های معماری و شهرسازی

الف-۲) بررسی اسناد بالادست فراشهری و شهری

در این بخش به بررسی مهم ترین اسناد بالادستی مصوب پرداخته شده است. این اسناد به شرح جدول ذیل عبارتند از:

جدول شماره ۳. معرفی اسناد فرادست مصوب (مأخذ: نگارنده، ۱۴۰۲)

سطح	نوع طرح	نام طرح	نام مشاور	سال تصویب
شهری	-	سند چشم انداز شهر مشهد افق ۱۴۰۴	-	۱۳۸۳
	جامع	طرح جامع اول	خازنی	۱۳۴۸
		طرح جامع و تفصیلی دوم	مهرآزان	۱۳۷۱
		طرح جامع سوم	-	۱۳۹۵
	تفصیلی	طرح تفصیلی اول	خازنی	۱۳۵۹
منطقه‌ای	-	برش منطقه ۶ برنامه عملیاتی میان مدت ۹۷-۱۴۰۰	شهرداری مشهد	۱۳۹۷
محلی	-	طرح تفصیلی شهرک شهید رجایی	مهندسین مشاور پژوهش و عمران	۱۳۸۸

پس از بررسی اهداف و راهبردهای هر یک از اسناد فوق و تبیین نقش و جایگاه محدوده مورد مطالعه در اسناد فرادست، کدهای اولیه مستخرج از آن ها در جدول ذیل ارائه شده است.

جدول شماره ۴. کدهای اولیه مستخرج شده در اسناد بالادست مرتبط (مأخذ: نگارنده، ۱۴۰۲)

کدهای باز اولیه	سند چشم انداز شهر مشهد افق ۱۴۰۴	طرح جامع اول	طرح جامع و تفصیلی دوم	طرح جامع سوم	طرح تفصیلی اول	برش منطقه ۶ برنامه عملیاتی ۹۷-۱۴۰۰ میان مدت	طرح تفصیلی شهرک شهید رجایی
توجه به فضای کالبدی شهر	☒	-	-	-	-	☒	☒
مزیت های رقابتی شهری	☒	-	-	☒	-	☒	-
توانمندسازی اقتصادی	-	-	-	☒	-	☒	-
عدالت فضایی	☒	-	-	☒	☒	-	☒
عدالت اجتماعی	☒	-	-	☒	-	-	-
توسعه متوازن و همگون شهر	☒	-	-	-	-	-	-
توجه به ظرفیت های بالقوه شهری	☒	-	-	-	-	-	-

جدول شماره ۴. کدهای اولیه مستخرج شده در اسناد بالادست مرتبط (مأخذ: نگارنده، ۱۴۰۲)

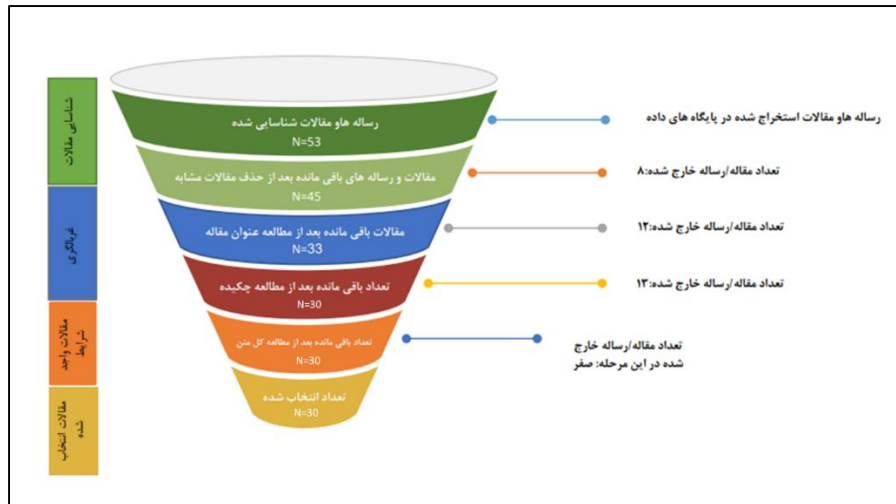
کدهای باز اولیه	سند چشم انداز شهر مشهد افق ۱۴۰۴	طرح جامع اول	طرح جامع دوم	طرح جامع سوم	طرح تفصیلی اول	برش منطقه ۶ برنامه عملیاتی میان مدت ۹۷-۱۴۰۰	طرح تفصیلی شهرک شهید رجایی
تقویت روحیه مثبت گرایی و قومیت مداری در مردم	☒	-	-	-	-	-	-
کاهش آسیب های اجتماعی	☒	-	-	-	-	-	-
توانمندسازی اجتماعی	☒	-	-	-	-	-	-
ارتقا آموزش و دانش	☒	-	-	-	-	☒	☒
ارتقای ایمنی محیط	☒	-	-	-	☒	☒	☒
توسعه حمل و نقل عمومی	☒	-	-	☒	-	☒	-
اعتلای هویت	-	-	-	☒	-	☒	-
توجه به مدیریت توسعه یکپارچه شهری	-	-	-	☒	-	-	-
حفاظت از محیط زیست	☒	-	-	☒	☒	☒	-
شرکت در فرایند بازآفرینی	-	-	-	-	-	☒	-
افزایش مشارکت	-	-	-	-	-	-	☒

