

## شناخت عوامل مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی با تأکید بر مدیریت شهری در قلمرو کوچ نشینان زاهدان

منصور براهوئی سالاری - دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.  
غلامرضا میری\* - استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.  
محمودرضا انوری - استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

تاریخ دریافت: ۲۵ بهمن ۱۴۰۲

تاریخ پذیرش: ۱۹ اردیبهشت ۱۴۰۳

### چکیده

**مقدمه:** امروزه تمامی نهادها و سازمان‌ها که در اداره امور شهرها در قلمرو کوچ نشینان مساعی دارند و در این راه وظایفی به عهده آنها گذاشته شده است، در امور سکونتگاه‌های غیررسمی نیز درگیر می‌باشند و در این رابطه یک سری سیاست‌گذاری‌ها و قوانین و مقررات همچون بازآفرینی سعی در بهبود وضعیت این سکونتگاه‌ها دارند. **هدف پژوهش:** هدف این تحقیق، شناخت عوامل مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی با تأکید بر مدیریت شهری در قلمرو کوچ نشینان زاهدان انجام شده است. **روش‌شناسی پژوهش:** این پژوهش، از نظر هدف، جزء پژوهش‌های کاربردی و حسب روش و ماهیت تلفیقی از روش‌های (کمی و کیفی) و دارای ماهیتی تحلیلی-توصیفی می‌باشد. جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات، از روش‌های (گراندد تئوری و DEMATEL) استفاده شد. جامعه آماری پژوهش حاضر، شامل مدیران و متخصصان می‌باشد که بر اساس نمونه‌گیری هدفمند، ۲۶ نفر به عنوان جامعه نمونه انتخاب شد.

**قلمرو جغرافیایی پژوهش:** این پژوهش در قلمرو کوچ نشینان زاهدان، مورد بررسی قرار گرفته است.

**یافته‌ها و بحث:** جهت شناسایی عوامل مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی با تأکید بر مدیریت شهری در قلمرو کوچ نشینان زاهدان، با استفاده از روش تئوری زمینه‌ای در سه حوزه: شرایط علی، ۴ مقوله (عدم آگاهی و دانش ساکنین از توسعه کالبدی با تأکید بر بازآفرینی، عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین، ناپایداری بودجه بازآفرینی و وضعیت نامطلوب اقتصادی ساکنین)، شرایط زمینه‌ای، ۴ مقوله (توسعه خودجوش سکونتگاه‌های غیررسمی بدون توجه به سند آمایش، عوامل قانونی و حقوقی، رویکرد توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی، عدم برنامه‌ریزی جامع در طرح‌های بازآفرینی) و شرایط مداخله‌گر، ۵ مقوله (نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه، بکارگیری نیروهای غیرمتخصص و کارشناس در زمینه بازآفرینی، حکمروایی نامطلوب شهری، عدم نظارت و کنترل بر ساخت و سازهای غیراصولی، عدم تقسیم مسئولیت‌ها در بین سازمان‌ها)، شناسایی شدند. همچنین نتایج مدل دیمتل مشخص کرد که در شرایط علی، مقوله عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین، در شرایط زمینه‌ای مقوله، رویکرد توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی و در نهایت شرایط مداخله‌گر مقوله نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه، بیشترین تأثیرگذاری را عدم توسعه بازآفرینی کالبدی داشته‌اند.

**نتایج:** نتایج کلی نشان داد، اجرای درست بازآفرینی کالبدی در منطقه مورد مطالعه، نیازمند داشتن یک مدیریت منسجم و سیستماتیک است که به نظر می‌رسد، سیستم‌های مدیریتی در این زمینه ناکارآمد هستند، از این رو ضرورت توجه و تأکید بر مشارکت مردمی، توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی و انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها مربوطه به خوبی قابل درک است.

**کلیدواژه‌ها:** عوامل مؤثر، بازآفرینی کالبدی، مدیریت شهری، قلمرو کوچ نشینان، زاهدان.

## مقدمه

صنعتی شدن در طول زمان موجب افزایش تمرکز اقتصادی و اجتماعی در شهرها شده است (Korkmaz & Balaban, 2020: 1)؛ و شهر و شهرنشینی شیوه غالب زندگی در شهرهای جهان به‌ویژه در کشور ما شده است. همزمان با رشد کمی شهرها، تحولات کیفی همه‌جانبه‌ای نیز در عرصه‌های مختلف شهری به وقوع پیوسته است؛ توسعه زیرساخت‌های شهری، ارتقای خدمات عمومی، تمرکز نهادهای اداری و سیاسی و رشد فرصت‌های شغلی همزمان با تمرکز زیاد فعالیت‌های اقتصادی در شهرها، کیفیت و مطلوبیت زندگی و سکونت در شهرها را به گونه‌ای متفاوت از گذشته به کلی دگرگون کرده است (علی‌اکبری و امینی، ۱۳۸۹: ۱۲۵). توسعه افسارگسیخته شهرنشینی تأثیرات و پیامدهای منفی بر کالبد شهرها به‌جای گذاشته و موجب برهم خوردن تعادل‌های اجتماعی و محیطی و در نتیجه ظهور سکونتگاه‌های غیررسمی و بافتی ناکارآمد گشته است (رضایی و همکاران، ۱۴۰۱: ۱۲۷). سکونتگاه‌های غیررسمی با خود، مسائل و نیازهای خاصی را به وجود آورده است؛ به گونه‌ای که بر تصمیمات شهری اثر گذارد و بخش مهمی از فعالیت‌های آنان، به بهبود شرایط و راهکارهای مناسب برای بهتر کردن شرایط زندگی در این مناطق اختصاص یافته است (حکمت‌نیا، ۱۳۹۷: ۳). آنها با مسائل و چالش‌های متعدد کالبدی (فرسودگی، ریزدانی، کمبود یا فقدان تأسیسات زیربنایی و تجهیزات شهری مناسب)، اجتماعی (تراکم زیاد جمعیت، گرایش نداشتن به نوسازی و مشارکت در ساکنان و کمبود فضاهای عمومی)، اقتصادی (ارزش پایین زمین و ضریب بالای بیکاری)، محیط‌زیستی (آلودگی صوتی و بصری و کمبود فضای سبز)، مدیریتی (مسائل حقوقی مالکیت و کمبود برنامه‌های به روز توسعه بافت) و کارکردی مواجه هستند که در مجموع ناکارآمدی این بافت‌ها را برای یک زندگی با کیفیت رقم می‌زند (حق پناه و همکاران، ۱۴۰۰: ۲۴). لذا مدیریت شهری با چالش‌ها و مشکلات فراوانی در مسیر توسعه همه جانبه شهرها و ایمن‌سازی محیط سکونتگاه‌های غیررسمی رو به روست. در همین راستا، بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی برای نوسازی شهرهای قدیمی و تأمل در اندیشه محلات، با نگاهی جامع به مسائل شهری و جلوگیری از نمای یک‌بعدی و حرکت به سمت ایجاد محله‌های پایدار می‌تواند مشکلات بافت‌های ناکارآمد در شهرها را برطرف کند. بازآفرینی شهری اغلب به دلیل تعدد ذی‌نفعان درگیر در فرایند تصمیم‌سازی نظیر دولت‌های مرکزی و محلی، توسعه‌گران بخش خصوصی، ساکنان محلی و ارتباطات میان آنها عملی پیچیده است (Zhou & Zhou, 2015: 2661 & Wang et al., 2021: 2). ایده‌های هر یک از ذی‌نفعان هم در باب استراتژی‌ها و نحوه اجرای پروژه‌ها متفاوت است (Amin & Adu-Ampong, 2016: 24; Zhou et al., 2017: 370). طرح‌ها و پروژه‌های بازآفرینی شهری بدون فرایند مشارکتی و تأکید بر نقش محوری مدیریت محلی و سازمان‌های محله‌ای با موفقیت همراه نخواهند شد. هرچند مشارکت به معنای محول کردن مسئولیت و تعهدات توسعه و عمران فقط بر دوش مردم محل نیست، سازمان‌ها و نهادها نیز باید نقش و مسئولیت خود را متناسب با وظایف و ظرفیت‌هایشان ایفا کنند (ویسی و مرادی، ۱۳۹۹: ۴۷). در این راستا برنامه‌ریزی در راستای شکل‌گیری هدفمند نقش مدیریت در بازآفرینی شهری پایدار در حوزه‌های سیاست‌گذاری اجرایی، مدیریت اجرایی، توسعه‌گری اجرایی و تسهیل‌گری و تعامل نهادی در حوزه بازآفرینی لازم و ضروری است (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۹).

