

تحلیل فضایی رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله‌محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مناطق شهری (مطالعه موردی: مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان)

عزیزاله مختاری

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

مریم کریمیان بستانی^۱

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

معصومه حافظ رضازاده

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۲/۲۳ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۱/۲۷

چکیده

مطالعات و تجارب صورت گرفته در زمینه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نشان‌دهنده تکامل رویکردهای نوین همچون بازآفرینی شهری با تأکید بر مشارکت مردم، بخصوص محله‌محوری می‌باشد. بازآفرینی شهری با تأکید بر محله‌محوری به دنبال آن است که با اقدامات لازم در مقیاس کوچک یعنی محله، که خردترین مقیاس در تقسیمات کالبدی مدیریت شهری است، بیشترین اثرگذاری در حوزه پایداری داشته باشد. لذا در این راستا هدف پژوهش حاضر تحلیل فضایی رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله‌محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مناطق شهری (مطالعه موردی: مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان) می‌باشد. پژوهش حاضر، تحقیقی تحلیلی-کاربردی است. روش مورد استفاده در مرحله جمع‌آوری داده‌ها، مبتنی بر مرور منابع معتبر خارجی و داخلی و میدانی (پرسشنامه) می‌باشد. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات، از مدل‌های WASPAS و Fuzzy VIKOR استفاده شد. نتایج مدل تصمیم‌گیری WASPAS، نشان داد منطقه پنج در رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله‌محور نسبت به منطقه چهار در وضعیت بهتری قرار دارد. همچنین نتایج مدل Fuzzy VIKOR نشان داد منطقه پنج با وزن به دست آمده ۰/۶۸۰ وضعیت بهتری نسبت به منطقه چهار در جهت امکان‌پذیری رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله‌محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زاهدان را دارد.

کلیدواژگان: رویکرد اقتصادی و اجتماعی، محله‌محور، بازآفرینی، مناطق ۴ و ۵، شهر زاهدان.

در طی چند دهه اخیر تأکید برنامه‌ریزی و مدیریت شهرها، بیش از هر زمان دیگری به سطوح پایین‌تر و ابعاد ملموس زندگی شهری متوجه شده است. که به‌نوعی سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و مدیریت شهری را از خردترین واحد، یعنی محله در شهر هدف قرار داده است. به عبارت دیگر، محله‌های شهری به‌مثابه کوچک‌ترین واحد سازمان فضایی شهر، در پایداری شهری نقش اساسی ایفا می‌کنند. رویکرد محله محوری با مبنا قرار دادن محله‌ها در مدیریت شهر، آن‌ها را همچون منابعی پویا در راه ایجاد توسعه، انسجام اجتماعی و هویت بخشی به کار می‌گیرد (خزایی و رضویان، ۱۳۹۵: ۱). محله‌ها از عناصر مهم و موثر تشکیل دهنده حیات اجتماعی شهری هستند. در گذشته، نقش و کارکرد محلات، موجب می‌شد که افراد ساکن، پیوندهای اجتماعی بیشتری نسبت به امروز داشته باشند. در نظریه‌ها و رویکردهای مختلف مرتبط با توسعه محله‌ای نوین، اهمیت مشارکت اهالی محله، در قالب الگوهای برنامه‌ریزی فرآیندگرا و تعامل محور، مورد تأکید قرار گرفته است. برنامه‌ریزی اجتماعات محلی با تأکید بر دیدگاه پایین به بالا بر توانمندسازی، افزایش سرمایه‌های اجتماعی و مشارکت جمعی ساکنین محلات تأکید دارد (فروزنده و همکاران، ۱۳۹۲: ۸۹)، رویکرد نوشهرگرایی بر ارزش‌های سنتی شهرها تکیه دارد. اصول آن بر بازگشت به ساختار سنتی محلات تأکید می‌کند و به نظر می‌رسد قادر است با توجه به ظرفیت‌های نوین اجتماعی، راهکارهای موثری را در راستای احیای بافت‌های کهن و فرسوده شهری ارائه دهد (پیوسته‌گر و نجاتیان، ۱۳۹۵: ۱۳۳). بافت‌های فرسوده، بافت‌های هستند که در فرایند زمانی طولانی شکل گرفته‌اند و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند اگرچه این بافت در گذشته به مقتضی زمان دارای عملکرد منطقی و سلسه مراتبی بوده است ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب جوابگوی نیاز ساکنین نمی‌باشد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹، ۱۶). از این رو عدم تعادل بین تراکم بافت، نسبت توده و فضا، تفکیک اراضی و دانه‌بندی آنها در یک پهنه درجه آسیب‌پذیری آنها را در مواجهه با سوانح غیر مترقبه افزایش داده است فقر شهری اعم از کالبدی و فقر خدماتی و فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییر خود به خودی محیط زندگی را از بین برده لذا نیازمند اصلاح وضعیت و بازآفرینی پایدار هستند. بازآفرینی پایدار با به کارگیری توان‌ها و فرصت‌های موجود بر ایجاد تعادل در نحوه توزیع کمی و کیفی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم تأکید دارد (Wolinj, 2011: 8). بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت‌های مردمی است و هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است که کار مشارکتی در بازآفرینی شهری فراتر از اهداف نوسازی شهری عمل می‌کند (نصیری و سالاری نیا، ۱۳۹۶: ۱۳۵). نگرش مشارکتی و تعاملی از جمله شرط اساسی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری محسوب می‌شود در این نگرش هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است به منظور تحقق عملی اختیار دادن به جامعه محلی از طریق سازماندهی رهبری و ظرفیت‌سازی است. نقش و اثرات بازآفرینی می‌تواند در برنامه‌ریزی محدوده‌های بافت‌های فرسوده بسیار تعیین کننده باشد، به طوری که اجراء و پیشبرد هر نوع برنامه در زمینه حفظ، نگهداری و احیاء بافت‌های فرسوده با مشارکت شهروندان تحقق خواهد یافت (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۷۵). در ایران بافت‌های فرسوده در برگیرنده فضاهایی است که به لحاظ تاریخی به آغاز فرایند شهری شدن طی سال‌های ۱۳۳۲-۱۳۴۵ باز می‌گردد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۷۹-۱۸۶). در این راستا، اجرای برنامه ملی بازآفرینی بافت فرسوده شهری ایران مبتنی بر سه رویکرد (محله محوری، مشارکت مردمی و برنامه اقدام مشترک) در بهمن ماه سال ۱۳۹۶ توسط ریاست جمهوری صادر شد. این برنامه ملی برای ۱۴۱ هزار هکتار از اراضی که نزدیک به ۳۰ درصد جمعیت شهری (که معادل حدود