ب) مطالعه مقالات و رساله های مرتبط

در این بخش به جهت شناسایی پیشران ها و عوامل کلیدی مؤثر بر فرایند بازآفرینی شهری بررسی و مطالعه مقالات و رساله های مرتبط با حوزه بازآفرینی است؛ بنابراین در این گام با بهره گیری از روش متاآنالیز (Meta-Analysis) تعداد ۵۳ مقاله و رساله مرتبط مستخرج از پایگاه های داده مورد بررسی قرار گرفت. از این میزان تعداد ۸ مقاله به دلیل مقالات مشابه، ۱۲ مقاله نیز پس از مطالعه عنوان و ۱۳ مقاله دیگر پس از مطالعه چکیده خارج شدند و در نهایت تعداد ۳۰ مقاله نهایی جهت مطالعه انتخاب شدند. پس از آن منابع نهایی شده با روش تحلیل تم مورد بررسی قرار گرفت و به جهت کدگذاری و استخراج عوامل کلیدی وارد نرم افزار MAXQDA گردید.

۱۴۰۴ بهار

طرح و برنامه ریزی
در شهری و شهرسازی



نمودار شماره ۲: اسناد منتخب و پایه شناسایی شده با روش Meta- Analysis (مأخذ: یافته های پژوهش، ۱۴۰۲)

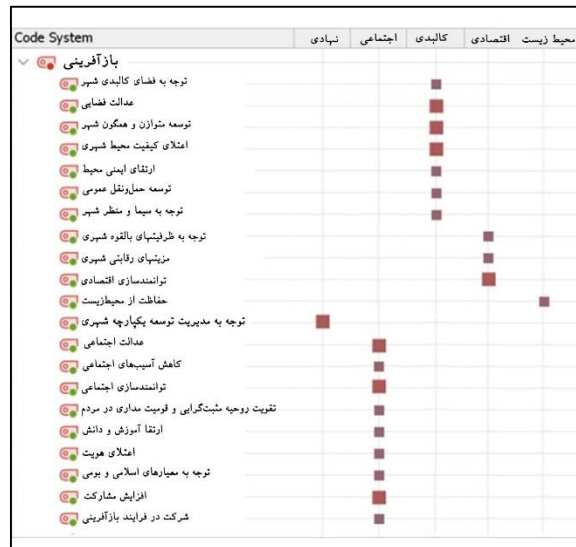
بنابراین، باتوجه به مقالات و رساله های فوق و بررسی موضوعات محوری هر یک از آنها، عوامل کلیدی مستخرج به شرح جدول ذیل می باشد:

جدول شماره ۵: جمع بندی گزاره های اشاره شده مرتبط با بازآفرینی در منابع مطالعاتی

ردیف	کد باز اولیه	عامل کلیدی
۱	توجه به فضای کالبدی شهر	بازآفرینی پایدار کالبدی
۲	عدالت فضایی	
۳	توسعه متوازن و همگون شهر	
۴	اعتدالی کیفیت محیط شهری	
۵	ارتقای ایمنی محیط	
۶	توسعه حمل و نقل عمومی	
۷	توجه به سیمای و منظر شهر	
۸	توجه به مدیریت توسعه یکپارچه شهری	بازآفرینی پایدار مدیریت شهری
۹	توجه به ظرفیت های بالقوه شهری	بازآفرینی پایدار اقتصادی
۱۰	مزیت های رقابتی شهری	
۱۱	توانمندسازی اقتصادی	
۱۲	حفاظت از محیط زیست	بازآفرینی پایدار محیط زیستی
۱۳	عدالت اجتماعی	بازآفرینی پایدار اجتماعی
۱۴	کاهش آسیب های اجتماعی	
۱۵	توانمندسازی اجتماعی	
۱۶	تقویت روحیه مثبت گرایی و قومیت مداری در مردم	
۱۷	ارتقا آموزش و دانش	
۱۸	اعتدالی هویت	
۱۹	توجه به معیارهای اسلامی و بومی	
۲۰	افزایش مشارکت	

ردیف	کدباز اولیه	عامل کلیدی
۲۱	شرکت در فرایند بازآفرینی	

(مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)



نمودار شماره ۳: خروجی کدهای نخست کلیدی در محیط نرم‌افزار Maxqda (مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

