



Identifying effective factors in the regeneration of worn tissue in the framework of good urban governance (Case study: Zahedan)

Sajad Poudineh¹, Masoumeh Hafez Rezazadeh², Gholam Reza Miri³

1- Department of Geography, Zah.c., Islamic Azad University, Zahedan, Iran

2- Department of Geography, Zah.c., Islamic Azad University, Zahedan, Iran

3- Department of Geography, Zah.c., Islamic Azad University, Zahedan, Iran

Article info	Abstract
Article type: Research Article	Today, according to the framework of urban regeneration and its goals, urban management is effective from various aspects in the direction of regeneration of urban tissues. Good urban governance as one of the important approaches in urban management discussion in this field can have its own impact. In this regard, the aim of this research is to identify the effective factors in the regeneration of the worn tissue of Zahedan city in the framework of good urban governance. This research is applied in terms of purpose, in terms of descriptive-analytical nature, and in the end, this research has used (qualitative) method in the framework of interpretative approach. Library and documentary methods were used to collect the information required for the research, and the field method (interview) was used to collect the data required for the research. In order to analyze the data, methods (Grounded Theory and Delphi) were used. The statistical population of the research includes experts and urban managers of Zahedan, and the sample size for interviewing experts was selected in the framework of the final theoretical saturation by using targeted sampling, 30 people. From the results of the grounded theory method, factors (proper and integrated management, provision of financial resources, active civil society in the framework of optimal governance, decision-making in regeneration and its effects, legal and informational factors) were extracted, According to the average opinions of the experts from the first and second stage surveys, the identified factors were confirmed in the Delphi method.
Received: 2024/06/20	
Accepted: 2024/08/13	
pp: 1- 20	
Keywords: Effective Factors, Regeneration of Worn Tissue, Good Urban Governance, Zahedan City.	
	
Citation: Poudineh, S., Hafez Rezazadeh, M., & Miri, Gh. R. (2025). Identifying effective factors in the regeneration of worn tissue in the framework of good urban governance (Case study: Zahedan). <i>Journal of Urban Futurology</i> , 4(4), 1-20.	
 © The Author(s). Publisher: Islamic Azad University, Zahedan Branch.	
DOI: https://doi.org/https://doi.org/10.82545/uf.2025.1123239	

¹ **Corresponding author:** Masoumeh Hafez Rezazadeh, **Email:** Rezazadeh2008@gmail .com, **Tell:** +989151431618

Extended Abstract

Introduction

Today, obsolescence is one of the most important issues related to urban space, causing disorganization, imbalance, disproportion, and inflexibility. Obsolescence is a factor that leads to the erasure of collective memories, the decline of sustainable urban life, and the formation of everyday urban life. The complications and problems of urban obsolescence are multifaceted and multidimensional by their nature and manifest themselves in a specific way in each case. The decline in social and economic status and functional and physical disorders of these textures, along with the very severe decline in the quality of the urban environment, are among the reasons that have forced policymakers and urban planners to present management strategies and solutions in dealing with its issues and problems.

One of these new approaches is the regeneration approach within the framework of urban governance. Urban governance seeks to limit the role of the government to that of a coordinator and guardian of laws and to reduce its direct involvement in decision-making, administration, and implementation of matters related to people's daily lives. Therefore, good governance has become an increasingly important concept with continuous development in the past few years. In other words, urban governance can be defined as a set of intertwined meanings consisting of three components: decentralization, entrepreneurship in the market system, and democratization. Governance, like the institutional component of sustainable development, is receiving increasing attention from researchers. The future of sustainable urban development governance requires an analysis of all effective components and an examination of how these components relate to each other.

Meanwhile, Zahedan city in Sistan and Baluchestan province, as one of the newly founded cities of the country, has great

environmental and human potential and can move towards sustainable development. In recent years, this city has witnessed extensive development and rapid population changes, which have led to an increase in construction, an increase in urban areas, etc. The demographic trends show that the population of Zahedan city has increased from 9,421 people in 1933 to 114,195 people in 2011. The worn-out central fabric of Zahedan city, with problems such as declining physical quality, access and traffic problems, excessive population density and concentration due to its commercial nature and other factors, as well as having historical values in terms of having important historical monuments in this area and cultural values, and most importantly, as the beating heart of the city's commercial life, requires more than ever the discussion of proper study and planning with a sustainable approach. The dilapidated fabric of Zahedan city encompasses a large part of the city center. On the other hand, extensive migration from neighboring cities and villages to Zahedan has caused the population of Zahedan to grow significantly in the last decade. This population growth has caused many problems in the field of urban management of this city. In this regard, considering the increase in population in Zahedan city, as well as the special position of this city as the provincial capital and the widespread presence of non-natives in this city, the importance of the issue has increased. What we witness in the urban management of Zahedan Municipality is the lack of proper planning for the regeneration of worn-out textures and their qualitative improvement. Investment in worn-out textures and their regeneration is mainly not accompanied by planning and allocating appropriate costs to infrastructure. Subdivisions of Zahedan Municipality have planned in this field with a short-term, scattered and insular vision. Therefore, good urban governance with a favorable impact on the worn-out texture of

Zahedan city opens new horizons for urban planners in the field of regeneration of these textures. This research aims to identify the factors effective in the regeneration of the worn-out texture of Zahedan city within the framework of good urban governance using the grounded theory method. Therefore, this research seeks to answer this question: What are the effective factors in recreating the dilapidated fabric of Zahedan within the framework of good urban governance?

Methodology

This research is applied in terms of purpose and has a descriptive-analytical nature. Also, this research has used a (qualitative) method within the framework of a positive-interpretive approach. To collect the information required for the research, a library and documentary method was used, and to collect the data required for the research, a field method (interview) was used. The statistical population of the research includes experts, specialists, and urban managers of Zahedan, and the sample size for interviewing experts within the framework of final theoretical saturation using purposeful sampling was 33 people. To analyze the information, methods (grounded theory and Delphi) were used.

Results and discussion

From the results of the land theory method, factors (proper and integrated management, provision of financial resources, active civil society within the framework of good governance, decision-making in regeneration and its effects, legal factors and information) were extracted, which were confirmed in the Delphi method according to the average of the experts' views from the first and second stage surveys. Considering that the city of Zahedan has witnessed extensive development and rapid population changes in recent years, which has led to an increase in construction, an increase in urban areas, etc. during this unhurried and unplanned development, the city has encountered various problems that the city's management system alone is unable to

solve. On the other hand, the urban management system of Zahedan also faces challenges such as the low level of effectiveness of the measures and services provided, the lack of appropriate services to citizens and accountability. Therefore, the city needs a new and more dynamic management system to increase its effectiveness in the city. In general, in Zahedan city, in addition to urban issues and top-down approaches and the orderly implementation of programs, issues such as the lack of a unified city management and the city management method have caused the city's unbalanced growth; therefore, one of the important dimensions that affects the spatial and environmental quality and, consequently, the quality of life of citizens is the city management method; the necessity of recreating the worn-out fabric of Zahedan city and contributing to the integrated development of this city requires different approaches. It should be kept in mind that recreating the worn-out fabric of the city is a process that must be implemented in an integrated manner. This approach cannot be implemented in the worn-out fabric of Zahedan city by relying only on its important and influential components.

Conclusion

In a final summary, it can be said that despite the extensive political, economic, social, physical, etc. developments in the city of Zahedan and, consequently, the increase in the level of public awareness and knowledge about regeneration projects, it has not reached the desired and correct performance stage as it should. A major part of this lethargy and stagnation stems from the centralized structure and, consequently, undesirable urban and governmental management. Therefore, the successful implementation of regeneration projects within the framework of good urban governance with a decentralization approach requires that there be some coordination between the relevant organizations, and in order for the levels of

friendship to complement each other, a stable and appropriate relationship must be established and maintained between them, and tasks must be divided in such a way that the capabilities of agencies at different levels of government are used.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article.

All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper



فصلنامه آینده پژوهی شهری

فصلنامه آینده پژوهی شهری

دوره ۴، شماره ۴، زمستان ۱۴۰۳

شاپا الکترونیکی: ۴۳۴۴-۲۷۸۳

<https://uf.zahedan.iau.ir/>



شناسایی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده در چارچوب حکمروایی خوب شهری (مورد مطالعه: زاهدان)

سجاد پودینه^۱، معصومه حافظ رضازاده^۲، غلامرضا میری^۳

- ۱- گروه جغرافیا، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.
- ۲- گروه جغرافیا، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.
- ۳- گروه جغرافیا، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

چکیده	اطلاعات مقاله
امروزه با توجه به چارچوب بازآفرینی شهری و هدف‌های آن، مدیریت شهری از جنبه‌های مختلف در راستای بازآفرینی بافت‌های شهری مؤثر است. حکمروایی خوب شهری به عنوان یکی از رویکردهای مهم در بحث مدیریت شهری در این زمینه می‌تواند تأثیرگذاری خاص خود را داشته باشد. در این راستا هدف این پژوهش، شناسایی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده شهر زاهدان در چارچوب حکمروایی خوب شهری است. این تحقیق از نظر هدف، کاربردی، از نظر ماهیت توصیفی - تحلیلی و در این نهایت این تحقیق در چارچوب رهیافت تفسیری از روش (کیفی) استفاده کرده است. برای گردآوری اطلاعات مورد نیاز تحقیق از روش کتابخانه‌ای و اسنادی و برای گردآوری داده‌های مورد نیاز پژوهش از روش میدانی (مصاحبه) استفاده شده است. جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات، از روش‌های (گراند تئوری و دلفی)، استفاده شد. جامعه آماری پژوهش شامل کارشناسان و خبرگان و مدیران شهری زاهدان می‌باشد که حجم نمونه برای مصاحبه از خبرگان در چارچوب اشباع نظری نهایی با استفاده از نمونه‌گیری هدفمند، ۳۰ نفر انتخاب شد. از نتایج روش تئوری زمینه‌ای، عوامل (مدیریت صحیح و یکپارچه، تأمین منابع مالی، جامعه مدنی فعال در چارچوب حکمرانی مطلوب، تصمیم‌سازی در بازآفرینی و اثرات آن، عوامل قانونی و اطلاع‌رسانی) استخراج شد که با توجه به میانگین دیدگاه‌های خبرگان حاصل از نظرسنجی مرحله اول و دوم، در روش دلفی عوامل شناسایی شده تأیید شدند.	نوع مقاله: مقاله پژوهشی دریافت: ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۵/۲۳ صص: ۱-۲۰ واژگان کلیدی: عوامل مؤثر، بازآفرینی بافت فرسوده، حکمروایی خوب شهری، شهر زاهدان.

استناد: پودینه، سجاد؛ حافظ رضازاده، معصومه؛ و میری، غلامرضا. (۱۴۰۳). شناسایی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده در چارچوب حکمروایی خوب شهری (مورد مطالعه: زاهدان). فصلنامه آینده پژوهی شهری، ۴(۴)، ۱-۲۰.

ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد زاهدان.