۲۰ میلیون نفر) در آن ساکن هستند، تدوین شد که طبق تکلیف قانونی باید سالانه به ۲۷۰ محله و در ۵۴۳ شهر یعنی، تا سال ۱۴۰۰، (۱۳۳۴)، محله به اجرا درآید. در این طرح ملی محور اصلی محله است و طرح بازآفرینی شهری محله محور است و با مشارکت مردمی به انجام می‌رسد. شهر زاهدان در استان سیستان و بلوچستان با حدود ۲۰ درصد از مساحت شهر بالاترین میزان بافت فرسوده شهری را در کشور دارا می‌باشد. بدون در نظر گرفتن اراضی جدیدی که در طول چند سال گذشته به محدوده شهر زاهدان اضافه شده‌اند از جمله مهر شهر، مساحت شهر زاهدان حدود ۸ هزار و ۵۰۰ هکتار است، که ۱۷۲۰ هکتار از مساحت شهر زاهدان در بخش بافت‌های فرسوده‌ی شهری قرار دارد که از این رهگذر تعداد ۱۲۰ هزار نفر از شهروندان در این بخش زندگی می‌کنند (طرح جامع شهر زاهدان، ۱۳۹۵). بافت مرکزی بازار شهر زاهدان کانون و هسته اولیه شکل‌گیری این شهر بوده است و امروزه مرکز اصلی فعالیت‌های مذهبی، ارتباطی، اقتصادی است. بافت فرسوده بازار و پیرامون آن از هویت و مرکزیت خاصی برخوردار است. پروژه بازآفرینی به اجراء درآمده در محدوده مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان محرک توسعه تجاری - اقتصادی در این بخش بوده است. با توجه به ماهیت مشارکت و مردمی بودن این پروژه مانند سایر پروژه‌های بازآفرینی در سطح شهر زاهدان سعی شده است از ابتدا، خصلت‌هایی همچون درگیر کردن مردم، اطلاع رسانی، جلب مشارکت، نیازسنجی از مردم و نیز محفوظ داشتن اولویت‌های مردمی و محلی در اولویت قرار گیرد. اما میزان استفاده از توان‌های اقتصادی و اجتماعی مردم در این طرح‌ها تا به حال سنجیده نشده است، لذا این پژوهش به دنبال طرح این مسئله است که، کدام یک از مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان با توجه به رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله‌محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده در اولویت قرار دارد؟ تحقیق حاضر از نظر ماهیت و روش توصیفی - تحلیلی و از نظر هدف مطالعه کاربردی است. همچنین برای گردآوری اطلاعات در بخش مبانی نظری از مطالعات کتابخانه‌ای و در بخش میدانی، از روش پیمایش مبتنی بر پرسشنامه محقق ساخته استفاده شده است. جامعه آماری در پژوهش حاضر شامل کارشناسان و مدیران سازمان و ادارات شهر زاهدان می‌باشند. حجم نمونه بر اساس نمونه‌گیری هدفمند تعداد ۵۰ نفر تعیین گردید. در این پژوهش از ۱۱ گویه اقتصادی و ۱۳ گویه اجتماعی استفاده شده است برای تجزیه و تحلیل اطلاعات، از مدل‌های WASPAS و Fuzzy VIKOR استفاده شد. واسپاس یک روش تصمیم‌گیری چندمعیاره است که برای انتخاب گزینه بهینه از مدل ضرب وزن‌دار و جمع وزن‌دار استفاده می‌کند. تکنیک واسپاس توسط زاواداسکاس و همکاران (۲۰۱۶) ارائه شد (Zavadskas et al, 2016). آنها در مقاله خود با عنوان ارزیابی چندشاخصه با استفاده از تکنیک واسپاس برای انتخاب محیط درونی بهینه این تکنیک را ارائه کردند. تکنیک تولید وزنی یک تکنیک بسار دقیق و ماتریس تصمیم‌گیری آن بر پایه داده‌های عینی استو برای تصمیم‌گیری در زمینه مسائل بسیار حساس کاربرد دارد. روش ویکور فازی Fuzzy VIKOR یک روش تصمیم‌گیری چندمعیاره مبتنی بر ماتریس تصمیم با استفاده از اصول محاسبات فازی است. در این روش کوشش می‌شود محاسبات روش سنتی با ویکور با استفاده از اعداد فازی و محاسبات منطق فازی انجام شود. بوچانی و همکاران (۱۴۰۰)، در پژوهشی به تحلیل بازآفرینی بافت تاریخی مبتنی بر توسعه‌ی میان‌افزا؛ راهکاری در پایداری اجتماعی - اقتصادی شهر پرداخته‌اند. نتایج نشان از اهمیت توسعه‌ی مجدد اراضی رها شده درون شهری است که علاوه بر کیفیت - بخشی در عرصه پروژه، در بافت پیرامونی به عنوان محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری عمل می‌کنند. آقائی‌زاده و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی به بررسی سرمایه اجتماعی در فرآیند بازآفرینی شهری در بافتهای مسئله دار شهری - نمونه: شهر رشت، پرداخته‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که سرمایه اجتماعی از نظر شاخص‌های افزایش تعاملات بین شهروندان، مشارکت و آگاهی مطلوب بوده اما از نظر ایجاد حس اعتماد در بین شهروندان نامطلوب بوده است. وهابزاده و

همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی به ارزیابی الگوی‌های اجتماعی و اقتصادی در بازآفرینی شهری بافت های رو به زوال، در جستجوی راه حل (بررسی نظریات جهانی در مواجهه با زوال شهری)، پرداخته‌اند. در این پژوهش به جهت دستیابی به این هدف، در مرحله اول با مرور نظریات و دیدگاه‌های صاحب نظران این امر با استناد به تجربیات اروپای غربی در امر احیاء و بازآفرینی شهری، به بررسی مفهوم زوال و علل فرسودگی در بافت‌های شهری خواهیم پرداخت. در مرحله دوم با تحلیل رویکرد بازآفرینی به عنوان رویکردی نوین و یکپارچه و نقش‌پذیری ابعاد اجتماعی، اقتصادی به عنوان ارکان حیاتی در مداخلات پهنه‌های رو به زوال پرداخته شده است و در مرحله سوم الگوی اقتصادی و اجتماعی و مفاهیم فراگیری چون مشارکت و مدیریت خردمندانانه بررسی شده تا زمینه ارتقاء دانش نظری در عرصه مداخلات شهری فراهم آمده و با تکیه بر این دانش نظری بتوان به سیاست‌های کارآمدتری در جهت دستیابی به رویکردی یکپارچه در امر مداخله در شهرهای ایران دست یافت. زاهد قاضی مگری و همکاران (۱۳۹۷)، در پژوهشی به بررسی بازآفرینی بافت فرسوده محله ارمینان شهر مهاباد پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که می‌توان به محله‌ای دست یافت که با باززنده‌سازی ارزش‌های گذشته، هویت ایرانی اسلامی خود را حفظ کرده و در عین حال ویژگی‌های محلات معاصر، متناسب با نیازهای ساکنین را در خود جای دهد. معیارهایی همچون پیوستگی فضایی، تنوع فضایی، سلسله مراتب و محله محوری از مواردی است که می‌تواند محله‌ای با هویت ایرانی اسلامی را به تصویر کشیده و بر پایه نوشهرگرایی مواردی مانند سرزندگی، ایمنی، حس تعلق، نظارت ناخودآگاه و امنیت نیز در محلات فراهم آورد. میرزایی (۱۳۹۶)، در پژوهشی به بررسی راهکارهای بازآفرینی حیات شهری در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: محله جعفرآباد کرمانشاه) پرداخته است. نتایج نشان می‌دهد که مشارکت یکی از ابعاد اصلی بازآفرینی در محله جعفرآباد کرمانشاه می‌باشد. میرشفیعی (۱۳۹۶)، در پژوهشی به بررسی مفهوم بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری و راهبردهای دستیابی به توسعه پایدار در آن پرداخته است. کانسو و عثمان (۲۰۲۰)، در پژوهشی به بررسی پایداری و بازسازی شهری در ترکیه: ارزیابی عملکرد پروژه احیاء شهری آنکارا شمالی پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که سهم این پروژه در پایداری شهری حداقل بوده و بنابراین تلاش‌های بیشتری برای بهبود پایداری پروژه‌های بازآفرینی شهری در ترکیه لازم است. جی هیونگ و همکاران (۲۰۲۰)، در پژوهشی به بررسی اثرات اعلام برنامه‌های بازآفرینی شهری بر ارزش املاک مسکونی: شواهدی از اولسان، کره جنوبی پرداخته‌اند. نتایج نشان داد که انتشار طرح استراتژیک بازسازی شهری در دسامبر ۲۰۱۵ تأثیر معنی‌داری بر ارزش‌های مسکونی در داخل و اطراف سایت‌های پروژه داشت، اما این تأثیر در کل محلات متفاوت بود. تأثیر انتشار طرح در اطراف سایت‌های پروژه میزان بالایی از تمایل به مشارکت نشان می‌دادند، قابل توجه است. میلجا و همکاران (۲۰۱۵) در پژوهشی به بررسی تجدید حیات ساختمان‌های تاریخی شهرهای نیس (صربستان) و سنت پترزبورگ (روسیه) به عنوان رویکردی برای محافظت میراث فرهنگی و تاریخی پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد، تجدید حیات به عنوان بهترین روش در زمینه محافظت و ترقی ارزش فرهنگی ساختمان‌های تاریخی لازم و ضروری می‌باشد. روکویین (۲۰۱۱)، در پژوهشی به بررسی نقش مشارکت مردم در بازآفرینی بافت فرسوده شهری در هند می‌پردازد. نتایج نشان می‌دهد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مشارکت مردم، اثربخشی مضاعفی در آگاهی شهروندان نسبت به حقوق شهروندی و ضرورت شناخت پتانسیل‌ها و توانمندی‌های آنها در تغییر کیفیت محیط زندگی دارد.

بازآفرینی شهری مفهوم بسیار گسترده‌ای را شامل می‌شود و اقداماتی را در برمی‌گیرد که در آن بافت‌های شهری دچار مسأله، به سمت تعادل بین موجودیت کالبدی و مدنی‌شان سوق داده می‌شوند. بازآفرینی شهری عبارت است از: دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقدام‌هایی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی ناحیه‌ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts and Sykes, 2000: 17). بر اساس ماهیت بازآفرینی شهری، اهداف آن را می‌توان به شرح زیر بیان نمود:

اهداف اقتصادی: جذب سرمایه‌گذاری، ایجاد اشتغال، نوشدن اقتصاد شهر، بهبود توزیع ثروت.
 اهداف اجتماعی: جذب نهادها و سازمان‌های آموزشی و پژوهشی، رسیدن به ارزش‌ها و ترجیحات جامعه و گروه-های مختلف اجتماعی، سازماندهی مجدد سازوکارهای انطباق تصمیم با مردم سالاری، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آنها.
 اهداف محیطی: ارتقای محیط زیست، مبارزه با آلودگی‌ها.
 اهداف کالبدی: حل مشکل فرسودگی کالبدی، گسترش امکانات سکونت در شهر و توسعه زیرساخت‌های محلی، ارتقای میراث معماری (در هسته‌های تاریخی) و گردشگری شهر (Lang, 2005: 12).

برنامه‌ریزی محله محور

برنامه‌ریزی محله‌محور رویکرد نسبتاً جدیدی به بهبود خدمات عمومی در مدیریت شهری می‌باشد. در ساده‌ترین حالت، مدیریت محله ارتباطی است بین جوامع محلی و ارائه‌دهندگان خدمات در سطح یک محله به منظور مقابله با مشکلات و بهبود خدمات محلی (Department for communities and local government, 2011: 1). این نوع مدیریت فرآیندی است که هر محله را به عنوان موجودیت منحصر به فرد می‌شناسد؛ و این امر را امکان‌پذیر می‌سازد تا جمعیتی که در محله زندگی، کار یا خدمات رسانی می‌کنند، نقاط قوت خود را تقویت کرده و به مقابله با چالش‌های جدید پردازند (Report of the Local Services and Community Safety, 2011: 7). در این رویکرد، ساکنان محله بهترین کسانی تلقی می‌شوند که میتوانند مدیریت شهری را به منظور شناخت هرچه بیشتر مسائل و مشکلات محله و همچنین ارائه راه حل یاری نمایند (Neighborhood Renewal Unit, 2006: 7). در این رابطه نیز دو رهیافت کلی در سنجش عملکرد مدیریت در سطح محلی قابل طرح است. رهیافت اول در حوزه مطالعات سازمان‌هاست که و شاخص‌های مرتبط با «اثر بخشی» و «کارا» مفاهیم آن را مورد توجه قرار می‌دهد، رهیافت دوم در حوزه جامعه‌شناسی میباشد که در چارچوب نظریه سرمایه اجتماعی و تأثیر آن بر عملکرد سازمان‌های مدیریت در سطح محلی است (Andreasen, 2002: 95). زیرا در این فرایند اهمیت ظرفیت‌سازی برای ایجاد توسعه آنها را منوط به «اجتماعات محلی» شکل‌گیری سرمایه اجتماعی دانسته و به این مهم اشاره دارد که "سرمایه اجتماعی پیشنهاد فرآیند توسعه محله‌ای است" و بدون سرمایه اجتماعی، توسعه محله‌ای امکان‌پذیر نیست (Bullen, Onyx, 1999: 26). بنابراین بکارگیری برنامه‌ریزی محله‌محور نیازمند انسجام و یکپارچگی ساکنان در یک اجتماع محله‌ای و تقویت بسترها و زمینه‌های هویت‌ساز محله‌ای است (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۴۴).