بنابراین، در این گام عوامل و پیشران‌های کلیدی از مبانی تئوریک و تحلیل محتوای اسنادبالادست در سطح فراشهری و شهری و مقالات و کتب با محوریت بازآفرینی که بر عوامل کلیدی تصمیم‌گیری تأثیرگذار هستند استخراج شده و سعی گردید که تمامی ابعاد و جوانب نظامات مورد بررسی (اقتصادی، اجتماعی، شهرسازی، مدیریتی و...) را پوشش دهد. نتایج نهایی ماحصل از نرم‌افزار MAXQDA در قالب جدول ذیل نشان می‌دهد که ۵ مفهوم حاصل از کدگذاری متمرکز و ۲۳ مقوله فرعی حاصل از کدگذاری محوری باتوجه به میزان فراوانی شکل گرفته است. این مولفه‌های عبارتند از مولفه برنامه ریزی و مدیریت اقتصادی (حوزه اقتصادی) شامل خودسازماندهی اقتصادی، وضعیت مالی و اعتباری، شیوه مدیریت و برنامه‌ریزی، توانمندسازی اقتصادی و مدیریت یکپارچه شهری. مولفه مدیریت یکپارچه شهری (حوزه نهادی - مدیریتی) شامل موازی‌کاری نهادهای حاکمیتی (تفویض اختیار متناسب با وظایف محوله)، نهادهای اجتماعی، راندمان دستگاه‌های نظارتی، قوانین و سیاست‌گذاری‌های مالیاتی و مشوق‌ها، توانمندسازی بخش خصوصی، زیرساخت‌های الکترونیکی نوین. مولفه عدالت اجتماعی (حوزه فرهنگی و اجتماعی) شامل مهاجرت اتباع، انسجام اجتماعی، همیاری اجتماعی، امنیت اجتماعی، مؤلفه‌های نهادی مشارکت شهروندی، ایجاد و تشکیل سازمان‌های مردم‌نهاد در ارتباط با نوسازی و بازآفرینی شهری، مشارکت شهروندان در طرح‌های بازآفرینی شهری، تعامل و مشارکت‌پذیری ذینفعان، توانمندسازی اجتماعی، توانمندسازی سرمایه‌های انسانی و فکری. مولفه عدالت فضایی و محیطی (حوزه کالبدی - زیرساختی) شامل توجه به ظرفیت‌های محیطی و زیربنایی در منطقه، توجه به ملاحظات شهرسازی و مسکن (ضوابط و مقررات)، تجهیز و توزیع مناسب زیرساخت‌های شهری و توسعه بافت ناکارآمد منطقه ۶. مولفه عدالت حقوقی (حوزه حقوقی) شامل رفع موانع حقوقی مرتبط با سازمان‌های مردم‌نهاد.

پس از آنکه پیشران ها شناسایی شدند به منظور بررسی و اولویت بندی نیروهای پیشران کلیدی و اثرگذار از ماتریس بحرانی اثرگذاری / عدم اطمینان استفاده گردید. در این بخش عوامل و پیشران های کلیدی مستخرج، به منظور اولویت بندی نیروهای محیطی و عوامل کلیدی مؤثر بازآفرینی بافت، یک پرسش نامه نیمه ساختاریافته در اختیار اعضای پنل دلفی قرار داده شده تا این عوامل را در دو بعد «درجه تأثیرگذاری» و «درجه عدم اطمینان/قطعیت» اولویت بندی کنند. بنابراین، میزان اهمیت پنج بعد مؤثر بر بازآفرینی بافت ناکارآمد منطقه ۶ شهر مشهد شامل برنامه ریزی و مدیریت اقتصادی (حوزه اقتصادی)، مدیریت یکپارچه شهری (حوزه نهادی - مدیریتی)، عدالت اجتماعی (حوزه فرهنگی و اجتماعی)، عدالت فضایی و محیطی (حوزه کالبدی - زیرساختی)، عدالت حقوقی (حوزه حقوقی) بر اساس خروجی نظرات پنل دلفی در قالب پرسش نامه تجزیه و تحلیل و عوامل بحرانی استخراج شدند. مقصود از عوامل بحرانی، عواملی هستند که دارای بالاترین میزان تأثیرگذاری و عدم قطعیت می باشند.

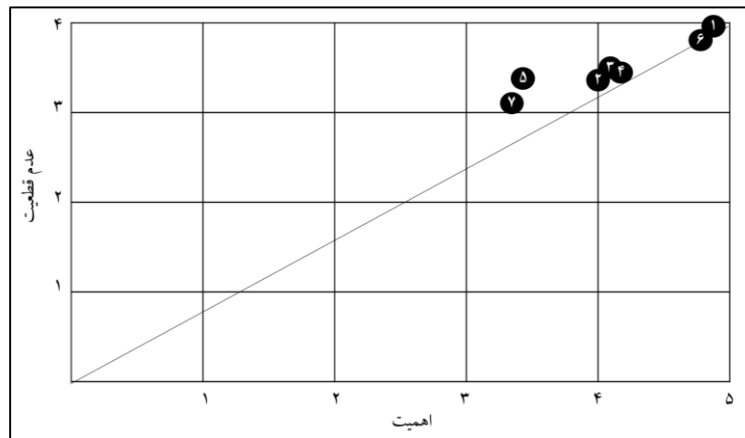
سپس عوامل بحرانی مستخرج براساس میزان اهمیت و عدم قطعیت در ماتریس ۹ تایی با دو محور اهمیت و عدم قطعیت نقطه یابی شدند که ۸ مورد از آن ها دارای بیشترین میزان اثرگذاری بوده و به عنوان عدم قطعیت های بحرانی شناسایی شدند. در این ماتریس محور افقی نشان دهنده اهمیت و محور عمودی نشان دهنده میزان عدم قطعیت است. براساس این محور، ۸ عامل در دسته عوامل بحرانی هستند که میزان اهمیتشان بیشتر از ۳،۵ و مقدار عدم قطعیت آن ها بیشتر از ۳ می باشد. نتایج حاصل وزن دهی عدم قطعیت و اهمیت هر یک از عوامل کلیدی براساس پنل دلفی حاکی از آن است که پیشران های منتخب مؤثر بر فرایند بازآفرینی منطقه ۶ به ترتیب ۱- شیوه برنامه ریزی و مدیریت شهری با امتیاز ۴،۸، ۲- امنیت اجتماعی با امتیاز ۴،۸، ۳- جلب مشارکت و سرمایه گذاری با امتیاز ۴،۵، ۴- مهاجرت اتباع و تعامل و مشارکت پذیری ذی نفعان (انسجام و همیاری اجتماعی) با امتیاز ۴،۰۸، ۵- راندمان دستگاه های نظارتی با امتیاز ۳،۸ و ۶- توسعه بافت ناکارآمد منطقه ۶ با امتیاز ۳،۶ دارای بیشترین میزان اهمیت و عدم قطعیت می باشد. در جدول ذیل عوامل منتخب شناسایی مؤثر بر آینده بافت ناکارآمد منطقه ۶ با بیشترین میزان اهمیت و عدم قطعیت نشان داده شده است.