© نویسندگان



DOI: <https://doi.org/https://doi.org/10.82545/uf.2025.1123239>



^۱ نویسنده مسئول: معصومه حافظ رضازاده، پست الکترونیکی: Rezazadeh2008@gmail.com ، تلفن: ۰۹۱۵۱۴۳۱۶۱۸

مقدمه

رشد سریع جمعیت و شهرنشینی طی دهه‌های گذشته، در حالی رو به افزایش است که شهرها با چالش‌های فزاینده‌ای همچون کووید ۱۹، تغییرات آب و هوایی، مسائل اقتصادی، بحران‌های محیط‌زیستی و نظیر این‌ها مواجه هستند (UN Habitat, 2022). شهر همانند یک موجود زنده است و این موجود زنده باید به‌صورت هماهنگ اداره شود. امکان‌پذیر نیست که بخشی از شهر موردبررسی و مراقبت قرار گیرد و بخش‌های دیگر آن رها شود. اگر بخشی از شهر به‌وسیله یک مجموعه و بخش‌های دیگر به‌وسیله مجموعه دیگری به‌صورت منفرد و مجزا اداره شود، این شهر به‌زودی نابود می‌شود (آشتیانی عراقی و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۲). در سال ۲۰۱۸، حدود ۵۵ درصد مردم جهان در مراکز شهری ساکن بودند. همچنین، تمایل به افزایش در دهه‌های آینده وجود دارد و به افزایش مستمر و تدریجی جمعیت جهان ساکن مراکز شهری منجر می‌شود؛ به‌طوری‌که تا سال ۲۰۵۰ جمعیت شهری به ۶۸ درصد افزایش خواهد یافت (حسینی و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۱۴). روند رشد جمعیت و شهرنشینی، بروز مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی و محیطی از یک‌سو و ناکارآمد بودن روش‌های مدیریت و کنترل توسعه شهری جهت رفع مشکلات و تنگنای مذکور از سوی دیگر، کشورها را با چالش‌های عدیده‌ای در شهرها مانند (فرسودگی، بافت‌ها ناکارآمد و ...) روبرو کرده است (حسین‌زاده گروی و قهاری، ۱۴۰۱: ۱). امروزه فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری پایدار، شکل گرفتن حیات شهری روزمره منجر می‌شود. عوارض و مشکلات نواحی فرسوده شهری، بنا به سرشت خود چندوجهی و چندبعدی هستند و در هر مورد به شکل خاصی بروز می‌نماید (صارمی، حمیدرضا، باریکاه، ۱۳۹۴: ۳). افت منزلت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی‌های کارکردی و کالبدی این بافت‌ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری از جمله دلایلی است که سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری را مجاب به ارائه راهبردها و راهکارهای مدیریتی در مواجهه با مسائل و مشکلات آن کرده است. یکی از این رویکردهای نوین، رویکرد بازآفرینی در چارچوب حکمروایی شهری است. حکمروایی شهری در پی آن است تا نقش دولت را در حد هماهنگ‌کننده و پاسدار قوانین محدود کند و از دخالت مستقیم آن در تصمیم‌گیری‌ها، اداره و اجرای امور مربوط به زندگی روزمره مردم بکاهد (زیردابی اسکویی و بابازاده اسکویی، ۱۴۰۳: ۴۵۰)؛ بنابراین، حکمرانی مطلوب، در چند سال گذشته، با توسعه مستمر مفهومی از اهمیت فزاینده‌تری نیز برخوردار گردیده است (Grindle & de Sylva, 2018: 530). به عبارتی، می‌توان حکمروایی شهری را مجموعه‌ای از معانی در هم تنیده و متشکل از سه مؤلفه تمرکززدایی، کارآفرینی در نظام بازار و دموکراتیک‌سازی تعریف کرد (حیدرزاده و همکاران، ۱۴۰۲: ۲). حکمروایی به‌مانند مؤلفه نهادی توسعه پایدار روزبه‌روز بیشتر موردتوجه پژوهشگران قرار می‌گیرد. آینده حکمروایی توسعه پایدار شهری نیازمند تحلیل تمامی مؤلفه‌های مؤثر و بررسی نحوه ارتباط این مؤلفه‌ها با یکدیگر هست (ربانی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۲۴). حکمروایی نقش مؤثری در کنترل فساد، اثربخشی دولت، ثبات سیاسی، کیفیت قوانین و مقررات دارد. در حکمرانی خوب، ارتباط سه حوزه دولت، جامعه مدنی و بخش خصوصی حائز اهمیت است. در چنین وضعیتی، حکمرانی خوب در راستای دستیابی به توسعه شکل می‌گیرد (پیغان و همکاران، ۱۴۰۱: ۹۳).

در این بین شهر زاهدان در استان سیستان و بلوچستان به‌عنوان یکی از شهرهای نوین‌پاد کشور از توان‌ها و پتانسیل محیطی و انسانی زیادی برخوردار است که می‌تواند در راستای توسعه پایدار حرکت کند. این شهر در سال‌های اخیر شاهد توسعه گسترده و تحولات سریع جمعیتی بوده که به دنبال خود افزایش ساخت‌وساز، افزایش محدوده‌های شهری و غیره را در پی داشته است. روند تحولات جمعیتی نشان می‌دهد که جمعیت شهر زاهدان از ۱۲۴۹ نفر در سال ۱۳۳۵، به ۵۹۲۹۶۸ نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است. بافت فرسوده مرکزی شهر زاهدان با مشکلاتی چون افول کیفیت کالبدی، مشکلات دسترسی و ترافیکی، تراکم و تمرکز بیش‌ازحد جمعیت به علت ماهیت تجاری آن و سایر عوامل، همچنین با دارا بودن ارزش‌های تاریخی به لحاظ داشتن بناهای تاریخی مهم در این محدوده و ارزش‌های فرهنگی و مهم‌تر از همه، به‌عنوان قلب تپنده تجاری شهر، بحث مطالعه و برنامه‌ریزی‌های درست و با رویکرد پایدار را بیش‌ازپیش طلب می‌کند. بافت فرسوده شهر زاهدان بخش عمده مرکز شهر را در خود جای‌داده است و در برگرفته است. از طرفی، مهاجرت گسترده از شهرها و روستاهای مجاور به زاهدان باعث شده تا جمعیت زاهدان در یک دهه اخیر رشد چشمگیری داشته باشد. این رشد جمعیت باعث بروز مشکلات زیادی در حوزه مدیریت شهری این شهر شده است. در این راستا، با توجه به افزایش جمعیت در شهر زاهدان و همچنین، موقعیت خاص این شهر به‌عنوان مرکز استان و حضور گسترده افراد

غیربومی در این شهر، بر اهمیت موضوع افزوده است. آنچه در مدیریت شهری شهرداری زاهدان شاهد آن هستیم، عدم برنامه‌ریزی مناسب برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ارتقاء کیفی آن می‌باشد. سرمایه‌گذاری در زمینه بافت‌های فرسوده و بازآفرینی آن‌ها عمدتاً با برنامه‌ریزی و اختصاص هزینه مناسب به زیرساخت‌ها همراه نیست. زیرمجموعه‌های شهرداری زاهدان با دید کوتاه‌مدت و پراکنده و جزیره‌ای اقدام به برنامه‌ریزی در این زمینه کرده‌اند؛ بنابراین، حکمروایی خوب شهری با تأثیر مطلوب بر بافت فرسوده شهر زاهدان، افق‌های جدیدی را فراروی برنامه‌ریزان شهری در زمینه بازآفرینی این بافت‌ها، قرار می‌دهد. این پژوهش قصد دارد تا با روش گراند تئوری عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده شهر زاهدان در چارچوب حکمروایی خوب شهری را شناسایی کند. لذا این پژوهش به دنبال پاسخگویی به این سؤال می‌باشد: عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده شهر زاهدان در چارچوب حکمروایی خوب شهری، کدامند؟

پیشینه و مبانی نظری پژوهش

مباحث حکمروایی شهری و بازآفرینی بافت فرسوده شهری رویکردهای نسبتاً جدیدی در ادبیات برنامه‌ریزی و مدیریت شهری ایران هستند. یکی از تئوری‌های مهم در دنیا نظریه توسعه پایدار شهری (توسعه درون‌زا) است. بر اساس این دیدگاه، ضمن توجه به شرایط و امکانات هر شهری، نیازهای کنونی و آینده‌گان مدنظر قرار می‌گیرد و موضوع نگهداری از منابع برای حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد نکردن ضایعات به منابع تجدید ناپذیر مطرح می‌شود. همچنین این الگو با حفظ محیط‌زیست کل شهر شرایط زیستی مطلوب را در تمام بخش‌های شهری برای همه شهروندان فراهم می‌آورد (قاسمی و همکاران، ۱۴۰۲: ۵۶). افزون بر آن با استفاده از دیدگاه‌های موجود در زمینه بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مطرح شده است می‌توان به این نتیجه رسید که یکی از الگوهای بسیار مناسب جهت هماهنگی ارگان‌های مسئول در نوسازی بافت فرسوده، الگوی حکمروایی شهری است بر اساس این الگو، پذیرش تعدد منابع قدرت و گروه‌های اجتماعی موجود در جامعه، توزیع قدرت در سطح جامعه، تشکیل شبکه‌های انبوه اجتماعی و انجمن‌های محلی باری دستیابی به کنش جمعی و توجه به سرمایه‌های اجتماعی در کنار سرمایه‌های اقتصادی، زیست‌محیطی و... مورد تأکید است و به همین دلیل می‌تواند در بهتر شدن ارائه خدمات کمک کرده و کامل باشد (عظیمی آملی و جمع‌دار، ۱۳۹۵، ۹۰). لذا شاخص‌های حکمرانی شهری می‌تواند به‌عنوان ابزار و راهنما برای مدیریت سکونتگاه‌های فرسوده شهری مورد استفاده قرار گیرد (Nasiri Hendeh Khaleh et al, 2023: 1). حکمروایی به یک موضوع اصلی در بین سیاست‌گذاران تبدیل شده است (Nguyen, 2024: 878). از این رو یک اتفاق نظر بین‌المللی وجود دارد که سیاست‌گذاری از رویکردهای دولت‌محور بالا به پایین به سمت نظام حکمروایی در حال تکامل است که بر به‌کارگیری شهروندان درون ناحیه تأکید می‌کند. مهم‌ترین اصل در حکمروایی هوشمند، تغییر دیدگاه شهروندان و مدیران شهری به حکمروایی و نحوه ارتباط شهر و شهروندان است (Jiang et al, 2021: 746). شکل‌های نوین حکمروایی که رقابت‌پذیری شهرها را هدف‌گذاری کردند به سمت همکاری‌های عمودی (بین پایین‌ترین و بالاترین سطح دولت و اشکال همکاری بین مجموعه‌های شهری و بنگاه‌ها در امتداد زنجیره تولید و همکاری افقی) بین بنگاه‌ها یا شهرداری‌های مختلف یا مجموعه‌های خصوصی و عمومی جهت‌گیری کرده‌اند (Brenner, 2004: 11).