در حوزه مورد بررسی پژوهش‌های صورت گرفته که در ذیل به تعدادی از آنها اشاره خواهد شد: خوش‌پسند و همکاران (۱۴۰۲)، در پژوهشی به بررسی نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده در محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت، پرداخته‌اند. نتایج نشان داد که عملکرد مدیریت شهری در این زمینه مطلوب بوده و میزان رضایت شهروندان از این پروژه بازآفرینی با اختلاف میانگین ۰٫۵۶۶ و آماره آزمون ۴۱٫۴۶۷ بیشتر از حد متوسط می‌باشد. در واقع مدیریت شهری در شهر رشت با باززنده‌سازی خیابان علم‌الهدی اولین قدم در مسیر بازآفرینی شهر رشت را پیمود. گیلانی و همکاران (۱۴۰۱)، در پژوهشی به بررسی اقدامات مدیریتی شهری در برنامه‌ریزی‌های بازآفرینی زیرساخت‌سبز در لاهیجان، پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد معیار احیاء اجتماعی دارای بیشترین اهمیت و در رتبه‌های بعدی معیارهای اقتصادی و زیست‌محیطی قرار می‌گیرند. قاسمی و همکاران (۱۴۰۰)، در پژوهشی به بررسی تحلیل نقش حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری بر اساس تئوری داده بنیاد (مورد مطالعه: شهرضا) پرداخته‌اند. 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. فیروزی و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی به تحلیل بسترهای نهادی تحقق مدیریت یکپارچه در بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده شهر اهواز، پرداخته‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد رویکرد به مدیریت یکپارچه بازآفرینی شهری پایدار زمانی محقق می‌شود که روابط متقابل کنشگران این فرایند با یکدیگر به‌صورت آگاهانه و بر اساس تعامل و گفت‌وگو و اعتماد متقابل باشد و از سوی دیگر نظام رسمی میان کنشگران اجتماع‌مدار، یکپارچه و متکی بر بسترهای نهادی باشد. یه و همکاران

(۲۰۲۴)، در پژوهشی به نهادینه‌سازی مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری چین با تاکید بر گوانگژو، پرداخته‌اند. نتایج نشان داد نهادینه‌سازی مشارکت عمومی از قلمرو نهادی به قلمرو عمل در شیوه‌های بازسازی چین، از گذشته فاصله می‌گیرد، که مخالف همگام‌سازی در نهادگرایی تاریخی است. علت اصلی این نهادینه‌سازی ناکارآمد و جدایی آن از عمل، عدم تعادل در تخصیص منابع قدرت است. میسکوویس و ماسیرک (۲۰۲۲)، در پژوهش «عوامل و سطوح مشارکت جامعه در بازآفرینی‌های کوچک مقیاس در فضاهای محله منتخب در شهرهای لهستان» تأثیر فرایندهای مشارکتی را با توجه به سه گروه معیار: مکانیسم‌های مشارکتی، تنوع و فعالیت شرکت‌کنندگان (شرکای کلیدی) و ظرفیت مشارکت ارزیابی کردند و دریافتند که استفاده از مکانیسم‌های مشارکتی پیشرفته کافی نیست. لیو و همکاران (۲۰۲۱)، در پژوهشی به بررسی مدیریت مشارکتی بازآفرینی شهری در چونگ کینگ، چین پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که میزان همکاری سیستم حکومتی، میزان مشارکت عمومی و عادی بودن مشارکت عمومی، از عوامل کلیدی در مبحث بازآفرینی شهری می‌باشند. ژنگ و همکاران (۲۰۲۰)، در پژوهشی به بررسی نقش مدیریت شهری در نوسازی و بازآفرینی (مقایسه‌ای دو شهر در چین)، پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که روابط مشارکتی واحدهای متعدد در روند نوسازی شهری بر نتیجه نوسازی شهری تأثیر می‌گذارد. جک (۲۰۱۰)، در پژوهشی به بررسی فعالیت‌های مدیران شهری در محلات حاشیه‌نشین در چین، پرداخته‌اند. با بررسی فعالیت‌های مدیران شهری در یک مطالعه موردی در چین این امر را توسعه حکمروایی مشارکتی می‌داند و وجود سازمان‌های غیردولتی را یک عامل مؤثر در توانمندسازی و افزایش مشارکت اجتماعی مدیران شهری معرفی می‌کند.

نتایج مطالعات پیشین نشان می‌دهد که در حوزه عوامل مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی با تاکید بر مدیریت شهری، پژوهشی صورت نگرفته است؛ همچنین بررسی سوابق پژوهشی پیرامون موضوع مورد مطالعه؛ گویای آن است که تاکنون پژوهشی مستقل به صورت کیفی و نخبه محور در این حوزه انجام نشده است. اما با توجه به اینکه، شهر زاهدان یکی از شهرهای جوان کشور به لحاظ بافت جمعیتی می‌باشد، به نظر می‌رسد ضروری است تا تحقیقات سازمان‌یافته‌ای بروی عوامل مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی با تاکید بر مدیریت شهری صورت پذیرد. همین مسئله وجه تمایز این مطالعه را با مطالعات پیشین نشان می‌دهد.