البته نباید از این نکته غافل شد که در شهرهای جهان سوم، برنامه‌ریزی محله‌محور تلاشی است برای سیاست‌زدایی از حکومت محلی و تداوم فن‌سالاری که خود آن نیز بر اساس عملکرد مثبت مدیریت محله‌محور تحت تأثیر چگونگی شکل‌گیری و سازوکار نهادهای مدیریت در سطح محلی میباشد و عامل مؤثری در فرایند استفاده از ظرفیتهای محلی و دارایی جمعی در حکمروایی شهری خواهد بود. در نهایت می‌توان ویژگی‌ها و خصیصه‌های کلی برنامه‌ریزی محله‌محور را این چنین جمع‌بندی کرد که:

مردم‌گرا بوده و شهروندان در کانون توجه آن قرار دارند؛

مشارکت جویانه و پاسخگوست؛

کلی‌نگر بوده و بجای نگرشهای بخشی و سازمانی، همه‌جنبه‌های زندگی مردم را ملاحظه می‌کند؛

متکی بر توان‌ها و فرصت‌های موجود بوده و نه متکی بر نیازها (دارایی مبنا می‌باشد)؛

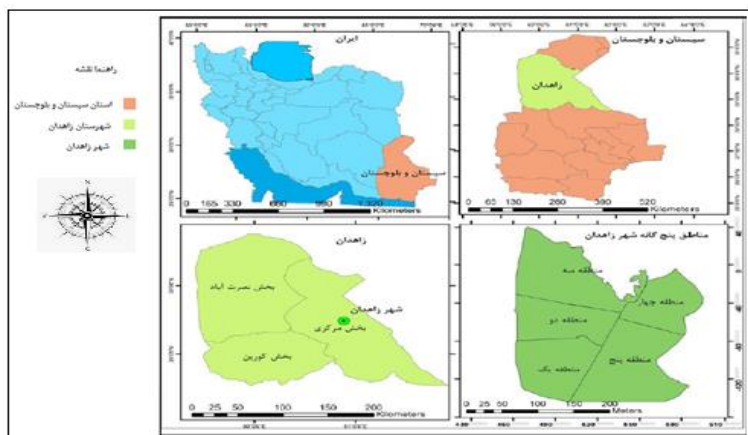
استفاده از رویکرد تشریک مساعی و همکاری بین دولت، بخش خصوصی و اجتماعات محله‌ای خصیصه بارز آن است؛

هرنوع اقدام مداخله‌ای در این رویکرد با ملاحظه جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و نهادی صورت می‌گیرد؛

دارای پویایی و انعطاف‌پذیری میباشد، که فعالیت برنامه‌ریزی را به عنوان یک نگرش فرآیندی و یادگیری مدنظر قرار می‌دهد (موسوی، ۱۳۸۵: ۴۱). بنابراین لازمه بازآفرینی پایدار شهری همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است. در بازآفرینی پایدار شهری گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرند که تلاش می‌کنند برنامه‌های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذینفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند. بعبارتی بهره‌گیری از سرمایه اجتماعی محلات فرسوده در امر برنامه‌ریزی و بهبود موانع و مشکلات ساختاری و عملکردی آنها می‌تواند منجر به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی)، آنها گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (مقصودی و حبیبی، ۱۳۸۶: ۵).

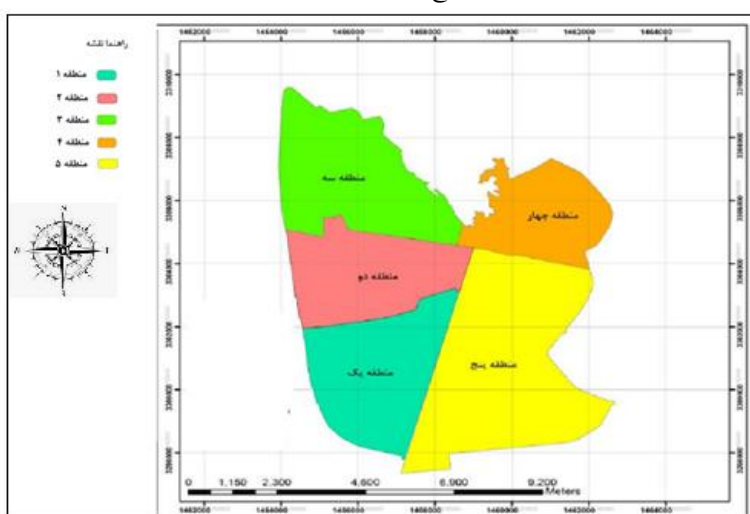
منطقه مورد مطالعه

شهر زاهدان به لحاظ مختصات جغرافیایی در ۶۰ درجه و ۵۱ دقیقه و ۲۵ ثانیه طول شرقی و ۲۹ درجه و ۳۰ دقیقه و ۴۵ ثانیه عرض شمالی واقع شده است. اختلاف زمان زاهدان با تهران ۳۶+ دقیقه و با گرینویچ ۲۴۶+ دقیقه 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 از سمت شمال به شهرستان زابل و از سمت جنوب به شهرستان خاش، از سمت شرق به کشورهای افغانستان و پاکستان و از سمت غرب به شهرستان فهرج منتهی می‌شود. زاهدان به جهت مرزی بودن، از موقعیت استراتژیک جغرافیایی و تجاری و نظامی و شرایط خاص برخوردار است؛ به گونه‌ای که از یک سو راه‌آهن پاکستان که از مرز میرجاوه وارد ایران می‌شود و از سوی دیگر راه‌آهن سراسری ایران به این شهر منتهی می‌شود؛ و از سوی دیگر در نزدیکی به میل سه جانبه ایران و پاکستان و افغانستان قرار دارد (طرح جامع زاهدان، ۱۳۹۵). 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 کم و بیش مرتفع و خشن آن را محصور کرده اند، قرار گرفته است. بوسیله معابری در قالب دره های تکتونیک بسوی شمال و شمال غرب و جنوب و جنوب شرق به خارج راه می‌یابد (سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۳۹۷).