در تحلیل‌های شهری و منطقه‌ای، مفهوم حکمروایی مجموعه‌ای از روابط موجود و بالقوه بین بنگاه‌ها (شرکت‌ها) و مجموعه‌های عمومی را در برمی‌گیرد. در اروپا در دهه‌های اخیر سیاست‌های نوسازی شهری دستخوش تحولات اساسی گردیدند. توسیکس (۲۰۰۹)، این دوره‌ها را از همدیگر تفکیک نمود: ۱) دهه ۱۹۷۰ نوسازی سخت شهری به وسیله مداخلات فیزیکی گسترده قابل‌شناسایی بود ۲) دهه ۱۹۸۰ نوسازی نرم شهری در تلاش برای حفظ جمعیت بومی در مکان هستند؛ ۳) دهه ۱۹۹۰ نوسازی یکپارچه شهری ترکیب‌کننده مداخلات کالبدی، اقتصادی و اجتماعی می‌باشند که به‌نوعی به دنبال بازآفرینی شهری می‌باشند؛ ۴) دهه اخیر بحث‌ها را به مقوله فهم مسئله محله‌های حاشیه‌ای و ناکارآمد و در مورد روش‌های بالقوه برای اداره کردن این مسائل کشانند (Tosics, 2009: 27). موضوع بحث دیگر در سال‌های نه‌چندان دور گذشته تمرکز بر یک تحول تدریجی در فهم آنچه ابزارها و اهداف سیاست‌های بازآفرینی شهری باید باشند، با تأکید بیشتر بر موضوعات نرم و فرآیند محور به‌کارگیری ذینفعان، شکل‌گیری شراکت، توسعه رهبری، توسعه ظرفیت سازمانی، دانش و یادگیری، ایجاد شد (Magalha, 2004: 36). اخیراً پتانسیل برای کنش صنایع خلاق در فرآیند بازآفرینی شهری در مرکز بحث‌ها قرار دارد. این تغییر در فهم فرآیند بازآفرینی شهری اهمیت

روبه رشد در ادبیات مفاهیم مانند حکمروایی منطقه‌ای، تراکم نسبی نهادی، خلاقیت، سرمایه اجتماعی، برندسازی شهری، منظر شهر و بازاریابی مکان را به نمایش گذاشت. به‌طور شفاف، بازاریابی مکان دربرگیرنده فعالیت‌های انجام شده برای ایجاد، حفظ، یا تغییر دانش، نگرش و یا رفتار به سمت مکان‌های خاص (Kotler, 1982: 17). در جهت رقابت موفق برای جایگاه بین‌المللی برای جذب توریست، کنفرانس‌ها، رویدادهای ورزشی، کارآفرینان، سرمایه‌گذاران، صنایع، شعبه مرکزی شرکت‌ها و سرمایه جهانی است (Neto, 2007: 31). استراتژی‌های توسعه یکپارچه نواحی بر مبنای نوآوری‌های اجتماعی در کارهای توسعه و روابط اجتماعی حکمروایی، پتانسیل‌های بزرگ توسعه را در اختیار دارد و در این زمینه فرهنگ نقش مهمی بازی می‌کند (Nussbaumer and Moulart, 2004: 252). گاهی اوقات راه‌حل برای مسائل ویژه اکثر مناطق محروم نمی‌تواند درون این مناطق به دست آید. در عوض، مداخلات افقی موردنیاز است (کاهش فقر، افزایش سطح آموزش و...) و مداخلات کالبدی باید نواحی بیشتری را تحت تأثیر قرار بدهد. به‌عنوان یک آلترناتیو برای مداخلات ناحیه محور، سیاست‌های افقی پیشرو قرار دارند. این سیاست‌ها باید شکلی از مداخلات عمومی برای کل مناطق شهر به خود بگیرند (Tosics, 2009: 28).

چارچوب برای فراهم کردن چنین عملیات‌هایی شدیداً متکی بر راه‌حل حکمروایی در یک بنیان منطقه‌ای و محلی است. اول از همه، تنها انتخاب نواحی با مشکلات شدید ممکن است این مفهوم را القا کند که نواحی که وضع نسبتاً بهتری دارند نیازمند توجه نیستند. دوم، سیاست‌های ناحیه محور ممکن است مسائل را از یک ناحیه به ناحیه دیگر انتقال بدهند. سوم، با تمرکز تنها بر یک تعدادی از بخش‌ها و محله‌ها، پتانسیل دیگر بخش‌های شهر یا ناحیه متروپلیتن ممکن است مورد غفلت قرار بگیرد. در نهایت، سیاست‌های ناحیه محور ممکن است فقط به خاطر بهتر قابل‌رویت بودن آن‌ها مورد انتخاب واقع شوند که یک استدلال وی برای سیاست‌مداران است و دلیلی بر مناسب‌تر بودن آن‌ها وجود ندارد. فلوریدا در کتاب خود با عنوان خیزش طبقه خلاق (۲۰۰۲) بحث می‌کند که تحولات حاضر در جامعه‌شناسی شهرها منجر به ظهور طبقه اجتماعی خلاق جدید با اثرگذاری بیشتر در زندگی فرهنگی و در بازآفرینی و توسعه شهری شده است. این کار تقویت‌کننده این ایده است که صنایع خلاق نقش قابل‌توجهی در این فرآیند می‌توانند داشته باشند (امینی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۱۰-۲۲۰).

در رابطه با موضوع پژوهش، تحقیقاتی صورت گرفته که در ذیل به تعدادی از آن‌ها اشاره خواهد شد: سبحانی و همکاران (۱۴۰۲)، به ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری (مورد شهر میاندوآب) پرداختند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که راهبرد غالب بر محدوده مورد مطالعه از نوع تهاجمی (SO) که با امتیاز ۰/۲۵۶ نشان از برتری آن در مقایسه با سایر راهبردها هست. این راهبرد نشان‌دهنده این است که بازآفرینی بافت فرسوده شهر میاندوآب با فرصت‌ها و قوت‌های زیادی برای غلبه بر تهدیدها و ضعف‌ها روبه‌رو است. نتایج معادلات ساختاری نشان می‌دهد مؤلفه‌های پایداری اقتصادی، شفافیت قوانین و مقررات و همکاری و تعامل میان بخشی رابطه معنادار و مطلوبی با توسعه مشارکت وجود دارد. ساسان‌پور و همکاران (۱۴۰۱)، به واکاوی شاخص‌های حکمروایی خوب شهری در مناطق شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۶ شهر تهران) پرداختند. نتایج نشان می‌دهد ناحیه ۳ به‌عنوان بهترین ناحیه و ناحیه ۱ به‌عنوان ضعیف‌ترین ناحیه از لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری می‌باشند. به‌طور کلی تفاوت زیادی بین نواحی مختلف منطقه ۱۶ از نظر شاخص‌های حکمروایی خوب شهری وجود ندارد و عملکرد کل منطقه ۱۶ در ارائه شاخص‌های حکمروایی خوب شهری، ضعیف ارزیابی گردید. پویان و همکاران (۱۴۰۱)، به ارزیابی اثربخشی برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار بر ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی (مورد مطالعه: شهر رشت) پرداختند. نتایج تحقیق نشان داد که برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار بر کیفیت زندگی سکونتگاه‌های غیررسمی تأثیر مثبت و معناداری دارد. قاسمی و همکاران (۱۴۰۰)، به تحلیل نقش حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری بر اساس تئوری داده بنیاد (مورد مطالعه: شهرضا) پرداختند. نتایج نشان داد، مجموعه شرایط علی با (۴ مقوله و ۱۴ مفهوم)، مجموعه شرایط زمینه‌ای با (۳ مقوله و ۱۳ مفهوم)، مجموعه شرایط مداخله‌گر با (۴ مقوله و ۱۲ مفهوم)، مجموعه راهبردها با (۴ مقوله و ۱۵ مفهوم)، و در نهایت مجموعه پیامدها و موانع هر کدام با (۵ مقوله و ۱۶ مفهوم)، در راستایی افزایش نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف بازآفرینی شهری با رویکرد حکمروایی خوب شهری در شهر شهرضا از سوی متخصصان پیشنهاد شده است. توکلی‌نیا و یدالله‌نیا (۱۳۹۷)، به تحلیل شاخص‌های حکمروایی خوب در بازآفرینی شهری از منظر ساکنان محله (مطالعه موردی: محله تجریش) پرداختند. نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد، وضعیت حکمروایی خوب در فرآیند بازآفرینی تجریش نامطلوب قرار دارد و بیشترین میانگین را شاخص‌های مسئولیت‌پذیری و کارآمدی و

شاخص‌های قانون‌مداری و چشم‌انداز استراتژیک با کمترین میانگین در پایین‌ترین رتبه قرار گرفته‌اند. چانگ و همکاران^۱ (۲۰۲۴)، در مقاله‌ای با عنوان، بررسی تأثیر برنامه‌های بازآفرینی شهری بر کیفیت زندگی انسان: مطالعه موردی در نانینگ، چین پرداختند. نتایج نشان داد ثبات و اتصال شبکه زیست‌محیطی و به‌طور کلی، کیفیت زندگی به‌طور قابل‌توجهی بهبود یافته است. جیانگ و همکاران^۲ (۲۰۲۱)، در پژوهشی به بررسی حکمروایی خوب شهری و نقد نقاط ضعف شیوه‌های موجود حکمروایی خوب شهری پرداخته است. با توجه به نتایج این پژوهش، حکمروایی خوب شهری صرفاً استفاده از زیرساخت‌های ارتباطی نوین و فناوریانه نیست؛ بلکه مهم‌ترین اصل در حکمروایی هوشمند، تغییر دیدگاه شهروندان و مدیران شهری به حکمروایی و نحوه ارتباط شهر و شهروندان است. آدینک^۳ (۲۰۱۹)، در کتاب خود با عنوان؛ مفاهیم حکمروایی خوب شهری؛ حکمروایی خوب را بالاترین مرحله برنامه‌ریزی، تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری معرفی می‌کند و به‌ضرورت توجه به حکمروایی شهری برای تحقق شهرهای پایدارتر و مشارکتی‌تر تأکید کرده است. در واقع در این روش حکمروانی، برنامه‌ریزی‌ها از پایین به بالا انجام و به مدیران ارائه می‌شود. ایرد و سایل^۴ (۲۰۱۸)، در پژوهشی با عنوان حکمروایی و بازیابی؛ مقایسه مقابله با فاجعه‌های اخیر در سریالانکا و نیوزیلند، به بهبود اوضاع بعد از زمین‌لرزه سال‌های (۲۰۱۰) و (۲۰۱۱) نیوزیلند اشاره می‌کنند که ویرانی زیادی را در پی داشت. این پژوهش به ساختار حکومتی که این دو بازیابی را هدایت کرد اشاره دارد. نتایج این تحقیق نشان داد که اثرات بلایای طبیعی به‌طور بالقوه می‌تواند طول عمر و بازیابی آن‌ها را پیچیده کند. سازگاری روند و نتایج در ارتباط با هنجارهای فرهنگی و مسئله حیاتی مسکن، موضوعات اصلی در این دو مورد هستند که نوع حکمروایی در این موارد بسیار مؤثر است.

مواد و روش پژوهش

این تحقیق از نظر هدف، کاربردی و دارای ماهیت توصیفی-تحلیلی است. همچنین این تحقیق در چارچوب رهیافت تفسیری از روش (کیفی) استفاده کرده است. برای گردآوری اطلاعات موردنیاز تحقیق از روش کتابخانه‌ای و اسنادی و برای گردآوری داده‌های موردنیاز پژوهش از روش میدانی (مصاحبه) استفاده شد. جامعه آماری پژوهش شامل کارشناسان و خبرگان و مدیران شهری زاهدان می‌باشد که حجم نمونه برای مصاحبه از خبرگان در چارچوب اشباع نظری نهایی با استفاده از نمونه‌گیری هدفمند، ۳۰ نفر انتخاب شد. جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات، از روش‌های (گراند تئوری و دلفی)، استفاده شد. در این پژوهش از رویکرد سیستماتیک اشتروس و کوربین^۵ برای نظریه داده بنیاد استفاده شد. اشتروس و کوربین، با تأکید بر رویکرد ساختارمندتر، دارای سه مرحله اصلی برای فرآیند کدگذاری و تجزیه و تحلیل داده است: (۱) کدگذاری باز، (۲) کدگذاری محوری، و (۳) کدگذاری انتخابی (اسفندیاری و ایمان خان، ۱۳۹۸).