امروزه رشد فیزیکی شهری در اکثر شهرهای جهان موجب بازتاب فضایی اسکان غیر رسمی شده است که نه می‌توان به امید خود رها نمود و نه با برخوردی مقطعی، گزینشی و پراکنده کاری پاسخگوی آن بود. پیدایش اسکان غیررسمی گویای وجود موانع ساختاری و ناکارآمدی سیاست‌های کنونی در تامین مسکن و خدمات‌رسانی لازم مرتبط با آن برای اقشار کم درآمد شهری در سطح کلان است. همچنین در سطح خرد نیز ضعف مدیریت شهری، وجود منابع نامشروع گروه‌های ذی نفع و ذی نفوذ محلی و برخوردهای غیرقانونمند در پذیرش یا رد این سکونتگاه‌ها، مساله را تشدید نموده است و در راستای حل مسایل این گونه سکونتگاه‌ها برنامه‌ریزی دقیق و صحیحی به منظور ساماندهی و توانمندسازی آنها ضروری است.

امروزه در شهرهای کشورهای مختلف بخصوص کشورهای جهان سوم، میزان جمعیت قابل توجهی از ساکنان در سکونتگاه‌های غیررسمی زندگی می‌کنند. در ایران از حدود سال ۱۳۲۰ این نوع اسکان شروع گردید، به طوری که، در سال ۱۴۰۲، در ۱۴۲ شهر کشور، مساحتی به میزان ۵۹ هزار هکتار و ۴۴۵ هکتار با جمعیتی در حدود ۶ میلیون و ۲۰۰ هزار نفر در سکونتگاه‌های غیررسمی شناسایی شده است (شرکت بازآفرینی شهری ایران، ۱۴۰۲). علی‌رغم تهیه و تصویب برنامه‌ها و سیاست‌های مناسب، رشد و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی همچنان به عنوان چالش مطرح است؛ (چالشی که با وجود مشکلات مدیریت و ساماندهی درونی در حوزه سکونتگاه‌های غیررسمی، سرمنشاء و سرریز بیرونی در مسائل اقتصادی، سوانح طبیعی و مداخلات انسانی در خشکسالی و ریزگرد و فرونشست، توزیع نامتوازن منابع و امکانات در سطح کشور است). از چالش‌های اساسی درونی در مدیریت سکونتگاه‌های غیررسمی می‌توان به اغتشاش در سیاست‌گذاری اجتماعی، برنامه‌ریزی و ساماندهی، نبود برنامه واحد ویژه سکونتگاه‌های غیررسمی در سطح ملی و منطقه‌ای، فقدان انسجام سازمانی و پراکندگی منابع مالی، بودجه و یارانه و ناهماهنگی در هزینه کرد این منابع و نداشتن شناخت درست از وضعیت موجود و پیش‌رو اشاره نمود.

سیستان و بلوچستان یکی از استان‌هایی است؛ که با این معضل به شدت درگیر است. شهرهای مختلف این استان مانند زاهدان، زابل، چابهار، ایرانشهر و کنارک سکونتگاه‌های غیررسمی بسیاری دارند. شهر زاهدان به‌عنوان بزرگ‌ترین شهر جنوب شرقی ایران در دهه‌های اخیر رشد سریع و چشمگیری داشته است؛ به‌گونه‌ای که جمعیت آن از ۱۷۴۹۵ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۷۷۰۸۰۰ نفر تا سال ۱۴۰۰ افزایش یافته است؛ یعنی جمعیت شهر طی این مدت به‌طور تقریبی، ۴۴ برابر شده است (سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۴۰۱). ویژگی خدماتی-تجاری، موقعیت مکانی و چهارراهی این شهر برای دسترسی به استان‌های مجاور و شهرهای استان و همچنین، همجواری با کشورهای افغانستان و پاکستان که با اقوام ساکن این کشورها اشتراکات مذهبی، قومی و نژادی دارد، موجب مهاجرپذیری فراوان این شهر از داخل استان، استان‌های

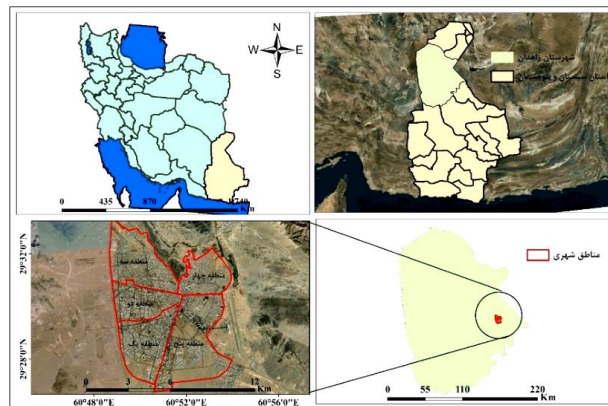
همجوار و کشورهای همسایه شده است. جمعیت فراوانی از مهاجران به سبب کمیابی و گرانی زمین و مسکن و پایین بودن سطح سواد و مهارت، توانایی جذب را در متن شهر ندارند. به همین خاطر، از طرفی در بخش غیررسمی اقتصاد جذب شده و از طرف دیگر، به علت ارزانی زمین و اجاره مسکن، در حاشیه شهر سکونت پیدا کرده‌اند و در نهایت، موجب شکل‌گیری سکونتگاه‌های غیررسمی شده‌اند تا جایی که در حال حاضر یک سوم بافت شهر را اسکان غیررسمی تشکیل داده و ۴۳ درصد جمعیت شهر زاهدان را در خود جای داده است. پهنه شمالی شهر زاهدان در سال‌های اخیر اصلی‌ترین محور سکونتگاه‌های غیررسمی و به عنوان منبع ناپایداری‌های اجتماعی شهر شناخته می‌شود. شرایط اقتصادی نامطلوب و پایین بودن میزان درآمد ماهیانه سرپرست خانوار، فقر، اشتغال در مشاغل غیررسمی و کاذب، بالا بودن میزان انواع بزهکاری‌های اجتماعی از جمله ویژگی‌های اقتصادی - اجتماعی و همچنین مواردی نظیر: قدمت بالا، ریزدانه‌گی قطعات، تراکم ساختمانی و تراکم جمعیتی پایین‌تر، آلونک‌نشینی، پائین بودن کیفیت ابنیه، سیستم نامناسب دفع فاضلاب شهری و جمع‌آوری زباله، فقدان مبلمان شهری کمبود خدمات شهری، عرض کم معابر و قیمت مناسب اراضی و ...، از جمله ویژگی‌های کالبدی این محلات می‌باشند. لذا سیاست‌های مانند بازآفرینی را می‌توان از جمله برنامه‌های مؤثر و حساس مداخله در این بافت‌ها دانست که در ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی قابل بررسی می‌باشد. اما یک سری عوامل مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی وجود دارد که باید شناسایی شود. لذا هدف پژوهش حاضر، شناخت عوامل مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی با تاکید بر مدیریت شهری در قلمرو کوچ‌نشینان زاهدان، می‌باشد.