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

منبع: نگارنده، ۱۴۰۰

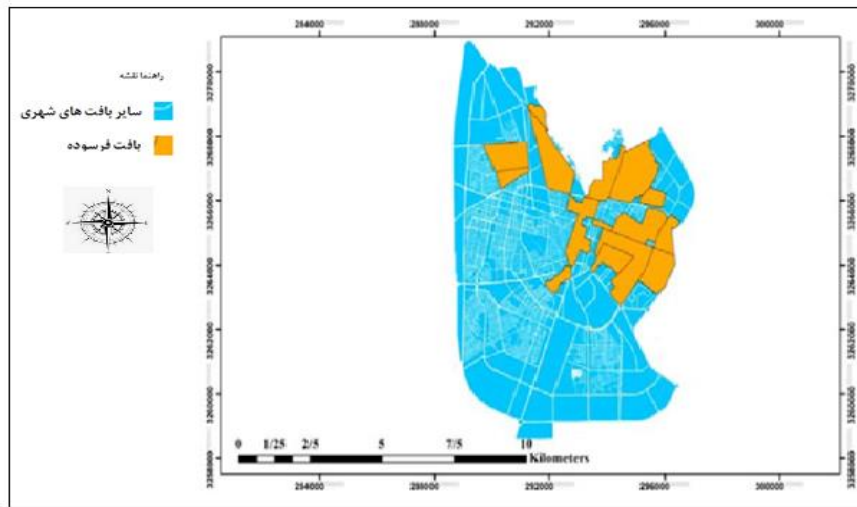


شکل ۲. نقشه مناطق شهری زاهدان

منبع: نگارنده، ۱۴۰۰

شهر زاهدان پیشینه‌ای حدود صد ساله دارد. پیشینه تاریخی و تاسیس شهر در واقع با حضور قوم بلوچ، احداث راه آهن و ورود مهاجرین هندی و سیک‌ها معنی می‌یابد. ساکنان اولیه شهر زاهدان، از طایفه گرگیچ قوم بلوچ بوده‌اند. از اساسی‌ترین علت‌های تشکیل شهر زاهدان، ایجاد راه آهن کویت به نوشکی و سپس به دزداب توسط انگلیسی-هاست. سیک‌ها و به طور کلی هندیان نیز به نوعی از پایه‌گذاران شهر علاوه بر قوم بلوچ محسوب می‌شوند. در سال ۱۳۰۹ رضاشاه به این شهر سرکشی نمود و با استفاده از نام قدیم آن محل و همگونی آن نام باهویت مستقبلین سیک، نام شهر را به زاهدان تغییر داد و در شهریور ۱۳۱۴ خورشیدی به موجب تصویب نامه‌ی هیئت وزیران نام دزداب به زاهدان تغییر یافت. دلیل نامیدن این قریه به دزداب به ویژگی‌های این منطقه برمی‌گردد، به این دلیل که به علت بالا بودن سطح آب در منطقه با حفاری‌های یک یا دو متری چشمه‌های آبی پدید آمده که کمی پایین‌تر به زمین فرو رفته است، در واقع آب را می‌دزدیده است. با اتمام راه آهن، با مهاجرت از شهرهای، یزد، کرمان و بیرجند هسته اولیه شهر شکل گرفت (کریمیان بستانی، ۱۳۸۸، ۷۶). جمعیت زاهدان از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ به ۶۸۱۴۶۰ نفر (نقاط شهری شهرستان) رسیده است و در سال ۱۳۹۵ ۶۷۲,۵۸۹ به نفر رسیده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). بافت فرسوده در شهر زاهدان، قریب ۲۰ درصد از مساحت ۸۰۰۰ هکتاری شهر را تشکیل می‌دهد و با توجه به احتمال وقوع حوادث غیرمترقبه، موضوع سکونت ۲۲۵ هزار نفر جمعیت در این محدوده زنگ خطری است که بایستی به آن توجه ویژه‌ای شود. در حال حاضر بر اساس مطالعات انجام شده ۱۷۰۰ هکتار از مساحت شهر زاهدان را بافت

فرسوده تشکیل می‌دهد، اما آنچه که تا کنون 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 که تصویب شده است مشاهده می‌شود (سالنامه آماری استانداری سیستان و بلوچستان، ۱۳۹۷).



شکل ۳. نقشه بافت فرسوده شهر زاهدان

منبع: نگارنده، ۱۴۰۰

یافته‌ها

تحلیل فضایی گویه‌های رویکرد اقتصادی و اجتماعی محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان

در ادامه نیز با استفاده از مدل تصمیم‌گیری WASPAS سعی شده است تا رتبه هر یک مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان را بر اساس رویکردهای اقتصادی و اجتماعی محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده سنجیده شود. در اینجا جهت پرهیز از طولانی شدن مطالب از توضیح فرمول و نحوه محاسبه خودداری شده است و تنها به چند جدول آن اکتفا شده است. همچنین قابل ذکر است، هر یک از گویه‌ها بر اساس علامت اختصاری بیان شده‌اند (X).

جدول ۱. علامت اختصاری در هر یک از گویه‌های اقتصادی و اجتماعی رویکرد محله‌محور

گویه	علامت اختصاری	گویه	علامت اختصاری
ارتباط همسایگان با یکدیگر (سرمایه اجتماعی)	X1	نوع مالکیت کاربری تجاری یا مسکونی	X1
عضویت در انجمن‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه محلی	X2	نوع فعالیت تجاری در محله	X2
عضویت در انجمن‌های سطح محله	X3	حوزه نفوذ واحدهای تجاری محلی	X3
شرکت در جلسات انجمن‌های محلی	X4	فصلی یا دائمی بودن فعالیت تجاری	X4
اطلاع از وظایف خود در سطح محله	X5	محل سکونت دایرکنندگان واحدهای تجاری	X5
وضعیت انجمن‌های محله (انسجام، پیگیری و...)	X6	رونق تجاری	X6
شرکت در طرح‌های به انجام رسیده (در محل زندگی در سطح منطقه)	X7	نقل مکان فعالیت تجاری از محله به سایر نقاط شهر	X7
اطلاع از طرح‌های آینده محله بازآفرینی در بافت فرسوده (اطلاع رسانی صحیح)	X8	ارتباط طرح‌های شهری و کاربری‌های تجاری محله	X8
مشارکت شما، در طرح‌های محلی بازآفرینی (در صورت اطلاع)	X9	توزیع مکانی کاربری‌های تجاری در محله	X9
نظرات ساکنین در حل مشکلات	X10	تغییر نوع فعالیت در کاربری‌های تجاری	X10
مراجعه ساکنین به شهرداری و مسکن و	X11	وجود یا عدم وجود موانع رشد اقتصادی	X11