جدول شماره ۶: عوامل منتخب شناسایی شده مؤثر بر آینده بافت ناکارآمد منطقه ۶ با بیشترین میزان اهمیت و

عدم قطعیت (مأخذ: یافته های پژوهش، ۱۴۰۲)

مؤلفه	گویه (کدهای محوری)
C ₁	برنامه ریزی و مدیریت اقتصادی
	خودسازماندهی اقتصادی
C ₂	(حوزه اقتصادی)
	شیوه مدیریت و برنامه ریزی
C ₃	مدیریت یکپارچه شهری
	موازی کاری نهادهای حاکمیتی (تفویض اختیار متناسب با وظایف محوله)
C ₃	مهاجرت اتباع
	عدالت اجتماعی
	انسجام اجتماعی
	امنیت اجتماعی
(حوزه فرهنگی و اجتماعی)	مشارکت کنشگران در تصمیمات شهری
	(انسجام و همیاری اجتماعی)
همیاری اجتماعی	

تعامل و مشارکت پذیری ذی نفعان	
عدالت فضایی و محیطی (حوزه کالبدی - زیرساختی)	توسعه بافت ناکارآمد منطقه ۶
C ₅ عدالت حقوقی (حوزه حقوقی)	رفع موانع حقوقی مرتبط با سازمان های مردم نهاد



نمودار شماره ۴: نمایش پراکندگی نقاط عدم قطعیت های بحرانی در ماتریس بحرانی اثرگذاری/عدم اطمینان (۹ تایی)

۵. نتیجه گیری

بافت های ناکارآمد شهری و مسائل و مشکلات مبتلا به آنها، طی چند دهه اخیر، به عنوان یکی از ابر چالش های نظام برنامه ریزی و مدیریت شهرهای کشور مطرح شده است که هدف اصلی مسئولان و مدیران شهری بهبود وضعیت زیستی و بازسازی و نوسازی این بافت ها می باشد؛ بنابراین رویکرد بازآفرینی پایدار شهری باتوجه به آنکه بر مفاهیمی همچون مشارکت مردم و حکومت محلی تأکید دارد می تواند شکل و الگویی نو از معاصر سازی و بازسازی را در این منطقه ارائه دهد. معضلات و مشکلات بافت های فرسوده و ناکارآمد در شهرهای بزرگ کشور ابعاد جدی تری به خود می گیرند و لزوم حساسیت به آن ها را آشکار می کنند. در این رابطه سیر تحول مرمت شهری در دهه های اخیر، سرانجام این جریان را به سازماندهی و گردهم آوردن اقدامات خود در چارچوب بازآفرینی شهری در بافت های فرسوده رسانده است. شهر مشهد و بافت حاشیه ای آن بالاخص بافت فرسوده و سکونتگاه غیررسمی منطقه ۶ (شامل قلعه ساختمان و قلعه خیابان) در سال های اخیر رشد شتابان و لجام گسیخته ای داشته و به علت داشتن رشد طبیعی جمعیت، مهاجرپذیری (اتباع ایرانی و غیرایرانی)، قیمت پایین زمین و مسکن، دسترسی به خدمات و در نهایت محیط طبیعی مساعد تحولات جمعیتی و کالبدی زیادی به خود دیده و دچار زوال و فرسودگی شده است. که مطابق با آمار به دست آمده از برش منطقه ۶ شهرداری مشهد مصوب سال ۱۳۹۷، این منطقه حدود ۴۲۰ هکتار بافت فرسوده رتبه اول را در بین مناطق شهری مشهد دارد که در حدود ۲۲،۵ درصد از مساحت منطقه را شامل شده و در حدود ۵۴ درصد جمعیت منطقه در این بافت قرار دارد. همچنین این منطقه یکی از مکان های اصلی تمرکز سکونتگاه های