## روش پژوهش

تحقیق حاضر، بر حسب هدف، یک تحقیق کاربردی می‌باشد. همچنین تحقیق حاضر، بر حسب روش و ماهیت تلفیقی از روش‌های (کمی و کیفی) می‌باشد و در نهایت بر حسب روش توصیفی - تحلیلی می‌باشد. در این پژوهش روش‌های جمع‌آوری اطلاعات به دو صورت انجام شد: مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای و تحقیقات میدانی. روش جمع‌آوری اطلاعات در این پژوهش، مصاحبه (کارشناسان) و پرسشنامه (محقق ساخته) (کارشناسان) می‌باشد. جامعه آماری شامل خبرگان (مدیران و اساتید دانشگاه) می‌باشند، که در چارچوب اشباع نظری نهایی (تکراری شدن مصاحبه‌ها) با استفاده از نمونه‌گیری هدفمند، ۲۶ نفر به عنوان حجم نمونه، انتخاب شدند. در نهایت برای تجزیه و تحلیل اطلاعات، توصیفی و استنباطی از روش‌های (DEMATEL) و تئوری زمینه‌ای (گراندد تئوری) استفاده شد.

## قلمرو جغرافیایی پژوهش

زاهدان مرکز استان سیستان و بلوچستان و یکی از وسیع‌ترین شهرستان‌های ایران است. مرکز آن شهر زاهدان است. این شهرستان در محدوده شمالی استان سیستان و بلوچستان و در جنوب شرقی کشور ایران قرار دارد. 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 (سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۴۰۱). عشایر شهرستان زاهدان به سهم خود از اهمیت خاصی برخوردارند. در این شهرستان عشایر شامل طوایف: نارویی، شه‌بخش و گریج می‌باشند (فلاح‌تبار، ۱۳۹۰: ۷۰).



شکل ۱. نقشه موقعیت جغرافیایی منطقه مورد مطالعه

## یافته‌ها و بحث

در این قسمت از پژوهش، نتایج تحلیل داده‌ها با استفاده از مدل تئوری زمینه‌ای طی سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی به دست آمد. در مرحله کدگذاری باز، داده‌های مربوط به موضوع تحقیق (عوامل مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی با تاکید بر مدیریت شهری در قلمرو کوچ‌نشینان زاهدان)؛ با بررسی دقیق، نام‌گذاری و مقوله‌بندی شدند. این مرحله از روش نظریه داده بنیاد بلافاصله بعد از اولین مصاحبه انجام می‌گردد. به عبارت دیگر، محقق پس از هر مصاحبه شروع به پیدا کردن مفاهیم و انتخاب برچسب‌های مناسب برای آنها و ترکیب مفاهیم مرتبط می‌کند. در مرحله دوم (کدگذاری محوری)، مقولات به دست آمده از طریق کدگذاری باز در نظامی منطقی قرار گرفتند و ارتباط آنها با هم مشخص شد. به عبارتی، داده‌های تجزیه شده به مفاهیم و مقوله‌ها در کدگذاری محوری به شیوه جدیدی به یکدیگر مرتبط شدند. این کار با به کار بردن یک مدل پارادیمی شامل شرایط علی، زمینه‌ای و شرایط مداخله‌گر، انجام شد. مرحله سوم کدگذاری انتخابی هم پس از انجام کدگذاری باز و محوری و مشخص شدن مدل پارادیمی انجام شد.

### شرایط علی

شرایط علی مقوله‌هایی مربوط به شرایطی که بر مقوله محوری تاثیر می‌گذارد. بر اساس دیدگاه مشارکت کنندگان پژوهش؛ (۴) مقوله (عدم آگاهی و دانش ساکنین از توسعه کالبدی با تاکید بر بازآفرینی، عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین، ناپایداری بودجه بازآفرینی و وضعیت نامطلوب اقتصادی ساکنین)، به عنوان شرایط علی مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی شهری با تاکید بر مدیریت شهری، شناسایی گردید. جدول (۱).

جدول ۱. کدگذاری محوری شرایط علی

کد	کدهای باز	کدگذاری محوری	کد	کدهای باز	کدگذاری محوری
X1	عدم آشنایی ساکنین محلی با برنامه‌ریزی کالبدی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده	عدم آگاهی و دانش ساکنین از توسعه کالبدی با تاکید بر بازآفرینی	X9	نبود اعتماد بین مردم و مسئولین سازمان‌های ذی‌ربط بازآفرینی	عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین
X2	ناهماهنگی بسیاری از پروژه‌های بازآفرینی با خواسته‌های ساکنین		X10	عدم همکاری و مشارکت بین مردم و مسئولین	
X3	نبود آگاهی و دانش در بین ساکنین محلی در زمینه مزایای بازآفرینی کالبدی		X11	عدم استفاده و بهره‌وری از اطلاعات ساکنان در طرح‌های بازآفرینی	
X4	اشتغال غیررسمی ساکنین		X12	نبود پاسخگویی بین مدیران در اجرای پروژه‌های اجرا شده	
X5	نبود پشتوانه مالی برای بازآفرینی در بین ساکنین	وضعیت نامطلوب اقتصادی ساکنین	X13	عدم اعطای تسهیلات بانکی لازم با نرخ مناسب برای کمک به نوسازی بافت‌های ناکارآمد	ناپایداری بودجه بازآفرینی کالبدی
X6	اوج بیکاری در بین ساکنین به دلیل خشکسالی‌های اخیر		X14	ناپایدار در تزریق بودجه به طرح‌های بهسازی و نوسازی	
X7	عدم تمایل مردم به سرمایه‌گذاری		X15	عدم ترغیب سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی برای سرمایه‌گذاری لازم در فرایند بازآفرینی کالبدی	
X8	فراهم نبودن فرصت‌های شغلی				

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

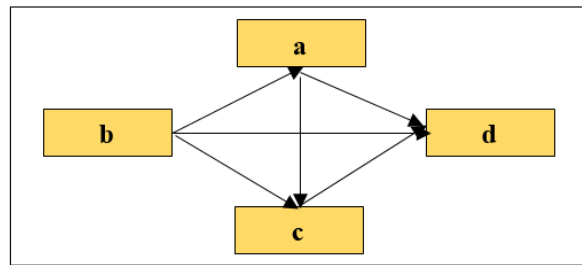
در ادامه قبل از هر گونه بررسی عوامل مطرح شده، با استفاده از تکنیک DEMATEL، به روابط علت و معلول هر یک از عوامل علی پرداخته شده است. جدول (۲).