شهرسازی در باب بازآفرینی	
X12	احساس امنیت اجتماعی در بازآفرینی
X13	شناخت و آگاهی از مفهوم مشارکت مردمی

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

جدول ۲. ماتریس مکانی گویه های رویکرد اقتصادی محله محور در بازآفرینی بافت های فرسوده در مناطق ۴

و ۵

اقتصادی											مناطق
X11	X10	X9	X8	X7	X6	X5	X4	X3	X2	X1	
۲/۱۱	۲/۱۴	۲/۱۱	۲/۰۹	۲/۲۱	۲/۶۳	۲/۱۴	۲/۲۲	۲/۲۴	۲/۳۳	۲/۱۲	منطقه چهار
۳/۱۹	۳/۲۲	۳/۳۱	۳/۴۴	۳/۶۲	۳/۵۵	۳/۳۳	۳/۵۴	۳/۳۳	۳/۲۹	۳/۳۷	منطقه پنج

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

جدول ۳. ماتریس مکانی گویه‌های رویکرد اجتماعی محله محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده در مناطق ۴ و ۵

۵

اجتماعی												مناطق	
X13	X12	X11	X10	X9	X8	X7	X6	X5	X4	X3	X2	X1	گویه
۰/۵۳	۰/۵۵	۰/۵۷	۰/۵۶	۰/۵۵	۰/۵۲	۰/۵۶	۰/۵۳	۰/۵۳	۰/۵۵	۰/۵۱	۰/۵۵	۰/۵۴	منطقه چهار
۰/۸۱	۰/۸۵	۰/۸۸	۰/۹۱	۰/۸۴	۰/۸۴	۰/۸۸	۰/۸۴	۰/۸۱	۰/۸۵	۰/۸۷	۰/۸۸	۰/۸۱	منطقه پنج

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

جدول ۴. محاسبه مقدار ((Q_i و λ)) و برای رتبه بندی مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان بر اساس رویکردهای محله

محور

گویه‌های اجتماعی				گویه‌های اقتصادی			
رتبه‌بندی مناطق	Q_i	λ	گزینه	رتبه‌بندی مناطق	Q_i	λ	گزینه
۲	۳/۴۳۲	۰/۹۸۹	منطقه چهار	۲	۳/۶۵۱	۰/۹۸۹	منطقه چهار
۱	۳/۸۷۶	۰/۹۸۹	منطقه پنج	۱	۳/۹۷۸	۰/۹۸۹	منطقه پنج

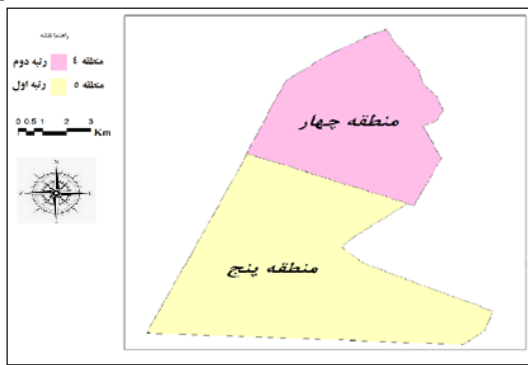
منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

با توجه به نتایج به دست آمده از مدل تصمیم‌گیری WASPAS، منطقه پنج در رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله محور نسبت به منطقه چهار در وضعیت بهتری قرار دارد. نتایج گویای وضعیت یکسان رویکرد های محله محور در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان نمی باشد.

اولویت بندی مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان بر اساس امکانپذیری رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله محور در بازآفرینی بافت های فرسوده با استفاده از مدل ویکور فازی

جدول ۵. نتایج مدل ویکور فازی

محاسبه ماتریس وزنی		دیفازی کردن ماتریس تصمیم‌گیری و وزن دهی هر رویکرد برای تبدیل به اعداد قطعی			
رویکرد اجتماعی	رویکرد اقتصادی	منطقه	رویکرد اجتماعی	رویکرد اقتصادی	منطقه
۰/۰۷۲	۰/۰۷۱	منطقه چهار	۰/۴۹۳	۰/۳۸۳	منطقه چهار
۰/۰۴۱	۰/۰۹۴	منطقه پنج	۰/۴۴۴	۰/۴۵۶	منطقه پنج
وزن به دست آمده					
		منطقه	اولویت	رتبه	Q



منطقه چهار	۰/۳۲۰	۱	۲
منطقه پنج	۰/۶۸۰	۲	۱

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۰

بر اساس نتایج جدول (۵)، منطقه پنج با وزن به دست آمده ۰/۶۸۰ وضعیت بهتری نسبت به منطقه چهار در جهت امکان‌پذیری رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زاهدان دارد.

نتیجه‌گیری و دستاورد علمی و پژوهشی

مطالعات و تجارب صورت گرفته در زمینه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری نشان‌دهنده تکامل رویکردهای نوین همچون بازآفرینی شهری با تأکید بر مشارکت مردم است. عمده متخصصان و تحلیل‌گران مسائل اجتماعی و توسعه به لحاظ نظری و تجربی دریافته‌اند که مشارکت اجتماعی شهروندان در قالب شبکه‌های رسمی و غیررسمی عامل حیاتی و مهم توسعه شهری و حل معضلات و مشکلات بویژه بافت‌های ناکارآمد شهری هستند. لازمه بازآفرینی پایدار شهری همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافقی عمومی است. لازم است یک اتحاد و ائتلاف استراتژیک تشکیل شود و ظرفیت گروه‌های ذینفع برای مشارکت و رهبری فرآیند بازآفرینی شهری توسعه یابد. اما پیچیده بودن و عدم آگاهی مردم از احیاء و بازآفرینی باعث بی‌ رغبتی بخش غیر دولتی برای مشارکت در این گونه پروژه‌ها شده است و به همین دلیل مشارکت مردم و حضور فعال آنان لازم است تا بتوان با ریشه‌یابی دقیق مشکلات بافت و با همکاری ساکنین راه حل‌های مناسب را با توجه به بستر طرح ارائه کرد. در این راستا هدف پژوهش حاضر تحلیل فضایی رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله‌محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مناطق شهری (مطالعه موردی: مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان) می‌باشد. ابتدا با استفاده از مدل تصمیم‌گیری WASPAS سعی شده است تا رتبه هر یک مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان را بر اساس رویکردهای اقتصادی و اجتماعی محله محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده سنجیده شود. با توجه به نتایج به دست آمده از مدل تصمیم‌گیری WASPAS، منطقه پنج در رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله‌محور نسبت به منطقه چهار در وضعیت بهتری قرار دارد. نتایج گویای یکسان نبودن رویکردهای محله‌محور در مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان می‌باشد. در رویکرد اجتماعی می‌توان چنین اظهار نمود، که منطقه پنج به لحاظ سرمایه اجتماعی، درجه بالاتری نسبت به منطقه پنج دارد. یکی از مهمترین دلایل این امر، این است که اکثریت ساکنان منطقه چهار را حاشیه‌نشینان تشکیل داده‌اند و معمولاً در این منطقه، بزهکاری اتفاق می‌افتد که این مسائل در تضعیف و کم‌رنگ شدن سرمایه اجتماعی در این منطقه گردیده است. از دیگر دلایل برای پایین بودن سرمایه اجتماعی در منطقه چهار، تعداد بسیار کم سازمان‌های مردم‌نهاد (سمن‌ها) و یا فعالیت ناچیز این سازمان‌ها می‌باشد، زیرا وجود این سازمان‌ها و گستره فعالیت آنها در زمینه‌های مختلف، در راستای افزایش مشارکت و اعتماد نهادی شهروندان تأثیری قابل توجه و غیرقابل انکار خواهد داشت. همچنین یکی از عوامل موثر دیگر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده در منطقه چهار شهر زاهدان با تأکید بر رویکرد اجتماعی، مقوله فرهنگ می‌باشد. متأسفانه مقوله فرهنگ آن گونه که باید تاکنون در این منطقه توجه نشده و نیاز است همگان به ویژه اصحاب