گام اول: یا کدگذاری باز مراحل چون تحلیل و کدگذاری، کشف طبقه‌ها، توصیف طبقه‌ها با توجه به خصوصیات آن‌ها، جدول کدگذاری باز را شامل می‌شود.

گام دوم: کدگذاری محوری خود مشتمل بر شرایط علی (مجموعه‌ای از طبقه‌ها و ویژگی‌هایشان است که مقوله اصلی را تحت تأثیر قرار می‌دهند)، راهبردها (بیانگر رفتارها و تعاملات هدف‌داری هستند که تحت تأثیر شرایط مداخله‌گر و بستر حاکم حاصل می‌شوند)، بستر حاکم (به شرایط خاصی که بر راهبردها تأثیر می‌گذارند بستر گفته می‌شود)، شرایط مداخله‌گر (شرایطی هستند که راهبردها از آن‌ها متأثر می‌شوند. این شرایط را مجموعه‌ای از متغیرهای میانجی و واسط تشکیل می‌دهند)، پیامدها (برخی از طبقه‌ها بیانگر نتایج و پیامدهایی هستند که در اثر اتخاذ راهبردها به وجود می‌آیند).

گام سوم: کدگذاری انتخابی (گزینشی): روند انتخاب مقوله اصلی به‌طور منظم و سیستماتیک آن با سایر مقوله‌ها، اعتبار بخشیدن به روابط و پرکردن جاهای خالی با مقولاتی که نیاز به اصلاح و گسترش دارند. این روند شامل چند گام می‌باشد: اولین قدم متضمن توضیح خط اصلی داستان است. گام دوم، ربط دادن مقولات تکمیلی بر حول مقوله اصلی با استفاده از یک پارادایم (که در کدگذاری محوری توصیف شده است) است. گام سوم، مرتبط ساختن مقولات به یکدیگر در سطح بعدی است. گام چهارم، به تأیید

¹ Chang

² Jiang et al

³ Addink

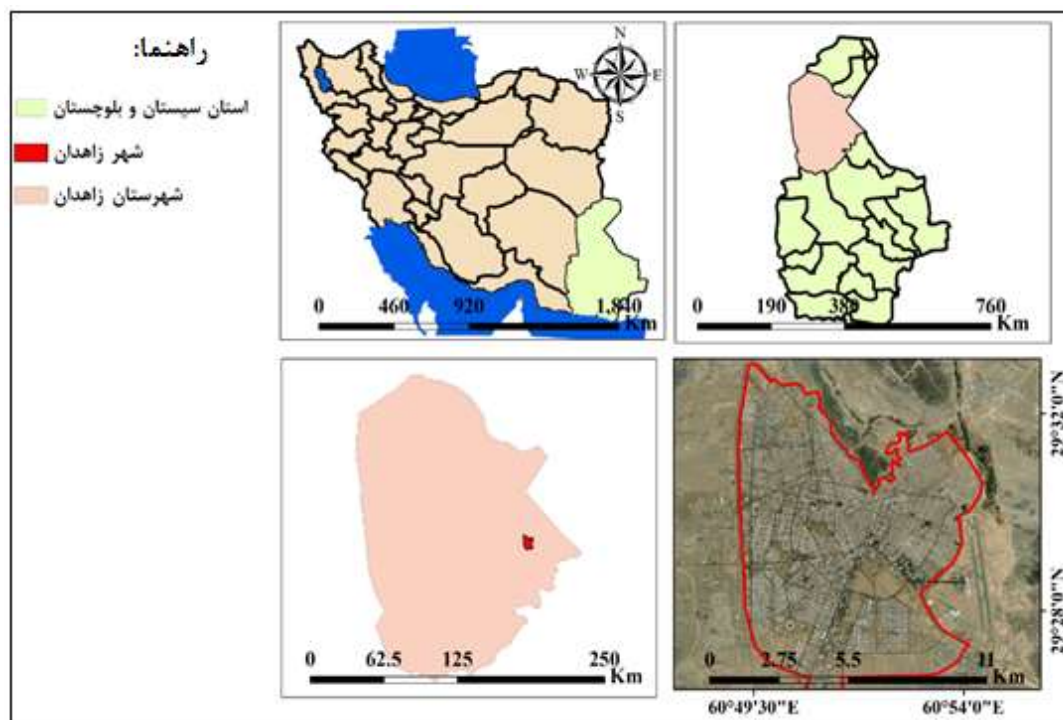
⁴ Gjerde and Sylva

⁵ Strauss & Corbin

رساندن آن روابط در قبال داده‌ها است. آخرین قدم، تکمیل مقولاتی است که اصلاح و یا نیاز به بسط و گسترش دارند (همان منبع). از آنجاکه نظریه زمینه‌یابی، مبتنی بر روشی کاملاً استقرایی بود؛ لذا پژوهش‌گر بجای آزمودن نظریه‌های موجود، خود به تدوین یک نظریه می‌پردازد.

محدوده مورد مطالعه

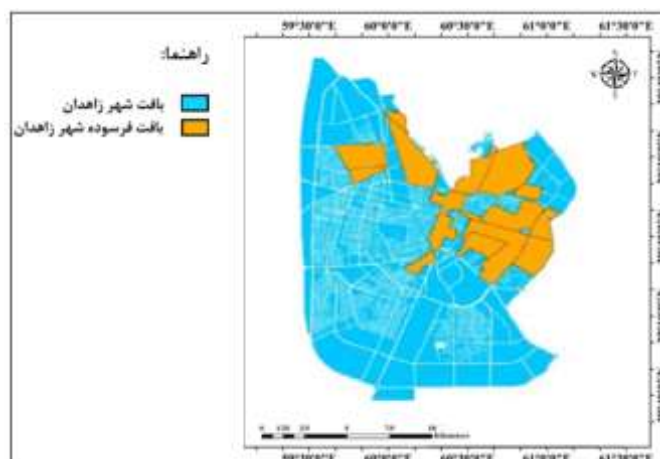
زاهدان به لحاظ مختصات جغرافیایی در ۶۰ درجه و ۵۱ دقیقه و ۲۵ ثانیه طول شرقی تا ۲۹ درجه و ۳۰ دقیقه و ۴۵ ثانیه عرض شمالی واقع شده است. زاهدان شهری در جنوب شرق ایران و در نزدیکی کشور پاکستان واقع شده است. این شهر از طریق راه زمینی از سمت شمال به مشهد و از سمت جنوب به چابهار مرتبط شده است. زاهدان به جهت مرزی بودن، از موقعیت استراتژیک جغرافیایی و تجاری و نظامی و شرایط خاص برخوردار است؛ به گونه‌ای که از یک سو راه آهن پاکستان که از مرز میرجاوه وارد ایران می‌شود و از سوی دیگر راه آهن سراسری ایران به این شهر منتهی می‌شود و از سوی دیگر در نزدیکی به میل سه‌جانبه ایران و پاکستان و افغانستان قرار دارد (سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۴۰۱). ارتفاع زاهدان ۱۳۸۵ متر از سطح آب‌های آزاد می‌باشد. این شهر در دشتی صاف و هموار با شیب ملایم در حدود ۲۵ درجه که کوه‌هایی کم‌و بیش مرتفع و خشن آن را محصور کرده‌اند، قرار گرفته است. به وسیله معابری در قالب دره‌های تکتونیکی به سوی شمال و شمال غرب و جنوب و جنوب شرق به خارج راه می‌یابد (سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۴۰۱). طبق آخرین تقسیمات شهری در سال ۱۳۹۲، شهر زاهدان از ۵ منطقه شهری تشکیل شده است (طرح جامع شهر زاهدان، ۱۳۹۸).



شکل ۱- موقعیت منطقه مورد مطالعه در کشور، استان و شهرستان

(منبع: نگارنده، ۱۴۰۲)

در حال حاضر بر اساس مطالعات انجام شده ۱۷۰۰ هکتار از مساحت شهر زاهدان را بافت فرسوده تشکیل می‌دهد، اما آنچه تاکنون به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی رسیده است ۱۲۷۰ هکتار است که در این میان تفاوتی حدود ۴۵۰ هکتار بین آنچه که وجود دارد با آنچه تصویب شده است مشاهده می‌شود (طرح جامع شهر زاهدان، ۱۳۹۸).



شکل ۲- نقشه بافت فرسوده شهر زاهدان

(منبع: نگارنده، ۱۴۰۲)

بحث و ارائه یافته‌ها

عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده شهر زاهدان در چارچوب حکمروایی خوب شهری

به‌منظور شناسایی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده شهر زاهدان در چارچوب حکمروایی خوب شهری، تعداد ۳۰ مصاحبه (۶۰ تا ۹۰ دقیقه) ضبط و یادداشت و در نهایت بلافاصله پیاده‌سازی شد. در مرحله اول پس از کدگذاری باز، مشخص شد که حدود (۴۰) مفهوم از متون مصاحبه استخراج شد. سپس نتایج کدگذاری باز واحدهای معنایی استخراج شد که در جدول (۱) ارائه شده است:

جدول ۱- واحدهای معنایی استخراج شده از مفاهیم

ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال	ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال	
۱	انسجام و هماهنگی بین سازمان‌ها	ارتقاء در هماهنگی سازمان‌های مرتبط	۷	تسهیلات بانکی در راستای بازآفرینی	موظف کردن همه دستگاه‌های اجرایی برای هزینه کردن در راستای ساماندهی بافت فرسوده	
		افزایش در ثبات مدیریتی در بین سازمان‌های ذی‌ربط			پرداخت تسهیلات بانکی با بهره و سود کم	
		ارتقاء در تفکر سیستمی در بین سازمان‌ها	۸		تسهیلات بانکی در راستای نوسازی بافته‌ای فرسوده به ساکنین محلی	آسان نمودن شرایط وام و اعتبارات دولتی از بانک‌ها به‌منظور بازآفرینی بافت‌های فرسوده
						بکار بردن سیاست‌های حمایت از شهروندان در راستای بازآفرینی بافت‌های فرسوده
		بهره‌مندی از تسهیلات لازم برای مشارکت سازمان‌های غیردولتی و مردمی در فرایند تهیه، اجرا و نظارت طرح‌های مرتبط با بافت				
۲	انعکاس کلیه رویدادها و تصمیم‌ها و مشکلات	هماهنگ‌سازی بازآفرینی با سایر طرح‌های توسعه شهری	۹	قوانین و ضوابط درست و مطلوب در راستای بازآفرینی	ایجاد و تدوین استانداردها و ضوابط فنی و تخصصی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده	
		انعکاس کلیه رویدادها و فعالیت‌ها در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده به ساکنین			جلوگیری از قوانین دست و پاگیر در بین سازمان‌های ذی‌ربط	
		انعکاس کلیه تصمیم‌ها و برنامه‌های صورت گرفته مراجع تصمیم‌ساز و تصمیم‌گیری در زمینه بازآفرینی	۱۰		رویکرد نامتمرکز در بین سازمان‌ها	تغییر در رویکرد توسعه (پایین به بالا)
						رصد مشکلات و موانع پیشبرد در بازآفرینی
		اطلاع به ساکنین محلی در راستای توسعه بازآفرینی و پیامدهای آن			تمرکززدایی در بین سازمان‌های ذی‌ربط	

ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال	ردیف	واحد معنایی	شاهد مثال
		نظارت بر انجام طرح‌های بازآفرینی به تفکیک هر یک از محلات شهری			تبدیل تصمیمات عمودی به فعالیت‌های افقی در بین مدیران
۳	پایش و ارزشیابی طرح‌های بازآفرینی در شهر	ارزشیابی طرح‌های انجام‌شده در راستای بازآفرینی بافت‌های فرسوده بررسی نقاط قوت، ضعف طرح‌های انجام شده پایش و ارزشیابی حکمروایی خوب شهری در طرح‌های انجام شده	۱۱	تقویت مشارکت مردم در فرایند بازآفرینی	افزایش تعاملات ساکنین محلی از جمله: زنان، مردان، سالخوردگان، کودکان ایجاد بسترسازی مشارکت مدنی به هدف برنامه‌ریزی با مردم تقویت رفتارهای اجتماعی ساکنین محلی
۴	گفتمان‌سازی در راستای بازآفرینی با تأکید بر حکمرانی خوب	توسعه فضای گفتگو با همکاری مسئولین، ساکنین محلی، مدیران طرح-ها در راستای نهادینه کردن بازآفرینی هم‌اندیشی متخصصان و کارشناسان همراه با اساتید در راستای بهبود حکمرانی خوب شهری در بازآفرینی	۱۲	بازنگری در طرح‌های توسعه زاهدان	دقت کافی در جریان مطالعات مربوط با طرح-های تفصیلی شهر زاهدان بررسی و تناسب طرح‌های شهری زاهدان با بازآفرینی بافت‌های فرسوده
۵	هدایت فرهنگی طرح بازآفرینی از طریق رسانه‌های تصویری	معرفی مشکلات ساکنین بافت‌های فرسوده زاهدان از طریق رسانه تلاش برای ساماندهی و مرتفع کردن معضلات بافت‌های فرسوده از طریق رسانه ترغیب ساکنین محلی از طریق نمایش و تصویری از بازسازی بافت‌های فرسوده	۱۳	تقویت شاخص‌های مسئولیت‌پذیری، کارایی و اثربخشی، عدالت محوری، شفافیت	مسئولیت‌پذیری مدیران طرح‌های بازآفرینی در برابر وظایف محوله تخصیص بهینه امکانات و منابع در بین مناطق شهری زاهدان برخورد یکسان با ساکنین محلی در برابر فعالیت‌های غیرقانونی مستندسازی اطلاعات و تصمیم‌گیری‌ها در زمینه بافت‌های فرسوده از سوی مدیران برگزاری جلسات منظم با مردم در رابطه با نحوه بازآفرینی و اقدامات مؤثر در راستای آن
۶	تقویت اعتماد بین ساکنین و مسئولین اجرایی	تقویت در نگرش و باور جمعی در همکاری بین مردم و مسئولین افزایش در میزان پاسخگویی مدیران و مسئولین اجرایی در رابطه با طرح‌ها			

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

مطابق جدول (۱)، ۱۳ واحدهای معنایی از جمله: انسجام و هماهنگی بین سازمان‌ها، تخصیص اعتبارات همه سازمان‌های ذی‌ربط در راستای بازآفرینی، تسهیلات بانکی در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده به ساکنین محلی، انعکاس کلیه رویدادها و تصمیم‌ها و مشکلات، قوانین و ضوابط درست و مطلوب در راستای بازآفرینی، رویکرد نامتمرکز در بین سازمان‌ها، پایش و ارزشیابی طرح‌های بازآفرینی در شهر، تقویت مشارکت مردم در فرایند بازآفرینی، بازنگری در طرح‌های توسعه زاهدان، گفتمان‌سازی در راستای بازآفرینی با تأکید بر حکمرانی خوب، هدایت فرهنگی طرح بازآفرینی از طریق رسانه‌های تصویری، تقویت شاخص‌های مسئولیت-پذیری، کارایی و اثربخشی، عدالت محوری، شفافیت، تقویت اعتماد بین ساکنین و مسئولین اجرایی؛ از دل مفاهیم و مضامین استخراج شد. سپس در جدول (۲)، مقوله‌ها و مضامین اصلی از دل واحدهای معنایی استخراج شد. همان‌طور که ملاحظه می‌شود، عواملی از جمله: مدیریت صحیح و یکپارچه، تأمین منابع مالی، جامعه مدنی فعال در چارچوب حکمرانی مطلوب، تصمیم‌سازی در بازآفرینی و اثرات آن، عوامل قانونی و اطلاع‌رسانی از دل واحدهای معنایی استخراج شد.

جدول ۲- عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده شهر زاهدان در چارچوب حکمروایی خوب شهری

ردیف	مقوله	واحد معنایی
۱	مدیریت صحیح و یکپارچه	انسجام و هماهنگی بین سازمان‌ها رویکرد نامتمرکز در بین سازمان‌ها
۲	تأمین منابع مالی	گفتمان‌سازی در راستای بازآفرینی با تأکید بر حکمرانی خوب تخصیص اعتبارات همه سازمان‌های ذی‌ربط در راستای بازآفرینی تسهیلات بانکی در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده به ساکنین محلی

ردیف	مقوله	واحد معنایی
۳	جامعه مدنی فعال در چارچوب حکمرانی مطلوب	تقویت مشارکت مردم در فرایند بازآفرینی
		تقویت اعتماد بین ساکنین و مسئولین اجرایی
		تقویت شاخص‌های مسئولیت‌پذیری، کارایی و اثربخشی، عدالت محوری، شفافیت
۴	تصمیم‌سازی در بازآفرینی و اثرات آن	پایش و ارزشیابی طرح‌های بازآفرینی در شهر
		بازنگری در طرح‌های توسعه زاهدان
۵	عوامل قانونی	قوانین و ضوابط درست و مطلوب در راستای بازآفرینی
۶	اطلاع‌رسانی	انعکاس کلیه رویدادها و تصمیم‌ها و مشکلات
		هدایت فرهنگی طرح بازآفرینی از طریق رسانه‌های تصویری

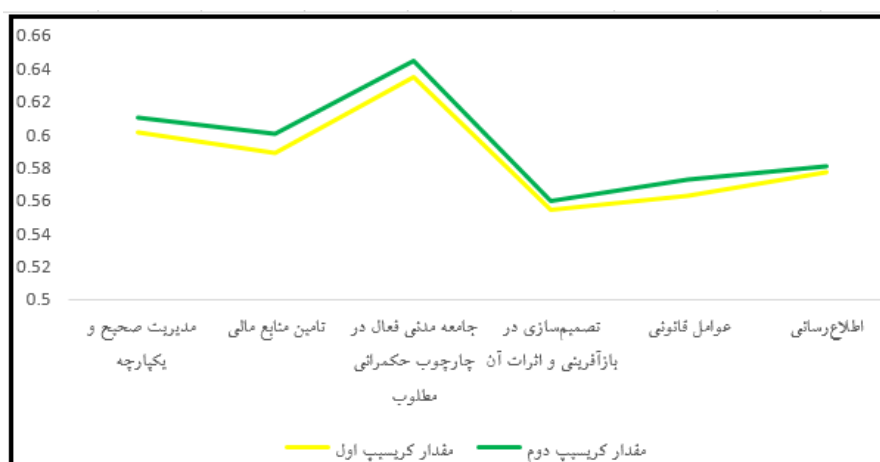
(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

سپس به منظور میزان موافقت متخصصان نسبت به هر یک از عوامل مطرح‌شده، از روش دلفی استفاده شد. بر این اساس؛ خبرگان از طریق متغیرهای کلامی (خیلی کم، کم، متوسط، زیاد و خیلی زیاد)، میزان موافقت خود را اظهار نمودند، از آنجا که خصوصیات متفاوت افراد با تعبیر ذهنی آن‌ها نسبت به متغیرهای کیفی تأثیرگذار است، بنابراین با تعریف دامنه متغیرهای کیفی، خبرگان با ذهنیت یکسان به سؤال‌ها پاسخ دادند. این مؤلفه‌ها به شکل اعداد فازی مثلثی و اعداد فازی قطعی شده تعریف شدند. در این راستا، در ابتدا بعد از جمع‌آوری پرسشنامه‌ها؛ تعداد پاسخ‌های داده‌شده به هر عامل مورد شمارش و بررسی قرار گرفت که در نظرسنجی مرحله اول و دوم نتایج شمارش پاسخ‌ها نشان داده شد، بیشترین تعداد پاسخگویان در گزینه‌های (خیلی زیاد و زیاد) است. در این بین، با انجام نظرسنجی در هر دو مرحله، لازم است که اختلاف میان میانگین فازی‌زدایی شده (مقدار کریسپ) عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مورد بررسی قرار گیرد که نتایج به شرح جدول (۳) است.

جدول ۳- میانگین دیدگاه‌های خبرگان حاصل از نظرسنجی مرحله اول و دوم

عامل	مقدار کریسپ مرحله اول	مقدار کریسپ مرحله دوم	اختلاف مقدار کریسپ
مدیریت صحیح و یکپارچه	۰/۶۰۱	۰/۶۱۰	۰/۰۱۰
تأمین منابع مالی	۰/۵۸۹	۰/۶۰۰	۰/۰۱۱
جامعه مدنی فعال در چارچوب حکمرانی مطلوب	۰/۶۳۵	۰/۶۴۵	۰/۰۱۰
تصمیم‌سازی در بازآفرینی و اثرات آن	۰/۵۵۴	۰/۵۶۰	۰/۰۰۶
عوامل قانونی	۰/۵۶۳	۰/۵۷۳	۰/۰۱۰
اطلاع‌رسانی	۰/۵۷۷	۰/۵۸۱	۰/۰۰۴

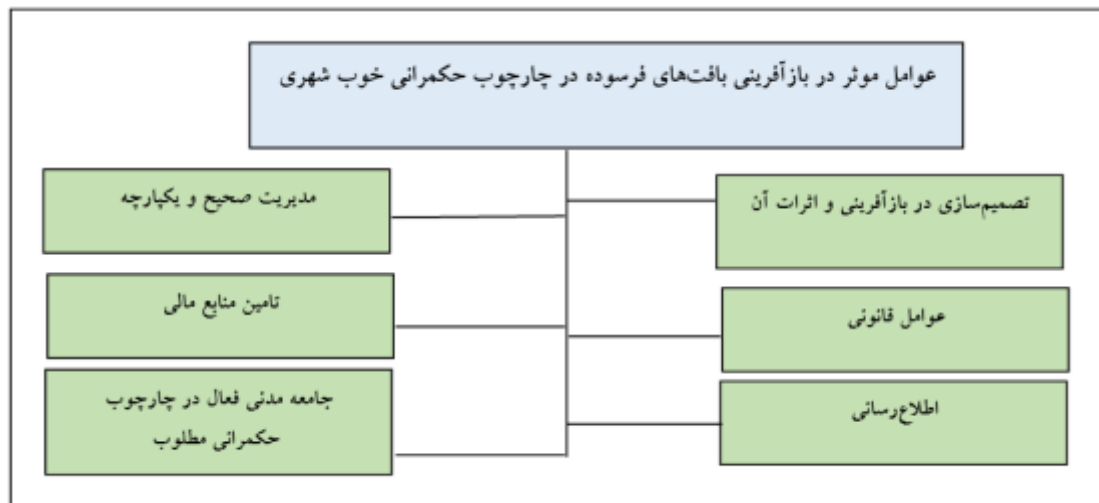
(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)



شکل ۳- میانگین دیدگاه‌های خبرگان حاصل از نظرسنجی مرحله اول و دوم

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

با توجه به نظرات ارائه شده (جدول ۳): در مرحله اول و مقایسه آن با نتایج مرحله دوم، چنانچه اختلاف میانگین فازی زدایی شده در دو مرحله کمتر از آستانه ۰/۱ باشد، فرایند نظرسنجی متوقف می گردد. همان گونه که ملاحظه می گردد؛ اختلاف میانگین فازی زدایی شده نظر خبرگان در دو مرحله از حد آستانه کمتر است، بنابراین خبرگان در خصوص عوامل شناسایی شده به اجماع رسیدند و نظرسنجی در این مرحله به اتمام رسیده و نیازی به ادامه این روش وجود ندارد. همچنین مطابق شکل (۳)، تأمین منابع مالی بیشترین میزان اختلاف و اطلاع رسانی کمترین میزان اختلاف را در بین متخصصان به خود اختصاص داده است.