جدول ۲. ماتریس روابط عوامل علی مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی

عوامل	a	b	c	d	Ri	Pi (R+D)	Ei (R-D)
a	۰	-/۵۵۶	۰/۵۴۳	-/۶۵۵	۱/۷۵۴	۱/۶۸۹	-/۰۶۵
b	-/۶۷۵	۰	۰/۷۷۶	-/۷۱۱	۲/۱۶۲	۲/۰۲۲	۰/۱۴۰
c	۰/۴۴۵	۰/۴۲۲	۰	-/۴۶۵	۱/۳۳۲	۱/۴۵۶	-/۰۱۲۴
d	-/۴۴۳	-/۵۶۷	۰/۵۸۸	۰	۱/۵۹۰	۱/۶۷۸	-/۰۰۸۸

a: عدم آگاهی و دانش ساکنین از توسعه کالبدی با تاکید بر بازآفرینی، b: عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین، c: وضعیت نامطلوب اقتصادی ساکنین، d: ناپایداری بودجه بازآفرینی کالبدی، منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

در نهایت خروجی نهایی دیمتل؛ ماتریسی است که بیانگر تمامی روابط مستقیم و غیرمستقیم بین عوامل است. پس از تعیین روابط بین عوامل علی، میزان تاثیرگذاری و تاثیرپذیری در قالب شکل (۲) ترسیم شده است. خروجی هر فلش از شاخص مربوطه نشان از تاثیرگذاری آن عامل و ورودی هر فلش نیز نشان از تاثیرپذیری آن عامل دارد.



شکل ۲. رابطه علت و معلولی عوامل علی از نظر میزان اهمیت (Pi) و از نظر خالص تاثیرگذاری (Ei)، منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

مطابق جدول (۲) و شکل (۲)، عوامل (عدم آگاهی و دانش ساکنین از توسعه کالبدی با تاکید بر بازآفرینی و عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین) با مقدار EI مثبت؛ به عنوان عوامل تاثیرگذار تعیین شدند و عوامل (وضعیت نامطلوب اقتصادی ساکنین و ناپایداری بودجه بازآفرینی کالبدی) با مقدار EI منفی؛ به عنوان عوامل علی تاثیرپذیر تعیین شدند، همچنین از بین عوامل تاثیرگذار، به ترتیب: عامل عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین؛ بیشترین و عامل عدم آگاهی و دانش ساکنین از توسعه کالبدی با تاکید بر بازآفرینی؛ کمترین میزان تاثیرگذاری را در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی به خود اختصاص داده‌اند.

### شرایط زمینه‌ای

بر اساس دیدگاه مشارکت‌کنندگان پژوهش؛ (۴) مقوله (توسعه خودجوش سکونتگاه‌های غیررسمی بدون توجه به سند آمایش، عوامل قانونی و حقوقی، رویکرد توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی، عدم برنامه‌ریزی جامع در طرح‌های بازآفرینی)، به عنوان شرایط زمینه‌ای مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی با تاکید بر مدیریت شهری، شناسایی گردید. جدول (۳).

جدول ۳. کدگذاری محوری شرایط زمینه‌ای

کد	مفاهیم	کدگذاری محوری	کد	مفاهیم	کدگذاری محوری
X1	عدم مدیریت درست و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی برای بهسازی و نوسازی سکونتگاه‌های غیررسمی	توسعه خودجوش سکونتگاه‌های غیررسمی بدون توجه به سند آمایش	X10	تعدد قوانین و ضعف آن در برابر خرابان ساخت و سازهای غیراصولی	عوامل قانونی و حقوقی
X2	عدم استفاده از برنامه آمایش در طرح‌های بازآفرینی در این سکونتگاه‌ها	مشخص نبودن مراجع حقوقی و قانونی مداخله در بافت‌های فرسوده	X11	توسعه متمرکز در برنامه‌ریزی شهری	
X3	ساخت و سازهای بی‌رویه و خارج از برنامه		X12		

X4	عدم نظارت بر نظام کنترل ساخت و ساز	X13	رویگرد توسعه از بالا به پایین و عدم توجه به
X5	عدم برنامه‌های بلندمدت در طرح‌های بازآفرینی	X14	توجه به محله‌های ثروتمندترین در بسیاری از طرح‌های بازآفرینی
X6	عدم برنامه جامع برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در طرح‌های بازآفرینی	X15	عدم توجه نهادهای مدیریتی برای مشارکت مردمی در برنامه‌ریزی و بازسازی بافت‌های فرسوده
X7	عدم شناسایی نقاط قوت، ضعف‌محلات بافت فرسوده در برنامه‌ریزی‌های مربوط به پروژه‌های بازآفرینی		
X8	عدم شناسایی فرصت‌ها و تهدیدات ناشی از بازآفرینی		
X9	عدم شناسایی راهکارهای مؤثر در بهبود پروژه‌های بازآفرینی		

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

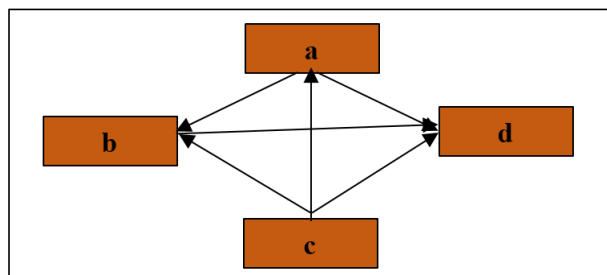
در ادامه نیز با استفاده از تکنیک DEMATEL، به روابط علت و معلول هر یک از عوامل زمینه‌ای پرداخته شد. نتایج به شرح جدول (۴) است.

جدول ۴. ماتریس روابط کلی عوامل زمینه‌ای

عوامل زمینه‌ای	a	b	c	d	Ri	Pi	EI
						(R+D)	(R-D)
a	۰	۰/۵۵۶	۰/۶۰۹	۰/۶۲۲	۱/۷۸۷	۱/۶۰۰	۰/۱۸۷
b	۰/۴۱۱	۰	۰/۳۸۸	۰/۴۰۰	۱/۱۹۹	۱/۲۱۳	-۰/۰۱۴
c	۰/۶۷۸	۰/۵۶۴	۰	۰/۶۵۴	۱/۸۹۶	۱/۴۵۳	۰/۴۴۳
d	۰/۴۳۲	۰/۴۵۶	۰/۴۲۱	۰	۱/۳۰۹	۱/۴۵۳	-۰/۱۴۴

A: توسعه خودجوش سکونتگاه‌های غیررسمی بدون توجه به سند آمایش، b: عوامل قانونی و حقوقی، c: رویکرد توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی، d: عدم برنامه‌ریزی جامع در طرح‌های بازآفرینی. منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

در نهایت خروجی نهایی دیمتل ماتریسی است که بیانگر تمامی روابط مستقیم و غیرمستقیم بین عوامل زمینه‌ای است. پس از تعیین روابط بین عوامل علی، میزان تاثیرگذاری و تاثیرپذیری در قالب شکل (۳) ترسیم شده است. خروجی هر فلش از شاخص مربوطه نشان از تاثیرگذاری آن عامل و ورودی هر فلش نیز نشان از تاثیرپذیری آن عامل دارد.