رسانه و هنر به این موضوع بیشتر پردازند. در رویکرد اقتصادی نیز قابل ذکر است، که مردمان منطقه چهار شهر زاهدان نسبت به منطقه پنج از درآمد پایین تری برخوردارند، و نفوذ مداوم بازار به داخل بافت مسکونی و سودآوری ناشی از تبدیل واحدهای مسکونی به تجاری و کارگاهی به ویژه در مجاورت واحدهی تجاری منجر به کاهش انگیزه‌های نوسازی در بین ساکنین شده است. املاک تجاری حاشیه خیابان‌های اصلی و گذرهای اصلی محله‌ها از ارزش افزوده بالایی برخوردارند و این امر موجب نفوذ مداوم بافت تجاری به داخل بافت مسکونی محله و پایین آمدن کیفیت سکونت و زیست شده است. همچنین بالاتر بودن قیمت اجاره املاک کلنگی از املاک نوساز به دلیل مجاورت با بازار و امکان استفاده از آنها برای کارگاه و انبار موجب کاهش تمایل ساکنین به نوسازی املاک است. جهت رتبه‌بندی نهایی مناطق مورد بررسی شهر زاهدان بر اساس امکان‌پذیری رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله محور در بازآفرینی بافتهای فرسوده، از مدل ویکور فازی استفاده شد. در این بخش هریک از مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان بر اساس ابعاد مورد مطالعه ارزیابی می‌شوند. نتایج نیز در این قسمت از پژوهش نشان داد، منطقه پنج با وزن به دست آمده ۰/۶۸۰ وضعیت بهتری نسبت به منطقه چهار در جهت امکان‌پذیری رویکرد اقتصادی و اجتماعی محله محور در بازآفرینی بافتهای فرسوده شهر زاهدان دارد.

در یک جمع‌بندی نهایی می‌توان گفت، در سال‌های اخیر، گرایش به رویکرد محله‌محوری و تلاش برای تحقق بازآفرینی بافتهای فرسوده مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان، جایگاه خاصی در دیدگاه برنامه‌ریزان و مدیران مرتبط با امور شهری یافته است. اگر با بی‌اعتنایی به محلات و بی‌توجهی به توانمندسازی آنها برای بازآفرینی بافتهای فرسوده برنامه‌ریزی شود، شهر زاهدان توسعه‌ی بلند مدت را در این مناطق تجربه نخواهد کرد. این مهم در صورتی تحقق می‌یابد که به نقش محلات در توسعه‌ی بازآفرینی بافتهای فرسوده توجه شود. با توجه به این که مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان از محلات به وجود آمده‌اند، تا به این محلات توجه نشود، شهر زاهدان به سمت بازآفرینی و بهسازی حرکت نخواهد کرد. در واقع مدیریت و برنامه‌ریزی شهر زاهدان از سطح خرد آغاز شود تا زمینه را برای توانمندسازی ساکنین و جلب مشارکت واقعی آنها مهیا گردد. در این مسیر، هدف اصلی چنین رویکردی رسیدن به توسعه پایدار و بهسازی و نوسازی از طریق معیارها و راهبردهای مناسب می‌باشد. نتایج حاصل از پژوهش نشان داد که بسیاری از محله‌های مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان با چالش‌ها و مشکلاتی از جمله مسکن نامناسب، کاربری‌های ناسازگار، دسترسی نداشتن به امکانات و خدمات، کمبود فضای سبز و... روبه‌رو است که اگر به این مشکلات توجه نشود و برای برطرف کردن این مشکلات اقدامی صورت نگیرد، در آینده‌ای نه چندان دور با محله‌هایی روبه‌رو خواهیم بود که نه تنها شکل امروزی خود را از دست داده، بلکه به محله‌ای ناپایدار و مخرب تبدیل خواهد شد. با نتایج به دست آمده در پژوهش حاضر امید می‌رود مدیران شهری بیش از پیش به دیدگاه محله‌محور در بازآفرینی بافتهای فرسوده در این مناطق توجه کرده، در کنار شناخت بهتر نیازها و امکانات، به جلب اعتماد شهروندان نیز پردازند. تا زمینه برای تحقق بازآفرینی بافتهای فرسوده محلات فراهم گردد که یکی از مولفه‌های استراتژی توسعه شهری برای برون رفت از چالش‌های پیش روی بسیاری از شهرهای ایران از جمله شهر زاهدان است. در نهایت در راستای نتایج به دست آمده، پیشنهادات کاربردی ذیل پیشنهاد می‌گردد:

ارتقاء میزان رضایت ساکنان از محیط محله از طریق فراهم نمودن زمینه رفع نیازهای روزانه آنها در محله و همچنین بالا بردن ضریب امنیت در سطح محله از طریق کنترل و جلوگیری از جرم و انحرافات اجتماعی و همچنین کنترل انتظامی (این امر موجب پایداری یا بالا رفتن مدت سکونت در محله نیز می‌گردد).

تسهیل کردن توانمندسازی اجتماع محلی با دادن اختیار و قدرت بیشتر به گروه‌های محلی، به طوریکه نظارت بیشتری در طرح‌های بازآفرینی و پروژه‌هایی که آنها را مستقیماً تحت تاثیر قرار می‌دهند داشته باشند و اجرای طرح شورایاری محله، جهت ارتباط بیشتر و موثرتر مردم و با مدیریت سطوح بالاتری شهری.