شکل (۴): مدل پارادایمیک عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت های فرسوده در چارچوب حکمرانی خوب شهری،
(منبع: یافته های پژوهش، ۱۴۰۲)

سپس با استفاده از رویکرد داستان سرایی به بررسی هر یک از عوامل پرداخته شد:

❖ مدیریت صحیح و یکپارچه

مدیریت صحیح و یکپارچه با واحدهای معنایی: انسجام و هماهنگی بین سازمان ها، رویکرد نامتمرکز در بین سازمان ها، گفتمان سازی در راستای بازآفرینی با تأکید بر حکمرانی خوب، شناسایی شد. در این راستا، متخصصان اذعان نموده اند: "... در بازآفرینی بافت های فرسوده در مناطق شهری زاهدان، هماهنگی در بین سازمان ها بسیار با اهمیت است..." "... در بسیاری از محلات ناکارآمد شهری زاهدان، ناهماهنگی در بین سازمان ها از معضلات اساسی در تحقق طرح های بازآفرینی است..."

"... ناهماهنگی در بین سازمان ها منجر به عدم مشارکت ساکنین محلی و عدم اعتماد آن ها به مسئولین می شود..." "... ناهماهنگی در بین سازمان ها نشأت گرفته از نبود ثبات مدیریتی در آن ها است؛ بنابراین برای بهبود طرح های بازآفرینی لازم است افزایش در ثبات مدیریتی اتخاذ گردد..."

"... از سوی دیگر، توصیه می گردد در بین سازمان ها تفکر سیستمی لحاظ گردد..." متخصص دیگر نیز مطرح نمود: "... گاهی مشاهده است که طرح های بازآفرینی با طرح های تفصیلی و جامع شهری تهران در تناقض است و در راستای اهداف دیگر طرح ها هماهنگ نیست..." در ادامه نیز متخصصان دیگر اشاره نمودند:

"... ناهماهنگی در بین سازمان ها ناشی از رویکرد متمرکز در برنامه ها و طرح های توسعه است. در این راستا لازم است به موارد ذیل توجه ویژه شود:

"... تغییر در رویکرد توسعه (پایین به بالا) ..."

"... توجه به توسعه شهری با تأکید بر بازآفرینی بافت های فرسوده ..."

"... تمرکززدایی در بین سازمان های ذی ربط..."

... "تبدیل تصمیمات عمودی به فعالیت‌های افقی در بین مدیران..."

همچنین چند تن از متخصصان نیز مطرح نمودند:

... "فضای گفتگو با همکاری مسئولین، ساکنین محلی، مدیران طرح‌ها در راستای نهادینه کردن طرح‌های بازآفرینی توسعه یابد، چرا که هنوز طرح‌های بازآفرینی در بسیاری از سازمان‌ها در بین مسئولین نادیده گرفته می‌شود، و نادیده گرفتن آن‌ها منجر به شناخت ناکافی این طرح‌ها در بین ساکنین محلی می‌شود..."

... "همچنین در راستای بهبود حکمرانی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های شهر زاهدان، لازم است تیمی از متخصصان و کارشناسان شهری همراه با اساتید دانشگاهی گرد هم آیند و با ارائه راهکارها و تصمیمات راهبردی به توسعه فضاهای ناکارآمد زاهدان بپردازند..."

❖ تصمیم‌سازی در بازآفرینی و اثرات آن

دومین عامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر زاهدان، تصمیم‌سازی در بازآفرینی و اثرات آن است. در این راستا، متخصصان اذعان نمودند:

... "بازآفرینی شهری زاهدان طیف وسیعی از فعالیت‌ها را در برمی‌گیرد که هدف آن‌ها احیای بافت‌های شهری، تجدید حیات اجتماعی و اقتصادی بافت‌های ناکارآمد، احیای ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری و در حالت کلی تزریق زندگی به بافت‌های نامناسب زاهدان است. در این راستا، لازم است پس از بازآفرینی مشخص گردد که طرح‌های صورت گرفته به چه میزان طیف‌های موردنظر را موردتوجه قرار دادند و به آن‌ها دست یافتند..."

... "همچنین لازم است به بررسی نقاط قوت، ضعف طرح‌های بازآفرینی انجام‌شده پرداخته شود تا از طرح‌های مشکل‌دار در آینده جلوگیری شود..."

... "با توجه به اینکه حکمرانی شهری از ملزومات اساسی در بازآفرینی است، لازم است پایش و ارزشیابی از آن نیز در حین انجام و پایان طرح‌ها صورت گیرد. بر این اساس؛ پیشنهاد می‌گردد که تیمی از ناظران تهیه شود تا به بررسی حکمرانی پرداخته شود..." متخصصان دیگر نیز اذعان نمودند:

... "در جریان مطالعات در طرح‌های تفضیلی به طرح‌های بازآفرینی توجه ویژه گردد..."

... "همچنین لازم است طرح‌های شهری زاهدان با طرح‌های بازآفرینی موردبررسی و تناسب‌های موردنظر در بین آن‌ها لحاظ گردد..."

❖ تأمین منابع مالی

سومین عامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده در چارچوب حکمرانی خوب شهری، تأمین منابع مالی است. در این راستا، متخصصان مطرح نمودند:

... "با توجه به لزوم رونق‌بخشی در بازار مسکن با استفاده از ظرفیت موجود در بافت‌های ناکارآمد و محلات هدف بازآفرینی شهری زاهدان، لازم است به متقاضیان انجام نوسازی در این بافت‌ها، تسهیلات بانکی با بهره و سود کم اتخاذ گردد..."

... "متخصص دیگر نیز اشاره نمود: به‌منظور حمایت از فرایند نوسازی مسکن و بازآفرین شهری و در راستای تحقق اهداف و سیاست‌های ابلاغی اقتصاد مقاومتی تسهیلات ودیعه مسکن به‌راحتی به متقاضیان قرار گیرد. چراکه بسیاری از ساکنین محلی معتقدند تسهیلات اعتباری با شرایط سخت و با ضامن‌های متعدد به آن‌ها واگذار می‌شود..."

... "متقاضیانی که از طریق تجمیع پلاک اقدام به نوسازی و دریافت پروانه ساخت می‌کنند تسهیلات ودیعه مسکن با نرخ ۴ درصد به آن‌ها داده می‌شود، ولی به دلیل شرایط سخت وام و اعتبارات دولتی از بانک‌ها، بسیاری از متقاضیان از اعتبارات و تسهیلات مربوطه استفاده نمی‌کنند..."

متخصص دیگر نیز اشاره نمود:

... "لازم است تسهیلات برای مشارکت سازمان‌های غیردولتی و مردمی در فرایند تهیه، اجرا و نظارت طرح‌های مرتبط با بافت‌های ناکارآمد صورت گیرد..."

"... همچنین لازم است همه دستگاه‌های اجرایی را موظف نمود برای هزینه کردن در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد زاهدان...."

❖ اطلاع‌رسانی

از دیگر عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده زاهدان در چارچوب حکمرانی خوب شهری، اطلاع‌رسانی است. در این بین، مصاحبه‌شوندگان اذعان نمودند:

"... هنر نیروهای متخصص مدیریت شهری و سازمان بازآفرینی، ارتباط مناسب و سازنده با مردم و توجیه و اقناع آن‌ها در زمینه تسهیلات و طرح‌های مختلف در مناطق است...."

"... در این راستا، لازم است از طریق رسانه‌های تصویری (با انتشار عکس و فیلم از مناطق شهری زاهدان و بافت‌های ناکارآمد) مشکلات به ساکنین محلی معرفی شود و برای ساماندهی و مرتفع کردن معضلات این بافت‌ها تلاش‌ها و تصمیم‌ها و همچنین طرح‌های مربوطه گزارش شود...."

"... با انتشار تصاویر و نمایش از بازسازی بافت‌های فرسوده، ساکنین محلی ترغیب می‌شوند...."

از سوی دیگر، لازم است اطلاع‌رسانی لازم در خصوص مواردی از جمله:

"... انعکاس کلیه تصمیم‌ها و برنامه‌های صورت گرفته مراجع تصمیم‌ساز و تصمیم‌گیری در زمینه بازآفرینی...."

"... رصد مشکلات و موانع پیشبرد در بازآفرینی...."

"... نظارت بر انجام طرح‌های بازآفرینی به تفکیک هر یک از محلات شهری...."

❖ جامعه مدنی فعال در چارچوب حکمرانی مطلوب

در نهایت ششمین عامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده در چارچوب حکمرانی شهری، جامعه مدنی فعال است. در این راستا، متخصصان به موارد ذیل اشاره نمودند:

"... مشارکت ساکنین محلی، یکی از مهم‌ترین الزامات برای موفقیت در انجام طرح‌های بازآفرینی شهری است. در واقع، مشارکت، برنامه‌ریزی عملیاتی و توسعه پایدار شهری زاهدان، سه بعد مهم در رویکرد بازآفرینی محسوب می‌شود...."

"... در ادامه همان متخصص مطرح نمودند: مشارکت شامل شهروندان، بین‌سازمانی، بین سازمان‌ها و مردم و سایر عوامل ذی‌ربط، برنامه‌ریزی عملیاتی و توجه به اهداف توسعه پایدار در ابعاد (اقتصادی، اجتماعی، محیطی و ... عناصر اصلی رهیافت بازآفرینی را در شهر زاهدان تشکیل می‌دهند...."

"... به نظر می‌رسد رویکرد مشارکت مردمی در بازآفرینی شهری زاهدان جایگاهی ندارد، و باید برای آن تدابیری اندیشید...."

"... در این راستا، لازم است: تعاملات ساکنین محلی از جمله زنان، مردان، سالخوردگان و کودکان افزایش یابد، و بستری مناسب در ایجاد مشارکت مدنی با هدف برنامه‌ریزی با مردم در مناطق شهری زاهدان ایجاد گردد...."

"... از سوی دیگر، مشارکت ساکنین محلی و میزان آن، به حکمرانی خوب شهری وابسته است. به این صورت که زمانی مسئولیت-پذیری مدیران در برابر وظایف‌شان در طرح‌های این چنین افزایش یابد، مشارکت ساکنین نیز افزایش می‌یابد...."

"... همچنین برخورد یکسان با ساکنین محلی در برابر فعالیت‌های غیرقانونی...."

"... تخصیص بهینه امکانات و منابع در بین مناطق شهری در راستای اجرای طرح‌های بازآفرینی...."

"... مستندسازی اطلاعات و تصمیم‌گیری‌ها در زمینه بافت‌های فرسوده از سوی مدیران...."

"... برگزاری جلسات منظم با مردم در رابطه با نحوه بازآفرینی و اقدامات مؤثر در راستای آن، از دیگر موارد بااهمیت در طرح‌های بازآفرینی و فعال شدن جامعه مدنی در زاهدان محسوب می‌شوند...."

نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با محوریت شناسایی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده در چارچوب حکمروایی خوب شهری (مورد مطالعه: زاهدان) انجام شده است. از نتایج روش تئوری زمینه‌ای، عوامل (مدیریت صحیح و یکپارچه، تأمین منابع مالی، جامعه مدنی فعال در چارچوب حکمرانی مطلوب، تصمیم‌سازی در بازآفرینی و اثرات آن، عوامل قانونی و اطلاع‌رسانی) استخراج شد که با توجه به

میانگین دیدگاه‌های خبرگان حاصل از نظرسنجی مرحله اول و دوم، در روش دلفی عوامل شناسایی شده تأیید شدند. با توجه به اینکه، شهر زاهدان در سال‌های اخیر، شاهد توسعه گسترده و تحولات سریع جمعیتی بوده که به دنبال خود افزایش ساخت‌وساز، افزایش محدوده‌های شهری و غیره را در پی داشته است؛ در جریان این توسعه بی‌شتاب و بی‌برنامه، شهر دچار معضلات مختلفی شده است که سیستم مدیریتی شهر به‌تنهایی قادر به حل این مشکلات نیست. از طرفی، سیستم مدیریت شهری زاهدان نیز با چالش‌هایی همچون پائین بودن سطح اثربخشی اقدامات و خدمات ارائه‌شده، عدم ارائه خدمات مناسب به شهروندان و پاسخ‌گویی مواجه است. لذا، شهر به سیستم مدیریت جدید و پویاتری نیازمند است تا میزان اثرگذاری آن در شهر افزایش یابد. به‌طور کلی، در شهر زاهدان علاوه بر مسائل شهری و رویکردهای تدوین‌شده از بالا به پایین و اجرای دستوری برنامه‌ها، مسائلی چون نبود مدیریت واحد شهر و شیوه مدیریت شهر سبب رشد نامتوازن شهر شده است؛ از این‌رو، یکی از ابعاد مهمی که بر کیفیت مکانی و محیطی و به‌تبع آن، کیفیت زندگی شهروندان اثر می‌گذارد، شیوه مدیریت شهر است؛ ضرورت بازآفرینی بافت فرسوده شهر زاهدان و کمک به توسعه یکپارچه این شهر رویکردهای متفاوتی را می‌طلبد. باید در نظر داشت که بازآفرینی بافت فرسوده شهر فرآیندی است که باید به‌صورت یکپارچه به آن عمل شود. تنها به اکتفا به مؤلفه‌های مهم تأثیرگذار آن نمی‌توان این رویکرد را در بافت فرسوده شهر زاهدان پیاده کرد.

در یک جمع‌بندی نهایی چنین می‌توان گفت، با وجود تحولات گسترده سیاسی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و ... در شهر زاهدان و به‌تبع آن، افزایش سطح آگاهی و دانش عمومی در مورد طرح‌های بازآفرینی آن چنان که باید به مرحله عملکرد مطلوب و درست دست نیافته است. بخش عمده‌ای از این رخوت و درجامندگی نشأت گرفته از ساختار متمرکز و به‌تبع آن مدیریت نامطلوب شهری و دولتی است. این رویکرد بر انحصار قدرت تصمیم‌گیری در اختیار ساختار سیاسی حاکم دلالت دارد که در برابر هر نوع توزیع و پراکنش قدرت تصمیم‌گیری و اجرای امور از طریق ساختارها و مراکز مختلف که به توزیع جغرافیایی قدرت در سطوح منطقه‌ای و محلی یعنی فراتر از سطح ملی می‌انجامد، مقاومت می‌نماید. پیامدها و برآیند تمرکزگرایی و دیوان‌سالاری در سازمان‌های ذی‌ربط، به‌طور مشهود متضمن سلب اختیار و پیچیده ساختن فرایند مشارکت در بین ساکنین محلی شهر زاهدان است. در واقع، اجرای موفقیت‌آمیز طرح‌های بازآفرینی در چارچوب حکمرانی خوب شهری با رویکرد تمرکززدایی ایجاب می‌کند که بین سازمان‌های ذی‌ربط تا حدودی هماهنگی وجود داشته باشد و برای اینکه سطوح دوستی یکدیگر را تکمیل کنند، باید بین آن‌ها ارتباط پایدار و مناسبی برقرار و حفظ شود و وظایف باید به صورتی تقسیم گردد که از توانایی‌های کارگزاری‌های سطوح مختلف دولتی استفاده شود. در کنار آن؛ اهمیت قاطع منابع مالی کافی و حمایت‌های اداری و سیاسی مورد تأکید فراوان است.

نتایج پژوهش حاضر با نتایج تحقیقات سبحانی و همکاران (۱۴۰۲) که نشان داد شفافیت قوانین و مقررات و همکاری و تعامل میان بخشی رابطه معنادار و مطلوبی با توسعه مشارکت وجود دارد و نتایج پژوهش قاسمی و همکاران (۱۴۰۰)، که نشان دادند مجموعه شرایط علی با (۴ مقوله و ۱۴ مفهوم)، مجموعه شرایط زمینه‌ای با (۳ مقوله و ۱۳ مفهوم)، مجموعه شرایط مداخله‌گر با (۴ مقوله و ۱۲ مفهوم)، مجموعه راهبردها با (۴ مقوله و ۱۵ مفهوم)، و در نهایت مجموعه پیامدها و موانع هر کدام با (۵ مقوله و ۱۶ مفهوم)، در راستایی افزایش نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف بازآفرینی شهری با رویکرد حکمروایی خوب شهری در شهر شهرضا از سوی متخصصان پیشنهاد شده است و پژوهش توکلی‌نیا و یدالله‌نیا (۱۳۹۷)، که به این نتیجه رسیدند که وضعیت حکمروایی خوب در فرآیند بازآفرینی تجریش نامطلوب قرار دارد و بیشترین میانگین را شاخص‌های مسئولیت‌پذیری و کارآمدی و شاخص‌های قانون‌مداری و چشم‌انداز استراتژیک با کمترین میانگین در پایین‌ترین رتبه قرار گرفته‌اند، و نتایج پژوهش جیانگ و همکاران (۲۰۲۱)، که نشان دادند حکمروایی خوب شهری صرفاً استفاده از زیرساخت‌های ارتباطی نوین و فناورانه نیست؛ بلکه مهم‌ترین اصل در حکمروایی هوشمند، تغییر دیدگاه شهروندان و مدیران شهری به حکمروایی و نحوه ارتباط شهر و شهروندان است و آدینک (۲۰۱۹)، که به این نتیجه رسید که حکمروایی خوب را بالاترین مرحله برنامه‌ریزی، تصمیم‌گیری و سیاست‌گذاری معرفی می‌کند و به‌ضرورت توجه به حکمروایی شهری برای تحقق شهرهای پایدارتر و مشارکتی‌تر تأکید کرده است و در نهایت پژوهش ایرد و سایل (۲۰۱۸)، که نشان دادند که نوع حکمروایی در تصمیم‌سازی و روند حل مشکلات تأثیرگذار است، هم‌راستا است.

در زمینه شناسایی عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت فرسوده در چارچوب حکمروایی خوب شهری پژوهش‌های صورت گرفته اما پژوهش حاضر با روش گراند تئوری (نخه محور) انجام شده که این جنبه نوآوری این پژوهش است. همچنین با توجه به اهمیت بازآفرینی بافت فرسوده در چارچوب حکمروایی خوب در شهر زاهدان پژوهش پیرامون آن از زوایای گوناگون الزامی می‌باشد. در نهایت با توجه به نتایج پیشنهادهای ذیل ارائه گردید:

- تلاش برای فراهم کردن عوامل ترغیب‌کننده در مشارکت (به‌عنوان بعد مهم حکمروایی شهری) برای بازآفرینی و حضور یک‌نهاد میانجی بی‌طرف در همه مراحل بازآفرینی شهری به‌عنوان پیگیری‌کننده و تسهیل‌کننده مراحل مختلف طرح، از عمده‌ترین عوامل ایجاد مشارکت مردم، افزایش آگاهی و ایجاد علاقه مردم شهر زاهدان در مناطق هدف بازآفرینی شهری پایدار است.
- اتخاذ سیاست‌های حمایتی و تشویقی از جمله؛ تخفیف مالیاتی و حمایت از سرمایه‌گذاری ریسک‌پذیر در محدوده‌های بازآفرینی شهر زاهدان.
- برنامه‌های مدیریت شهری زاهدان در رابطه با بازآفرینی شهری باید به‌صورت یکپارچه و با مسئولیت شهرداری با همکاری همه سازمان‌ها و ارگان‌های دیگر، تهیه و تمامی سازمان‌ها در سطح محلی ملزم به رعایت آن باشند؛
- مدیریت شهری زاهدان به‌منظور شفافیت در کارها و دوری از هرگونه پنهان‌کاری در امور مدیریت، برای جلوگیری از هرگونه امکان بروز فساد از طریق به‌کارگیری رویه‌هایی همچون شفاف و واضح بودن در تصمیم‌گیری‌های خود، شفافیت در ارائه عملکرد و اطلاعات، نظرخواهی از شهروندان شهر زاهدان نسبت به طرح‌های بازآفرینی انجام گرفته، صورت دهد.

منابع

- اسفندیاری، مصطفی، ایمان‌خان، نیلوفر، (۱۳۹۸)، تحلیل رفتار مشتریان صنعت بانک: رهیافت نظریه داده بنیاد. فصلنامه علمی مدل‌سازی اقتصادی، ۳(۴۵)، ۹۳-۱۱۴
<https://sanad.iau.ir/journal/eco/Article/666168?jid=666168>
- امینی، میلاد، صارمی، حمیدرضا، قالیباف، محمدباقر. (۱۳۹۷). جایگاه حکمروایی شهری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران، فصل‌نامه تحقیقات جغرافیایی، ۳۳(۳)، ۲۱۷-۲۰۲. URL: <http://georesearch.ir/article-1-600-fa.html>
- آشتیانی عراقی، مجیدرضا، سرور، رحیم، زیور، پروانه، فلاح‌تبار، نصرالله. (۱۳۹۹). تحقق مدیریت یکپارچه شهری با تأکید بر نقش و قدرت بازیگران سطوح مختلف مدیریت شهری در شهر تهران. فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۱۱(۴۰)، ۳۱-۴۶.
https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_3724.html
- پویان، صالح، توکلان، علی، کارگر، بهمن. (۱۴۰۱). ارزیابی اثر بخشی برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار بر ارتقای کیفیت زندگی ساکنان سکونتگاه‌های غیر رسمی (مورد مطالعه: شهر رشت)، مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۲(۱۷)، ۳۹۰-۳۷۷.
[20.1001.1.25385968.1401.17.2.18.0](https://doi.org/10.22034/usd.2023.2000134.1036)
- پیغان، وحید، یعقوبی، نورمحمد، کیخا، عالمه. (۱۴۰۱). شناسایی و اولویت‌بندی عوامل مؤثر بر حکمرانی خوب با رویکرد توسعه پایدار. پژوهش‌های مدیریت عمومی، ۱۵(۵۵)، ۹۳-۱۲۳. [10.22111/jmr.2022.40358.5640](https://doi.org/10.22111/jmr.2022.40358.5640)
- توکل‌نیا، جمیله، یداله‌نیا، حسین. (۱۳۹۷). تحلیل شاخص‌های حکمروایی خوب در باز آفرینی شهری از منظر ساکنان محله (مطالعه موردی: محله تجریش). فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه ای)، ۹(۱)، ۲۶۵-۲۸۰. [20.1001.1.22286462.1397.9.1.15.5](https://doi.org/10.22286462.1397.9.1.15.5)
- حسین‌زاده گروی، عاطفه، قهاری، علیرضا. (۱۴۰۱). تأثیر عملکرد خوب مدیریت شهری بر ارتقای کیفیت محیط شهری پایدار، ششمین کنفرانس بین‌المللی مطالعات جهانی در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی، تهران. <https://civilica.com/doc/1642119/>
- حسینی، علی، رمضان‌پور، حامد، آشوری، حسن. (۱۳۹۹). تحلیل شاخص‌های حکمروایی شهری و تأثیر آن بر کیفیت مکان (مطالعه موردی: شهر آذرشهر). پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۸(۴)، ۸۱۳-۸۳۱. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2021.306880.1339>
- حیدرزاده، احسان، آراسته، مجتبی، رفیعی، الناز، (۱۴۰۲). تبیین عوامل مؤثر بر ارتقاء حکمروایی خوب شهری در شهر شیراز. توسعه پایدار شهری، ۴(۱۰)، صص ۱-۱۵. [10.22034/usd.2023.2000134.1036](https://doi.org/10.22034/usd.2023.2000134.1036)
- ربانی، طاه، رکن‌الدین‌افتخاری، عبدالرضا، مشکینی، ابوالفضل، رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۷). تحلیل موانع نهادی آینده حکمروایی توسعه پایدار کلانشهر تهران. برنامه‌ریزی و آمایش فضا. ۲۲(۱)، ۱۲۴-۱۵۳. <http://hsm.sp.modares.ac.ir/article-21-15871-fa.html>
- زبردابی اسکوئی، فائقه، بابازاده اسکوئی، سولماز. (۱۴۰۳). شناسایی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر ارتقاء بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد مطالعه: محله سرتپوله، سنج). نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۲۴(۷۴)، ۴۷۰-۴۷۱. <http://jgs.khu.ac.ir/article-1-4027-fa.html>