شکل ۳. رابطه علت و معلولی عوامل زمینه‌ای از نظر میزان اهمیت (Pi) و از نظر خالص تاثیرگذاری (Ei)، منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

مطابق جدول (۴) و شکل (۳)، عوامل (توسعه خودجوش سکونتگاه‌های غیررسمی بدون توجه به سند آمایش و رویکرد توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی) با مقدار EI مثبت به عنوان عوامل زمینه‌ای تاثیرگذار تعیین شدند و عوامل (قانونی و حقوقی و عدم برنامه‌ریزی جامع در

طرح‌های بازآفرینی) با مقدار EI منفی به عنوان عوامل زمینه‌ای تاثیرپذیر تعیین شدند، و همچنین از بین عوامل تاثیرگذار، به ترتیب: رویکرد توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی؛ بیشترین و عامل توسعه خودجوش سکونتگاه‌های غیررسمی بدون توجه به سند آمایش؛ کمترین میزان تاثیرگذاری را بر عدم توسعه بازآفرینی کالبدی به خود اختصاص داده‌اند.

### شرایط مداخله‌گر

بر اساس دیدگاه مشارکت کنندگان پژوهش؛ (۵) مقوله (نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه، بکارگیری نیروهای غیرمتخصص و کارشناس در زمینه بازآفرینی، حکمروایی نامطلوب شهری، عدم نظارت و کنترل بر ساخت و سازهای غیراصولی، عدم تقسیم مسئولیت‌ها در بین سازمان‌ها)، به عنوان شرایط مداخله‌گر مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی با تاکید بر مدیریت شهری شناسایی گردید. جدول (۵).

#### جدول ۵. کدگذاری محوری شرایط مداخله‌گر

کد	کدهای باز	کدگذاری محوری	کد	کدهای باز	کدگذاری محوری
X1	عدم انسجام سازمان‌های ذی‌ربط در حین اجرای پروژه‌های بازآفرینی	عدم انسجام سازمان‌ها در حین اجرای پروژه، بکارگیری نیروهای غیرمتخصص و کارشناس در زمینه بازآفرینی	X9	عدم بکارگیری افراد متخصص و کارآمد	بکارگیری نیروهای غیرمتخصص و کارشناس در زمینه بازآفرینی
X2	نبود همکاری لازم و سنجیده بین سازمان‌ها	آموزش ناکافی افراد در سازمان‌ها در مهارت‌های فنی، علمی و تخصصی	X10	عدم شفافیت در اجرای مدیران	عدم شفافیت در اجرای مدیران
X3	تعدد سازمان‌ها در حین اجرای پروژه	نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه	X11	عدم عزم راسخ مسئولان و مدیران شهری	عدم عزم راسخ مسئولان و مدیران شهری
X4	عدم همخوانی قوانین و اهداف سازمان‌ها	اجرای پروژه	X12	جهت مداخله در بافت‌های فرسوده	جهت مداخله در بافت‌های فرسوده
X5	عدم تشکیل واحد سازمان‌ها برای انجام پروژه	عدم تشکیل واحد سازمان‌ها برای انجام پروژه	X13	عدم بسترسازی برای نقش‌پذیری و قبول مسئولیت از طرف ساکنان در جهت پررنگ شدن هر چه بیشتر مشارکت آنها	عدم بسترسازی برای نقش‌پذیری و قبول مسئولیت از طرف ساکنان در جهت پررنگ شدن هر چه بیشتر مشارکت آنها
X6	نبود تعامل بین نهاد و سازمان دخیل در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ و کارآمدی بافت	عدم تعامل بین نهاد و سازمان دخیل در جهت اتخاذ سیاست منطقی برای حفظ و کارآمدی بافت	X14	کاهش اعمال نظارت‌های شدید در حین ساخت و ساز	کاهش اعمال نظارت‌های شدید در حین ساخت و ساز
X7	تمرکزگرایی مسئولیت‌ها و عدم تقسیم آنها میان نهادها و سازمان‌های مختلف	عدم تقسیم مسئولیت‌ها در بین سازمان‌ها	X15	کاهش اعمال نظارت‌های محدود با روندی مناسب	کاهش اعمال نظارت‌های محدود با روندی مناسب
X8	عدم تخصصی کردن فعالیت‌ها و استفاده از افراد غیر کارشناس به صورت متمرکز	عدم تخصصی کردن فعالیت‌ها و استفاده از افراد غیر کارشناس به صورت متمرکز	X16	عدم وجود نظارت و کنترل در حین ساخت و ساز	عدم وجود نظارت و کنترل در حین ساخت و ساز

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

در ادامه نیز با استفاده از تکنیک DEMATEL، به روابط علت و معلول هر یک از عوامل مداخله‌گر پرداخته شد. نتایج به شرح جدول (۶)، است.

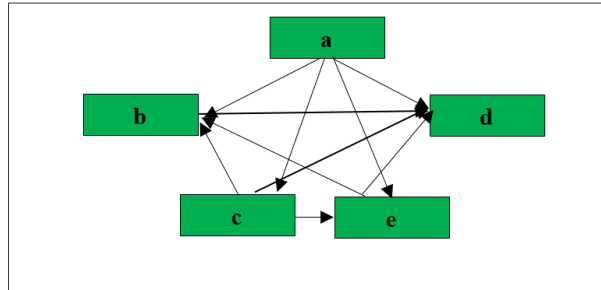
#### جدول ۶. ماتریس روابط عوامل مداخله‌گر