غیررسمی در شهر مشهد است که در حدود ۳۷,۹ درصد از مساحت منطقه سکونتگاه های غیررسمی تشکیل می شود و رتبه اول را در بین مناطق شهری دارد و در حدود ۶۹.۱ درصد از جمعیت منطقه در این سکونتگاه ها هستند که نیازمند توجه بیشتر در تعیین خط مشی و الگوی عمومی برنامه ریزی (هدف گذاری ها) می باشد. بنابراین توجه به مسائل، مشکلات و ویژگی های گفته شده، توجه و برنامه ریزی برای بهبود وضعیت کنونی بافت های فرسوده در این محدوده ضروری است. در این راستا تمرکز پژوهش حاضر بر شناسایی و تبیین عوامل کلیدی موثر بر بازآفرینی پایدار بافت ناکارآمد منطقه ۶ با تأکید بر محلات هدف بازآفرینی می باشد. که با توجه به نتایج حاصل شده، ۵ مولفه اصلی با ۲۳ گویه به عنوان زیرمجموعه هر عامل شناسایی شدند. این عوامل عبارتند از: "موازی کاری نهادهای حاکمیتی"، "مهاجرت اتباع"، "نهادهای اجتماعی"، "راندمان دستگاه های نظارتی"، "فعالیت های اقتصادی"، "انسجام اجتماعی"، "همیاری اجتماعی"، "امنیت اجتماعی"، "مؤلفه های نهادی مشارکت شهروندی"، "ایجاد و تشکیل سازمان های مردم نهاد در ارتباط با نوسازی و بازآفرینی شهری"، "رفع موانع حقوقی مرتبط با سازمان های مردم نهاد"، "مشارکت شهروندان در طرح های بازآفرینی شهری"، "بحران مالی و اعتباری"، "تعامل و مشارکت پذیری ذی نفعان"، "شیوه مدیریت و برنامه ریزی"، "قوانین و سیاست گذاری های مالیاتی و مشوق ها"، "توانمندسازی اقتصادی"، "توانمندسازی اجتماعی"، "توانمندسازی سرمایه های انسانی و فکری"، "توانمندسازی بخش خصوصی"، "زیرساخت های الکترونیکی نوین"، "ظرفیت های محیطی و زیربنایی در منطقه"، "توسعه بافت ناکارآمد منطقه ۶". بنابراین نیاز است برنامه ریزان و مدیران شهری در زمان تهیه طرح و برنامه های بازآفرینی در بافت های فرسوده و آسیب پذیر نگاه ویژه و راهبردی به این عوامل داشته باشند.

یافته های پژوهش را می توان با تحقیقات دیگران از جمله مطالعات ایمان پور و همکاران (۱۴۰۱)، رئیس قناتی و همکاران (۱۴۰۱)، ایمان پور و همکاران (۱۴۰۰)، اردستانی و ابراهیمی (۱۴۰۱)، فنی و همکاران (۱۳۹۹) مقایسه کرد که نتایج آن ها از یک سو مقوله بافت های ناکارآمد و حاشیه نشینی و رویکردهای مختلف را برای ساماندی این مناطق مطرح کرده و از سوی دیگر رهیافت بازآفرینی پایدار شهری را به عنوان رویکردی جدید در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ... به عنوان راهبرد اساسی در تجدید حیات بافت های فرسوده و حاشیه ای مطرح نموده اند.

در نهایت امر، یافته های پژوهش حاکی از آن است که پنج عامل اصلی شیوه برنامه ریزی و مدیریت شهری، مهاجرت اتباع، مشارکت کنشگران در تصمیمات شهری (انسجام و همیاری اجتماعی)، امنیت اجتماعی و توسعه بافت ناکارآمد دارای نقش کلیدی و اساسی در بازآفرینی بافت منطقه هستند. پیشنهادهایی که می توان با توجه به نتایج در خصوص بهبود این مهم ارائه نمود بدین شرح می باشد:

- تأسیس نهاد توسعه محله در محلات هدف بازآفرینی در منطقه شش شهر مشهد
- تدوین سند توسعه محلی با رویکرد بازآفرینی پایدار با مشارکت و منطبق بر خواست و نیاز ساکنین
- تسهیلگری، میانجیگری و ایجاد دفاتر تسهیلگری را به عنوان ضرورتی اجتناب ناپذیر در راه توسعه مدیریت شهری پیشنهاد می شود؛
- تشکیل کارگروه های محلی متشکل از ساکنین فعال و مطلع محلی جهت نیازسنجی

- جهت جلوگیری از تداوم فرسودگی کالبدی و استهلاک ساختمان‌های قدیمی ساکنین را به استفاده از بسته‌های تشویقی جهت نوسازی و بهسازی ساختمان‌ها ترغیب نموده و از همه مهمتر سعی شود بروکراسی اداری اخذ پروانه ساختمانی و سند مالکیت سهل و کوتاه و نیز هزینه های وابسته به آنان کاهش یابد.
- تعیین تکلیف اسناد مالکیت واحدهای مسکونی در محلات فرسوده که غالب آنان اراضی قولنامه‌ای با مالکیت آستان قدس رضوی می‌باشند.
- با توجه به سکونت و مهاجرت‌های اتباع ایرانی و غیر ایرانی به این منطقه، توجه به نقش فرهنگ هر کدام از محلات بافت ناکارآمد منطقه، با تأکید بر بازیابی هویت ناشی از خاطرات مشترک جمعی، استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی به‌عنوان منابعی برای توسعه اقتصادی و اجتماعی محلات ناکارآمد صورت گیرد. که ضمن توجه به منافع مالی و اقتصادی در پروژه‌های شهری، مسیر سرمایه‌گذاری در راستای ایجاد مراکز فرهنگی، هنری و گذران اوقات فراغت تعیین می‌شود. که از این طریق، علاوه بر بازگشت سرمایه، به دلیل ایجاد جذابیت‌های خاص برای حضور مردم، ابعاد اجتماعی برنامه‌ریزی مانند هویت، انسجام و شبکه‌های اجتماعی تقویت می‌گردد.
- استفاده از ظرفیت‌های محلی در غالب مدیریت یکپارچه شهری اقدامات بازآفرینی را اثربخش نموده و تحقق توسعه پایدار شهری را تسریع می‌کند.