منابع

۱. آقائی‌زاده، اسماعیل، حسام، مهدی، محمدزاده، ربابه، (۱۳۹۸)، بررسی سرمایه اجتماعی در فرآیند بازآفرینی شهری در بافت‌های مسئله دار شهری- نمونه: شهر رشت، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۶ (۱۹)، صص ۱۴۵-۱۶۷.
۲. استانداری سیستان و بلوچستان، (۱۳۹۷). سالنامه آماری.
۳. بوچانی، محمدحسین، بهرام پوری آذین، جهان شاهی، سجاد، (۱۴۰۰)، عنوان مقاله: بازآفرینی بافت تاریخی مبتنی بر توسعه‌ی میانافزا؛ راهکاری در پایداری اجتماعی- اقتصادی شهر، نشریه اقتصاد و برنامه ریزی شهری، ۲ (۱)، صص ۱۹-۲۷.
۴. پیوسته‌گر، یعقوب، نجاتیان، اسلام، (۱۳۹۵)، برنامه‌ریزی محله محور در بافت فرسوده با رویکرد نوشهرگرایی مطالعه موردی محلات محمودآباد سفلی و سالم آباد شهر یاسوج، فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی منطقه ای، ۶ (۴)، صص ۱۳۳-۱۵۳.
۵. حاجی‌پور، خلیل، (۱۳۸۶)، مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره‌ی زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)، اندیشه‌ی ایران‌شهر، فصلنامه‌ای در زمینه‌ی شهرشناسی ۲ (۹)، صص ۱-۱۷.
۶. حبیبی، سیدمحسن، مقصودی، ملیحه، (۱۳۸۶)، مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری، ناشر: موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران.
۷. حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل، (۱۳۸۹)، بهسازی و نوسازی بافت کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان، سندج.
۸. خزایی، مصطفی، رضویان، محمدتقی، (۱۳۹۵)، محله محوری، رهیافتی نوین در ایجاد مدیریت شهری پایدار (نمونه موردی: محله قیطریه تهران)، فصل نامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس، ۸ (۳۰)، صص ۱-۱۹.
۹. زاهد قاضی مکرری، سیدمحمد، مسلم زاده اصل، مهدی، احمدی، قادر، (۱۳۹۷)، بازآفرینی بافت فرسوده (نمونه موردی: محله ارمنیان شهر مهاباد)، کنفرانس ملی تحقیقات بنیادین در عمران، معماری و شهرسازی، تهران، موسسه آموزش عالی اوج.
۱۰. سازمان آمار کشور، (۱۳۹۵)، نتایج سرشماری.
۱۱. شمعی، علی، پوراحمد، احمد، (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه جغرافیا، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۱۲. طرح جامع زاهدان، (۱۳۹۵)، شهرداری شهر زاهدان.
۱۳. فروزنده، محسن، داداش‌پور، هاشم، رفیعیان، مجتبی، (۱۳۹۲)، تحقق‌پذیری برنامه ریزی محله محور در بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله سنگلج تهران، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۵ (۱۸)، صص ۸۹-۱۰۶.

۱۴. کریمیان بستانی، مریم، (۱۳۸۸)، عدالت اجتماعی و شهر (مورد: نحوه توزیع مراکز آموزشی در شهر زاهدان)، رساله دکتری، گروه جغرافیا آزاد واحد علوم و تحقیقات تهران.
۱۵. موسوی، حمیدرضا، (۱۳۸۵)، ضرورت بکارگیری الگوهای فرایند طراحی شهری با تمرکز مشارکت مردم، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، صص ۱۱-۳۳.
۱۶. میرزایی، شریف، (۱۳۹۶)، بررسی راهکارهای بازآفرینی حیات شهری در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: محله جعفرآباد کرمانشاه)، سومین کنفرانس سالانه پژوهش‌های معماری، شهرسازی و مدیریت شهری، شیراز.
۱۷. میرشفیعی، الهه، (۱۳۹۶)، مفهوم بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری و راهبردهای دستیابی به توسعه پایدار در آن، چهارمین کنفرانس ملی مدیریت ساخت و پروژه، تهران، موسسه آموزش عالی علاءالدوله سمنانی.
۱۸. نصیری، اسماعیل، سالاری نیا، مرضیه، (۱۳۹۶)، تحلیل عوامل موثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران، مجله جغرافیایی سرزمین، ۱۴(۵۵)، صص ۱۳۵-۱۴۸.
۱۹. وهابزاده، نغمه، عندلیب، علیرضا، ماجدی، حمید، (۱۳۹۸)، ارزیابی الگوی های اجتماعی و اقتصادی در بازآفرینی شهری بافت های رو به زوال، در جستجوی راه حل (بررسی نظریات جهانی در مواجهه با زوال شهری)، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱۰(۱-۲)، صص ۸۸۱-۸۹۸.

20. Andreasen, B.A. (2002), Bridging Human Rights and Governance: Constructing Civic Competence and the Reconstitution of Political Order. In: Human Rights and Good Governance.
21. Cansu, K, Osman, B. (2020), Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing th performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, Habitat International, Volume 95, January 2020, 102081.
22. Department for Communities and Local Government. (2011). Factsheet 6 Neighborhood Management.
23. Gi-Hyoung, C, Jae Hong, K, Gain, L. (2020), Announcement effects of urban regeneration plans on residential property values: Evidence from Ulsan, Korea, Cities, Volume 97, February 2020, 102570.
24. Lang, T. (2005), Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration, Publisher: Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), Erkner
25. Milja, P, Golovina, S, Vera, M. (2015), Revitalization of Historic Buildings as an Approach to Preserve Cultural and Historical Heritage, Procedia Engineering 117, pp 883 – 890
26. Neighborhood Renewal Unit. (2006). Neighborhood Management – at the Turning Point? Office of the Deputy Prime Minister.
27. Report of the Local Services and Community Safety Overview and Scrutiny Committee (2011); Neighborhood Management, Birmingham City Council.
28. Roberts, P, Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook, London. Sage Publications.
29. Rokiwan, G. (2011), The Life style in urban planning, European Experience, Newcastle university.
30. Wolinj, f. (2011), urban and new approach in Regeneration, Rutledge, London.
31. Zavadskas E.K, Mardani A, Turskis Z, Jusoh A, Nor, K. (2016). Development of TOPSIS Method to Solve Complicated Decision-Making Problems: An Overview on Developments from 2000 to 2015. International Journal of Information Technology & Decision Making. 15(3): 645-682.