EI (R-D)	Pi (R+D)	Ri	e	d	c	b	a	عوامل زمینه‌ای
-۰/۱۱۳	۲/۵۶۴	۲/۶۷۷	۰/۶۲۲	-۰/۶۷۸	-۰/۷۰۲	-۰/۶۷۵	۰	a
-۰/۱۲۳	۱/۵۶۴	۱/۴۴۱	۰/۳۲۲	-۰/۳۵۴	-۰/۳۵۵	۰	-۰/۴۱۰	b
-۰/۰۷۸	۲/۳۷۷	۲/۴۵۵	۰/۵۷۹	-۰/۵۵۴	۰	-۰/۶۴۴	-۰/۶۷۸	c
-۰/۰۴۳	۱/۵۳۲	۱/۵۷۵	۰/۴۰۹	۰	-۰/۴۱۱	-۰/۴۰۰	-۰/۳۵۵	d
-۰/۰۴۱	۲/۰۵۴	۲/۰۹۵	۰	-۰/۴۶۶	-۰/۵۶۴	-۰/۵۲۲	-۰/۵۴۳	e

a: نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه، b: بکارگیری نیروهای غیرمتخصص و کارشناس در زمینه بازآفرینی، c: حکمروایی نامطلوب شهری، d: عدم نظارت و کنترل بر ساخت و سازهای غیراصولی، e: عدم تقسیم مسئولیت‌ها در بین سازمان‌ها،

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

در نهایت خروجی نهایی دیمتل ماتریسی است که بیانگر تمامی روابط مستقیم و غیرمستقیم بین عوامل مداخله‌گر است. پس از تعیین روابط بین عوامل مطرح شده، میزان تاثیرگذاری و تاثیرپذیری در قالب شکل (۴)، ترسیم شده است. خروجی هر فلش از شاخص مربوطه نشان از تاثیرگذاری آن عامل و ورودی هر فلش نیز نشان از تاثیرپذیری آن عامل دارد.



شکل ۴. رابطه علت و معلولی عوامل مداخله‌گر از نظر میزان اهمیت (Pi) و از نظر خالص تاثیرگذاری (Ei)، منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۱

مطابق جدول (۶) و شکل (۴)، عوامل (نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه، حکمروایی نامطلوب شهری، عدم تقسیم مسئولیت‌ها در بین سازمان‌ها) با مقدار EI مثبت به عنوان عوامل مداخله‌گر تاثیرگذار تعیین شدند و عوامل (بکارگیری نیروهای غیرمتخصص و کارشناس در زمینه بازآفرینی، عدم نظارت و کنترل بر ساخت و سازهای غیراصولی) با مقدار EI منفی به عنوان عوامل مداخله‌گر تاثیرپذیر تعیین شدند و همچنین از بین عوامل تاثیرگذار، نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه؛ بیشترین میزان تاثیرگذاری را بر عدم توسعه بازآفرینی کالبدی به خود اختصاص داده‌اند.

## نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر با هدف بررسی شناخت عوامل مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی کالبدی با تاکید بر مدیریت شهری در قلمرو کوچ‌نشینان زاهدان انجام شده است. بازآفرینی کالبدی بافت فرسوده آن از مهمترین مسائلی است که مدیریت شهری به دنبال آن است. اجرای درست بازآفرینی کالبدی نیازمند داشتن یک مدیریت منسجم و سیستماتیک است که به نظر می‌رسد، سیستم‌های مدیریتی موجود در این زمینه ناکارآمد است. از این رو ضرورت توجه و تاکید بر سیستم مدیریت شهری و بازآفرینی کالبدی آن به خوبی قابل مشاهده است.

مطابق نتایج بر اساس دیدگاه مشارکت کنندگان پژوهش؛ ۴ مقوله (عدم آگاهی و دانش ساکنین از توسعه کالبدی با تاکید بر بازآفرینی، عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین، ناپایداری بودجه بازآفرینی و وضعیت نامطلوب اقتصادی ساکنین)، به عنوان شرایط علی، شناسایی شد که نتایج مدل DEMATEL نشان داد، مقوله (عدم آگاهی و دانش ساکنین از توسعه کالبدی با تاکید بر بازآفرینی و عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین) با مقدار EI مثبت؛ به عنوان عوامل تاثیرگذار تعیین شدند که از بین آنها عدم اعتماد و مشارکت بین مردم و مسئولین بیشترین میزان تاثیرگذاری را بر عدم توسعه بازآفرینی کالبدی به خود اختصاص داده است. همچنین ۴ مقوله (توسعه خودجوش سکونتگاه‌های غیررسمی بدون توجه به سند آمایش، عوامل قانونی و حقوقی، رویکرد توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی، عدم برنامه‌ریزی جامع در طرح‌های بازآفرینی)، به عنوان شرایط زمینه‌ای استخراج شد که از میان عوامل زمینه‌ای (توسعه خودجوش سکونتگاه‌های غیررسمی بدون توجه به سند آمایش و رویکرد توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی) با مقدار EI مثبت به عنوان عوامل زمینه‌ای تاثیرگذار تعیین شدند که رویکرد توسعه متمرکز در طرح‌های بازآفرینی؛ بیشترین میزان تاثیرگذاری را بر عدم توسعه بازآفرینی کالبدی به خود اختصاص داده است. در نهایت؛ ۵ مقوله (نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه، بکارگیری نیروهای غیرمتخصص و کارشناس در زمینه بازآفرینی، حکمروایی نامطلوب شهری، عدم نظارت و کنترل بر ساخت و سازهای غیراصولی، عدم تقسیم مسئولیت‌ها در بین سازمان‌ها)، به عنوان شرایط مداخله‌گر مؤثر در عدم توسعه بازآفرینی با تاکید بر مدیریت شهری شناسایی گردید که از میان عوامل مداخله‌گر (نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه، حکمروایی نامطلوب شهری، عدم تقسیم مسئولیت‌ها در بین سازمان‌ها) با مقدار EI مثبت به عنوان عوامل

مداخله‌گر تاثیرگذار تعیین شدند که از بین عوامل تاثیرگذار، نبود انسجام و همکاری لازم بین سازمان‌ها در حین اجرای پروژه؛ بیشترین میزان تاثیرگذاری را بر عدم توسعه بازآفرینی کالبدی به خود اختصاص داده است.

نتایج پژوهش حاضر با نتایج پژوهش‌های رضایی و همکاران (۱۴۰۱)، فیروزی و همکاران (۱۳۹۸)، لیو و همکاران (۲۰۲۱) و ژنگ و همکاران (۲۰۲۰) همخوانی و مطابقت دارد.