۶. فهرست ماخذ

۱. ایمان‌پور، م.ر.، شمس‌الدینی، ع.، و سرور، ر. (۱۴۰۰). تحلیل سناریوهای اسکان غیررسمی در شهرهای شمال شرق ایران (مورد مطالعه: شهر بجنورد). **نشریه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی**، (۵)، ۷۷-۹۲.
۲. امینی، م.، صارمی، ح.م.، و قالیباف، م. ب. (۱۳۹۵). جایگاه حکمروایی شهری در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران). **تحقیقات جغرافیایی**، (۱۳۰).
۳. ایمان‌پور، م.ر.، شمس‌الدینی، ع.، و سرور، ر. (۱۴۰۱). شناسایی و تحلیل پیشران‌های کلیدی مؤثر بر اسکان غیررسمی در شهر بجنورد. **نشریه شهر پایدار**، (۲۳)، ۱۶۵-۱۸۲.
<https://doi.org/10.29252/geores.33.3.202>
۴. امیری، خ.، مسعود، م.، مرادی چادگانی، د.، صافی اصفهانی، ف.، و صادقی، ن. (۱۴۰۰). تدوین الگوی مشارکت‌پذیری الکترونیکی شهروندان در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر اصفهان. **نشریه جغرافیا و مطالعات محیطی**، (۳۹).
<https://doi.org/10.22034/jsc.2021.281532.1456>
۵. امیری، خ.، مسعود، م.، مرادی چادگانی، د.، صادقی، ن.، و صافی اصفهانی، ف. (۱۴۰۱). معرفی الگوی کاربردی مقتدرسازی اجتماع منسجم محلی در فضای سایبرنتیک به‌منظور ارتقاء سطح مشارکت ساکنان در بازآفرینی نواحی دچار افت شهری اصفهان. **نشریه مطالعات شهری**، (۴۲).
<https://doi.org/10.34785/J011.2022.717>
۶. ایزدفر، ا.، ساسان‌پور، ف.، تولایی، س.، و سلیمانی، م. (۱۳۹۹). بازآفرینی پایدار شهری بر پایه سناریونگاری (موردشناسی: منطقه ۱۴ شهرداری اصفهان). **فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای**، (۳۴) ۱۰، ۴۵-۶۸.

۷. ایزدفر، ن.، رضایی، م.ر.، و محمدی، ح. (۱۳۹۹). ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهری یزد). *فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۸(۲)، ۳۲۷-۳۴۵. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2020.293372.1199>
۸. ابراهیم‌نژاد، م.ر.، شیخ‌الاسلامی، ع.ر.، و ملک حسینی، ع. (۱۴۰۰). الگوی ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده شهری. *نشریه تحقیقات جغرافیایی*، ۱(۱۴۱). <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2020.293372.1199>
۹. برش منطقه شش شهرداری مشهد. (۱۳۹۷).
۱۰. پوراحمد، ا. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *مطالعات شهر ایرانی-اسلامی*، ۱(۱).
۱۱. پوراحمد، ا.، کشاورز، م.، علی‌اکبری، ا.، و هادوی، ف. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری. *فصلنامه آمایش محیط*، ۱۰(۳۷)، ۱۶۷-۱۹۴.
۱۲. پاکرو، ن.، و ستارزاده، د. (۱۴۰۱). بررسی مؤلفه‌های مؤثر در چالش‌های نهادی مشارکت شهروندی در بازآفرینی پایدار شهری. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۶۵(۶۵). <https://doi.org/10.52547/jgs.22.65.79>
۱۳. جعفری جبلی، ح.، موسی کاظمی، م.، حکمت‌نیا، ح.، و مختاری، ر. (۱۴۰۱). تبیین آثار بازآفرینی فضاهای شهری بر عملکرد اقتصادی و اجتماعی بافت تاریخی اصفهان. *نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۸۵(۸۵). <https://doi.org/10.22108/gep.2021.130646.1459>
۱۴. حسینی، ع.، کهکی، ف.، و احدی، ز. (۱۴۰۰). تبیین اهمیت کیفیت مکان در بازآفرینی شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد مطالعه: منطقه ده شهر تهران). *نشریه پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۹(۴). <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2021.325724.1538>
۱۵. حاتمی‌نژاد، ح.، پوراحمد، ا.، و نصرتی، م. (۱۳۹۸). آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران). *فصلنامه اطلاعات جغرافیایی سپهر*، ۲۸(۱۰۹). <https://doi.org/10.22131/sepehr.2019.35637>
۱۶. حجازی‌نیا، س.، رحیمی، م.، و شمس‌الدینی، ع. (۱۴۰۱). تبیین اثرات حاشیه‌نشینی بر میزان وقوع جرایم شهری در شهر یاسوج (مطالعه موردی: سکونتگاه‌های پیرامونی مادوان سفلی، بله‌راز و مهران). *فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۱۲(۴)، ۳۶۳-۳۸۲. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.303346.3286>
۱۷. حاتمی‌نژاد، ح.، پوراحمد، ا.، و نصرتی‌هشی، م. (۱۳۹۸). آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری-مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران. *فصلنامه اطلاعات جغرافیایی سپهر*، ۲۸(۱۰۹)، ۳۷-۵۵. <https://doi.org/10.22131/sepehr.2019.35637>
۱۸. حیدری، م.، مشکینی، ا.، و احدنژاد روستی، م. (۱۳۹۷). بازیافت زمین در بافت‌های فرسوده با رویکرد تأمین نیاز مسکن شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان). *فضای جغرافیایی*، ۶۱(۶۱).
۱۹. رسول نازی، س.، نقیعی، ف.، و خسرو نیا، م. (۱۴۰۱). بررسی نقش ظرفیت‌های مردمی و محلی در بازآفرینی بافت ناکارآمد شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده ارومیه). *نشریه پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۵۴(۱). <https://doi.org/10.22059/jhgr.2020.305401.1008135>
۲۰. رئیس قنوتی، ک.، شمس‌الدینی، ع.، و حیدری، ع.ا. (۱۴۰۱). تعیین پیشران‌های کلیدی مؤثر بر توسعه پایدار شهر بندری ماهشهر با رویکرد آینده‌پژوهی. *فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۲۶(۱)، ۱۷۳-۱۹۹. <https://doi.org/10.50541/HSMSP.26.1.173>