ساسان پور، فرزانه، فاریابی علیرضا، جوشن پور محمد، رضانی یحیی. (۱۴۰۱). واکاوی شاخص های حکمروایی خوب شهری در مناطق شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۶ شهر تهران). فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۱۰ (۳۸)، ۱۶۸-۱۴۳. <http://iueam.ir/article-1-1871-fa.html>

سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان. (۱۴۰۱). استانداری سیستان و بلوچستان.

صارمی، حمیدرضا، باریکاه، زینب. (۱۳۹۴). بررسی عوامل فرسودگی در فضای شهری و نقش آن در حقوق شهروندی، کنفرانس بین المللی پژوهش در مهندسی، علوم و تکنولوژی، تهران. <https://civilica.com/doc/398212>

طرح جامع شهر زاهدان. (۱۳۹۸). شهرداری شهر زاهدان.

عظیمی آملی، جلال، جمع دار، اکبر. (۱۳۹۵). بازآفرینی بافت فرسوده شهری با تاکید بر الگوی حکمروایی خوب شهری (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳ تهران)، فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۷(۱)، ۸۵-۹۹. [20.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1](https://doi.org/10.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1)

قاسمی، حبیب، (۱۴۰۲)، حکمروایی خوب شهری و تأثیر آن بر بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر شهرضا)، رساله برای دکتری رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد زاهدان.

قاسمی، حبیب، میری، غلامرضا، حافظرضا زاده، معصومه. (۱۴۰۰). تحلیل نقش حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری بر اساس تئوری داده بنیاد (مورد مطالعه: شهرضا). مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی، ۲(۴)، ۵۶-۳۷. [Doi:10.52547/gasma.2.4.37](https://doi.org/10.52547/gasma.2.4.37)

References:

- Addink, H, (2019). Good governance: concept and context: Oxford University press. <https://global.oup.com/academic/product/good-governance-9780198841159?cc=us&lang=en&>
- Amini M, Saremi H, GHalibaf M. (2018), The Role of Urban Governance in the Urban Worn Texture Regeneration Process, Case Study: District 12 of Tehran. GeoRes, 33 (3): 202-217. URL: <http://georesearch.ir/article-1-600-fa.html> [In Persian]
- Ashtianiaraghi, M., Sarvar, R., Zivyar, P., & Fallahtabar, N. (2020). Realization of integrated urban management with emphasis on the role and power of actors' different levels of Tehran's, urban management. , 11(40), 31-46. (in Persian). https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_3724.html
- Azimi Amoli, J., & Jamdar, A. (2017). Regeneration of worn-out urban textures with Urban Good Governance Approach (Case Study: Deh-e-Vanak District). Geography (Regional Planning), 6(25), 85-99. 20.1001.1.22286462.1395.7.1.25.1 [In Persian]
- Brenner, N. (2004). New state spaces: Urban governance and the rescaling of statehood (First ed). Oxford: Oxford University Press. <https://academic.oup.com/book/7548>
- Chang, S. (2024). Exploring the impact of urban regeneration programs on wildlife and human well-being: A case study in Nanning, China, Ecological Indicators, 159 (2024) 111640. 10.1016/j.ecolind.2024.111640
- Esfandiari, M., Iman Khan, N., (2019), Sanat Bank Industry Customer Behavior Analysis: Foundational Data Theory Approach. Economic Modeling Scientific Quarterly, 13(45), pp. 93-114. <https://sanad.iau.ir/journal/eco/Article/666168?jid=666168> [In Persian]
- Ghasemi, H, (2023), Good urban governance and its effect on the regeneration of worn-out urban fabric (case study: Shahreza city), Ph.D. Thesis in Geography and city planning, Islamic Azad University, Zahedan branch. [In Persian]
- Ghasemi, H., Miri, G., Hafez Rezazadeh, M. (2021). Analysis of the role of good urban governance in the regeneration of worn-out urban fabric based on foundation data theory (case study: Shahreza). Geographical studies of mountainous regions, 2(4), 56-37. Doi:10.52547/gasma.2.4.37. [In Persian]
- Gjerde, M. & de Sylva, S. (2018). Governance and recovery: comparing recent disaster recoveries in Srilanka and New Zealand, Procedia engineering, 212, 527-534. DOI:10.1016/j.proeng.2018.01.068
- Heidarzadeh, E., Arasteh, M., & Rafiee, E. (2023). Explanation of Good Governance Factors in Shiraz. Journal of Urban Sustainable Development, 4(10), 1-15. doi: 10.22034/usd.2023.2000134.1036 [In Persian]
- Hosseini, A, Ramazanpour, H, Ashori, H. (2021). Analysis of Urban Governance Indicators and Its Impact on Place Quality: The Case Study of Azarshahr City. Geographical urban planning research, 8(4), 813-831. (in Persian). <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2021.306880.1339>
- Hosseinzadeh Geravi, A., Qahari, A.R. (2022). The effect of good urban management performance on improving the quality of sustainable urban environment, 6th International Conference on Global Studies in Civil Engineering, Architecture and Urban Planning, Tehran. <https://civilica.com/doc/1642119/> [In Persian]

- Jiang, H. Geertman, S. Witte, P. (2021). Smartening urban governance: An evidence-based perspective. *Regional science policy & practice*, 13 (3), 744-758. DOI: 10.1111/rsp3.12304
- Kotler, P. (1982). *Marketing for nonprofit organizations*. New Jersey: Prentice-Hall. Inc. <https://www.amazon.com/Marketing-Non-profit-Organizations-Prentice-Hall-marketing/dp/0135561426>
- Magalha, C.S. (2004). Centres of excellence for urban regeneration: promoting institutional capacity and innovation or reaffirming old ideas?, *Planning Theory & Practice*, 5(1): 33-47. <https://doi.org/10.1080/1464935042000185053>
- Master plan of Zahedan. (2019). Municipality of Zahedan. **[In Persian]**
- Nasiri Hendeh Khaleh, E, Jamshidzahi Shahbakhsh, O, Mohagheghpour. S.Y, (2023), The Effects of Good Urban Governance in Achieving Resilience of Informal Settlements in Zanjan City, Iran, *lex-localis*. 21(3), 1-18. DOI: <https://doi.org/10.4335/21.3.619-636>
- Neto, P. (2007). Strategic planning of territorial image and attractability. In A. Matias, P. Nijkamp, & P. Neto (Eds.), *Advances in Modern Tourism Research* (pp. 233-256). Berlin: Springer. https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-7908-1718-8_12
- Nguyen, V, (2024), Innovation Requirements for Good Governance of Local Government in Urban Government of Vietnam, *International journal of social science humanity & management research*, 3(7), 876-883. DOI : <https://doi.org/10.58806/ijsshr.2024.v3i7n07>
- Nussbaumer, J., Moulaert, F. (2004). Integrated area development and social innovation in European cities. *City*, 8(2): 249-257. <https://doi.org/10.1080/1360481042000242201> **[In Persian]**
- Perghan, V., Yaghoobi, N. M., & Keikha, A. (2022). Identifying and Prioritization of Good Governance Effective Factors Focused on a Sustained Development Approach. *Public Management Researches*, 15(55), 93-123. doi: 10.22111/jmr.2022.40358.5640 **[In Persian]**
- Pouyan, S, Tavakolan, A, & Kargar, B. (2022). Evaluating the Effectiveness of Sustainable Urban Regeneration Programs on Improving the Quality of Life of Residents of Informal Settlements (Case Study: Rasht City). *Journal of the studies of human settlements planning (journal of geographical landscape)*, 17(59), 378-390. 20.1001.1.25385968.1401.17.2.18.0 **[In Persian]**
- Rabbani. T, Eftekhari. A R, Meshkini. A, Rafiyan. M. (2018). Analysis of future sustainable development governance institutional obstacles of Tehran metropolis. *MJSP*; 22(1): 124-153. <http://hsm-sp.modares.ac.ir/article-21-15871-fa.html> **[In Persian]**
- Sarmi, H.R., Barikah, Z. (2015). Investigation of the factors of wear and tear in urban space and its role in citizenship rights, *International Conference on Research in Engineering, Science and Technology*, Tehran. <https://civilica.com/doc/398212/> **[In Persian]**
- Sasanpour, F, Faryabi, A, Joshanpur, M, Ramezani, Y. (2022). Analysis of Indicators of Good Urban Governance in Urban Areas (Case study: District 16 of Tehran). *IUESA*; 10(38):143-168. (in Persian).URL: <http://iueam.ir/article-1-1871-fa.html> **[In Persian]**
- Statistical Yearbook of Sistan and Baluchestan Provincial. (2022). Governorship of Sistan and Baluchestan. **[In Persian]**
- Tavakolinia, J., Yadolahnia, H. (2019). Analysis of Good Governance Indicators in Urban Recreation from the Viewpoint of Residents of the Neighborhood (Case Study: Tajrish Neighborhood). *Geography (Regional Planning)*, 8(33), 265-280. 20.1001.1.22286462.1397.9.1.15.5 **[In Persian]**
- Tosics, I. (2009). Dilemmas of integrated area-based urban renewal programmes. *The URBACT Tribune*, 27-30. https://www.researchgate.net/publication/242597454_Dilemmas_of_Integrated_Area-Based_Urban_Renewal_Programmes
- UN Habitat, (2022), *World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities*. <https://unhabitat.org>
- Zirdabi Oskouei, F, Babazadeh Oskoue, I.S. (2024), Identifying the key drivers affecting the promotion of dysfunctional urban contexts with a future research approach (Case study: Sartpooleh neighborhood, Sanandaj). *jgs*; 24(74) :450-470. <http://jgs.khu.ac.ir/article-1-4027-fa.html> **[In Persian]**