در نهایت با توجه به نتایج پیشنهادات ذیل ارائه شد:

- با توجه به فقدان جریان تاثیرگذار مشارکت شهروندان و بخش خصوصی به تبعیت از آن فقدان منابع درآمدی پایدار و کافی باید به دیده شدن ظرفیت ساکنان، بخش خصوصی و غیررسمی در سیاست‌گذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های مربوط به بافت‌های ناکارآمد و تشویق و ترغیب آنها به مشارکت جهت استفاده از ظرفیت‌های محلی توجه ویژه کرد؛
- برنامه‌ریزی کلان و در سطح کشوری برای استفاده بهینه از سرمایه‌های انسانی، اجتماعی و مالی ساکنین محلات بافت فرسوده در راستای اجرای درست بازآفرینی کالبدی ضرورت دارد. بر این اساس، توانمندسازی محلات فرودست با فکر، منابع و بازوی اجتماع محلی امکانپذیر است؛ چرا که در جامعه‌ای که افراد به یکدیگر اعتماد می‌کنند، مبادلات اقتصادی ساده‌تر صورت می‌گیرد و تمایل مردم به حضور در فعالیت‌های داوطلبانه بیشتر می‌شود و در نتیجه پروژه‌های فقرزدایی و حفظ و توسعه محیط زیست با کیفیت بالاتری انجام می‌پذیرد. پس نیاز است در توانمندسازی از تمام سرمایه‌های انسانی، اجتماعی و مالی ساکنین استفاده شود؛ و
- پایین بودن درآمد ساکنین و بیکاری آنها، سبب ایجاد چالش اقتصادی در محلات بافت فرسوده شده است، بنابراین ایجاد اشتغال و کارآفرینی برای آنان، به ویژه در بخش‌های تولیدی؛ نه تنها به کاهش بیکاری و جلوگیری از اشتغال در اقتصاد غیررسمی و شغل‌های کاذب می‌انجامد، بلکه موجب افزایش درآمد، کاهش فقر، بهبود کیفیت زندگی آنها و گسترش عدالت اجتماعی و اقتصادی برای تمامی گروه‌های اجتماعی خواهد شد.

## سپاسگزاری

مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری بوده که در گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد زاهدان به انجام رسیده است.

## منابع

- حق‌پناه، مریم، کریمی، باقر، مهدی‌نژاد، جمال‌الدین (۱۴۰۰). تأثیرات عوامل کالبدی و اجتماعی بر بهسازی مشارکتی بافت‌های فرسوده، مورد مطالعاتی: محله نادر کاظمی شهر شیراز. معماری و شهرسازی آرمان شهر، دوره ۱۴. شماره ۳۷. صص ۲۵۱-۲۳۹.
- حکمت‌نیا، حسن (۱۳۹۷). سنجش میزان محرمیت خانه‌ها در راستای سبک زندگی اسلامی-ایرانی (مطالعه موردی: بافت قدیم و جدید شهر یزد). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی، دوره ۶. شماره ۳. صص ۶۰۳-۵۸۵.
- خوش‌پسند، پریسا، پورشیخیان، علیرضا، اصغری، حسین، حسنی مهر، صدیقه (۱۴۰۲). نقش مدیریت شهری در بازآفرینی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: محدوده اطراف بازار مرکزی شهر رشت). مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، دوره ۱۸. شماره ۲. صص ۱۶۳-۱۷۱.
- رضایی، سهیلا، کریمیان بستانی، مریم، میری، غلامرضا (۱۴۰۱). شاخص‌های پیشران در بازآفرینی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر زاهدان. فصل‌نامه تحقیقات جغرافیایی، دوره ۳۷. شماره ۴. صص ۴۷۳-۴۶۵.
- سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان (۱۴۰۱). استانداری سیستان و بلوچستان.
- علی‌اکبری، اسماعیل، امینی، مهدی (۱۳۸۹). کیفیت زندگی شهری در ایران (۱۳۶۵-۱۳۸۵)، تشریح رفاه اجتماعی، دوره ۱۰. شماره ۳۶. صص ۱۲۱-۱۴۸.
- فلاح‌تبار، نصراله (۱۳۹۰). عشایر سیستان و بلوچستان از اوج کوچ و اقتدار تا افول و اسکان، فصلنامه جغرافیا، دوره ۳. شماره ۴. صص ۶۳-۸۵.
- فیروزی، محمدعلی، امان‌پور، سعید، زارعی، جواد (۱۳۹۸). تحلیل بسترهای نهادی تحقق مدیریت یکپارچه در بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (منطقه موردی: شهر اهواز). پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۵۱. شماره ۴. صص ۸۹۱-۹۰۹.
- قاسمی، حبیب، میری، غلامرضا، حافظ رضا 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، دوره ۲. شماره ۴. صص ۵۶-۳۷.
- گیلانی، سیده مریم، خطیبی، سید محمدرضا، داوودپور، زهره، خستو، مریم (۱۴۰۱). بررسی اقدامات مدیریتی شهری در برنامه‌ریزی‌های بازآفرینی زیرساخت‌سبز (مطالعه موردی: لاهیجان). مهندسی جغرافیایی سرزمین، دوره ۶. شماره ۱. صص ۱۶-۱.

- ویسی، فرزاد، مرادی، اسکندر، دیواتی، آرمان (۱۳۹۹). ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه موردی: شهر مریوان)، پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، دوره ۸، شماره ۱، صص ۱۱-۵۴.
- Amin, H. M. T. M. Adu-Ampong, E. A. (2016). Challenges to urban cultural heritage conservation and management in the historic centre of Sulaimaniyah, Kurdistan-Iraq. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*. Vol. 6. No. 3, pp. 255-270.
- Jacka, T. (2010), Womans activism, overseas funded participatory development, and governance: A case study from china. *Womans studies international forum*, Vol. 33. No. 2, pp 99-112.
- Korkmaz, C., & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara urban regeneration project. *Habitat International*, Vol. 95, 102081.
- Liu, G, Fu, X, Han, Q, Huang, R, Zhuang, T. (2021). Research on the collaborative governance of urban regeneration based on a Bayesian network: The case of Chongqing. *Land Use Policy*. Volume 109. October 2021. 105640.
- Miśkowiec, M. Masierek, E. (2022). Factors and levels of community participation using the example of small-scale regeneration interventions in selected neighborhood spaces in Polish cities. *Urban Research & Practice*, pp Vol. 16. No. 4, PP 1-25
- Wang, H., Zhao, Y., Gao, X., & Gao, B. (2021). Collaborative decision-making for urban regeneration: A literature review and bibliometric analysis. *Land Use Policy*, Vol.107, pp 105-479.
- Ye, C., Chen, W., Liu, Y., He, Q. (2024), Institutionalisation of public participation in China's urban regeneration from the perspective of historical institutionalism: Three-stage cases in Guangzhou, *Political Geography*, Volume 108, January 2024, Article number 103036.
- Zhang, W, Zhang, X, Wu, G. (2020). The network governance of urban renewal: A comparative analysis of two cities in China. *Land Use Policy*. Volume 106. July 2021. 105448.
- Zhou, T. Zhou, Y. (2015). Fuzzy comprehensive evaluation of urban regeneration decision-making based on entropy weight method: Case study of Uuzhong Peninsula, China. *Journal of Intelligent & Fuzzy Systems*, Vol. 29. No. 6, pp 2661-2668.
- Zhou, T., Zhou, Y., & Liu, G. (2017). Key variables for decision-making on urban renewal in China: A case study of Chongqing. *Sustainability*, Vol. 9. No. 3, pp 370-385.