۲۱. رضایی، س.، کریمیان بستانی، م.، و میری، غ. (۱۴۰۱). شناسایی پیشران‌های مؤثر در بازآفرینی شهری سکونتگاه‌های غیررسمی با رویکرد آینده‌پژوهی (نمونه موردی: شهر زاهدان). *مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۹(۴).
۲۲. زارعی، ج.، امان‌پور، س.، و فیروزی، ع. (۱۳۹۷). تحلیل مناسبات میان نهادی در مدیریت بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: کلان‌شهر اهواز). *نشریه مطالعات شهری*، ۱۹(۳۱).
<https://doi.org/10.34785/J011.2019.354>
۲۳. زیاری، ک.، محمدی، م.، و پوراحمد، ا. (۱۳۹۱). اولویت‌بخشی به ایمن‌سازی بافت فرسوده کلانشهر کرج با استفاده از مدل ارزیابی چند معیاری. *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۷۹(۱)، ۱-۱۴.
۲۴. سجادی، ژ.، پرتانین، ن.، و یزدانی‌راد، پ. (۱۴۰۰). رویکرد آینده‌نگاری در بازآفرینی محلات فرسوده شهری با تأکید بر مسکن پایدار. *فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده*، ۲(۳).
۲۵. سرشماری عمومی نفوس و مسکن. (۱۳۹۵).
۲۶. سرشماری عمومی نفوس و مسکن. (۱۳۹۰).
۲۷. سرشماری عمومی نفوس و مسکن. (۱۳۸۵).
۲۸. شماعتی، ع.، و پوراحمد، ا. (۱۳۸۹). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: دانشگاه تهران.
۲۹. صفایی‌پور، م.، و زارعی، ج. (۱۳۹۶). برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۷(۲۳).
۳۰. علی‌اکبری، ا.، و امینی، م. (۱۳۸۹). کیفیت زندگی شهری در ایران (۱۳۶۵-۱۳۸۵). *نشریه علمی پژوهشی رفاه اجتماعی*، ۱۰(۳۶)، ۱۲۱-۱۴۸.
۳۱. فرید، ی. (۱۳۸۵). جغرافیا و شهرشناسی (چاپ ۶). تبریز: انتشارات دانشگاه تبریز.
۳۲. فنی، ز.، توکلی‌نیا، ج.، و بیرانوندزاده، م. (۱۳۹۹). کاربست تحلیلی-ساختاری بازآفرینی پایدار شهری. *نشریه پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۵۲(۱).
<https://doi.org/10.22059/jhgr.2018.242890.1007558>
۳۳. فدایی جزی، ف.، مختاری ملک‌آبادی، ر.، و ابراهیمی بوزانی، م. (۱۴۰۰). بافت‌های فرسوده فرصتی برای توسعه درون‌زای شهری در راستای تأمین مسکن (محله سرچشمه منطقه سه شهر اصفهان). *نشریه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای*، ۲(۳).
۳۴. معروف‌نژاد، ع. (۱۴۰۰). تحلیل و رتبه‌بندی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از منظر شاخص‌های اجتماعی با استفاده از تکنیک ماباک. *نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۷۸(۷۸).
<https://doi.org/10.22034/gp.2021.44455.2778>
۳۵. مباحثی، م. (۱۴۰۱). تحلیل اثرات بازآفرینی پایدار بافت فرسوده بر کاهش جرم و افزایش امنیت (مطالعه موردی: شهر زابل). *فصلنامه مطالعات علوم اجتماعی*، ۸(۲).
۳۶. نادریان، ز. (۱۳۹۶). بازآفرینی فرهنگی اجتماعی فضاهای شهری با هدف ارتقاء هویت محله‌ای (مطالعه موردی: محله سنگ شیر همدان). *مطالعات محیطی هفت حصار*، ۱(۱).
۳۷. ویسی، ف.، مرادی، ا.، و دیوانی، آ. (۱۳۹۹). مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه موردی: شهر مریوان). *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۸(۱)، ۴۵-۷۱.

38. Chowdhury, N. A., Chen, P. H., و Tiong, L. R. (2011). Analysing the structure of public-private partnership project using network theory. **Construction**

- Management and Economics**, 29(3), 247-267.
<https://doi.org/10.1080/01446193.2010.537354>
39. Freeman, E., و Reed, D. L. (1983). Stockholders and stakeholders: A new perspective on governance. **California Management Review**, 25(3), 88-106.
<https://doi.org/10.2307/41165018>
40. Godet, M. (2000). The art of scenarios and strategic planning: Tools and pitfalls. **Technological Forecasting and Social Change**, 65(1), 3-22.
[https://doi.org/10.1016/S0040-1625\(99\)00120-1](https://doi.org/10.1016/S0040-1625(99)00120-1)
41. Hongjie, X., و Ming, C. (2017). Toward a compact settlement: A sustainable development way of settlements for Chinese city. **Futures**, 84, 63-75.
<https://doi.org/10.1109/ICMSS.2009.5302177>
42. Korkmaz, C., و Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the north Ankara urban regeneration project. **Habitat International**, 95, 102081.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
43. Ratcliffe, J., و Krawczyk, E. (2011). Imagineering city futures: The use of prospective through scenarios in urban planning. **Futures**, 43(6), 642-653.
<https://doi.org/10.1016/j.futures.2011.05.005>
44. Tirziu, A. (2020). Urbanization and cities of the future. **International Journal for Innovation Education and Research**, 8(3), 235-245.
<https://doi.org/10.31686/ijer.vol8.iss3.2225>
45. Zegras, C., و Rayle, L. (2020). Testing the rhetoric: An approach to assess scenario planning's role as a catalyst for urban policy integration. **Futures**, 44(4), 303-318. <https://doi.org/10.1016/j.futures.2011.10.013>
46. scenariothinking.org. (2016). Driving forces.
http://scenariothinking.org/wiki/index.php/Driving_Forces
47. Wolfgang, J. W. (2013). **ScenarioWizard 4.02 Constructing consistent scenarios using cross-impact balance analysis**. Stuttgart: Stuttgart Research Center for Interdisciplinary Risk and Innovation Studies, University of Stuttgart.
48. Riccardo, P., و Vecchiato, W. (2012). **Urban regeneration: A handbook** (No. 2). London: Sage.

Identifying and explaining the key drivers affecting the sustainable urban regeneration process (Case study: target neighborhoods for the regeneration of the 6th district of Mashhad)

Zohreh Koohjani ¹

Second Author ²(corresponding author)

Abstract:

In recent years, sustainable urban regeneration has emerged as a crucial strategy for organizing and empowering deteriorated structures and informal settlements, drawing significant attention from policymakers, planners, and city managers. The fabric of Region 6 in Mashhad is characterized by worn-out structures and informal settlements, contributing to the instability of this urban area. Adopting a sustainable urban regeneration approach can mitigate ongoing disorder in these contexts and promote social and economic empowerment. This research aims to identify and explain the key driving forces influencing the regeneration process, employing MaxQDA software, the Delphi technique, and the Cross-Impact Matrix (Critical Influence/Uncertainty Matrix). The study involved weighting the uncertainty and significance of each key factor, as identified by a panel of experts using the Delphi method. Results indicate that the most influential drivers in the regeneration process of Region 6 are: urban planning and management methods (score: 4.8), social security (4.8), participation and investment (4.5), immigration of nationals and interaction/participation of stakeholders (social cohesion and cooperation) (4.08), efficiency of monitoring bodies (3.8), and the development of ineffective urban fabric in Region 6 (3.6). Region 6, located in the southeastern part of Mashhad, has evolved into an organic, highly dense, and deteriorated urban fabric due to unplanned urban expansion. This has led to significant physical, social, and economic challenges and makes the area one of the largest informal settlements in the city. According to the 2016 census, the region spans 1,869 hectares, with a population of approximately 232,616. Within this, 421 hectares are classified as dilapidated fabric housing nearly 125,502 residents. The findings provide valuable insights for developing targeted strategies and informed policies aimed at the effective regeneration of distressed urban areas.

Keywords: Sustainable regeneration, Key drivers, worn out fabric, informal settlement

¹ PhD Student of Urban Planning, Qeshm Branch, Islamic Azad University, Qeshm, Iran

² Associate Professor, Department of Architecture and Urban Planning, Shiraz Branch, Islamic Azad University, Shiraz. (ali.shamsoddini@iau.ac.ir)