

Research Paper

Development of the conceptual framework of urban regeneration in the process of urban governance, a case study of the old context of Qeshm city

Ismail Ghanbari¹, korosh Afzali^{2*}, Afson Mahdavi³

1. Department of Urban Engineering, Kerman Branch, Islamic Azad University, Kerman, Iran
2. Department of Urban Engineering, Kerman Branch, Islamic Azad University, Kerman, Iran
3. Department of Urban Engineering, Kerman Branch, Islamic Azad University, Kerman, Iran

ARTICLE INFO

Abstract

PP: 201-219

Use your device to scan and
read the article online



Keywords: *Urban regeneration, urban governance, Qeshm, grounded theory method*

Achievement of the present with the goal of an influential factory with a monthly production of Qashm in order to look at the selection of a monthly narration. In order to understand this perspective, I have begun to examine the various dimensions of the monthly news issue and its connection with the monthly narrative rule. Reading of the type of book in the field, i.e., in the field of Buda and where it is located, reading of the type of book it contains. In order to maintain its composition and factor, it is influential in this way and is variable based on extensive investigative studies and on the basis of this, economic, environmental, physical, social, legal and administrative factors. This factory has a fixed address, and the username is imported. This is a basic method for analyzing the path of the data, as a complete statement of all the variables, such as reviewing the severity of the impact of the administrative data on a monthly basis in a monthly database in Qashm for this purpose. Here, an economic variable (EQ) determines the impact of a monthly transaction on a monthly government account. This is my administrative, social, and environmental policy. The same as the beginning (it has the order of the path tax with a percentage of 0.491, 0.453, 0.309, 0.291 and the magnitude of $t=5.08$, $t=2.71$, $t=2.31$ and $t=1.99$) in the rank of this dimension, Darand decision.

Citation: Ghanbari, I., afzali, K. and mahdavi, A. (2025). Development of the conceptual framework of urban regeneration in the process of urban governance, a case study of the old context of Qeshm city. *Geography (Regional Planning)*, 15(58), 201-219 .

DOI:10.22034/jgeoq.2024.444053.4091

* **Corresponding author:** korosh Afzali, **Email:** kafzali231.2@gmail.com

Copyright © 2024 the Authors. Published by Qeshm Institute. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

Regardless of the fact that Qeshm city lacks a specific urban regeneration institution or institutions, even in other urban activities, it has been observed that the two main existing governing institutions (the Free Zone Organization and the Municipality) are sometimes doing parallel and even contradictory work. Therefore, in this situation, it seems that simply trying to attract the social participation of Qeshm residents in the urban regeneration process is not very effective. Therefore, it seems that the important thing for urban regeneration in this region will be possible with cooperation between the public and private sectors and residents (in a way, combining top-down and bottom-up governance approaches in the form of urban governance) in order to complement the instructions and decisions adopted by national parliaments in the implementation of various urban development policies (including the regeneration process). It is expected that through this conceptual framework of regeneration based on governance that focuses on the local participation process, urban regeneration in Qeshm will be carried out in a more effective manner. Citizen participation in city administration, which is considered one of the principles of sustainable development, is considered one of the most authentic methods of national growth. Therefore, if we want to respond to today's needs in the development of cities like Qeshm and also consider the share of resources for future generations, we must define and plan the wise administration of cities based on participatory urban development and informed citizen participation. Since the presence of citizens in the decision-making arena and their proximity to officials and experts is possible to achieve their demands and needs more quickly through the participatory urban development process, therefore, paying attention to the combination of top-down and bottom-up governance approaches, which are inherently accompanied by an emphasis on citizen participation and are expressed under the concept of governance, can be considered as a completely effective factor in guiding the urban regeneration process in Qeshm.

Therefore, the present study seeks to determine the factors and structures effective in urban regeneration in the urban governance process in Qeshm and then propose a conceptual framework for regeneration in this city.

Methodology

In the present study, using grounded theory, we first studied theoretical literature and conducted qualitative studies on various researches to extract the main spirit of studies on the effect of urban governance on regeneration. In this section, factors related to urban regeneration were extracted with an urban governance approach (Table 1). In the second stage of the grounded theory method, by analyzing the factors coded in different ways, six main factors including social, financial, legal, environmental, and physical were determined as special variables and the main axis of the research (research gaps in the field of urban regeneration related to governance in Qeshm). These factors were presented as patterns in various articles that are seen as barriers to regeneration in Qeshm. Next, in the third part of the grounded method, the researcher developed research tools and a theoretical framework to present a model for the research based on them. In this stage, the model will be such that the categories are related to the subcategories and therefore, the desired model for the research is obtained. In the final step of the grounded theory in the present study, the data obtained from the created model will be analyzed to express this model in an integrated manner. In other words, in developing the conceptual framework, all the steps taken to obtain the model and collect data are expressed in an integrated and concise manner. Finally, the internal relationships of the categories are extracted and expressed as a conceptual framework for urban regeneration in Qeshm based on governance. The following is an introduction to the analysis methods used in the study. Therefore, based on the principles of the grounded theory method, considering the background of research conducted on the governance process and its effective factors on urban regeneration, six major economic, managerial, social and legal, physical and environmental factors are extracted as general factors raised in the research literature in the

field of urban governance approaches in its regeneration and are presented in the conceptual framework of the present study. Figure 1 shows the general process and process of the present study based on the mentioned research method.

Results and Discussion

In this study, the urban regeneration framework of Qeshm was evaluated and presented in the process of governance of that city. For this purpose, using the grounded theory method, the various dimensions of the urban regeneration issue and its relationship with urban governance were initially evaluated. Subsequently, the components and factors affecting these two variables in the urban context and based on the researcher's exploratory studies were evaluated, and based on that, six factors along with other microfactors were entered into the questionnaire as main and latent constructs. This questionnaire was surveyed among the statistical population of the study, and the obtained data were processed using the structural equation modeling method to analyze the path between the variables and constructs. Based on the data obtained from the path analysis, it can be stated that all the studied variables showed a significant effect on urban regeneration in the process of urban governance in Qeshm. Among them, the EQ variable has the greatest effect on urban regeneration in the process of urban governance in Qeshm (path coefficient equal to 0.571 and t value = 5.23). Also, the LE factor or legal factors had a significant impact on urban regeneration in the urban governance process in Qeshm (path coefficient equal to 0.541 and t value = 4.21). Management, social, environmental and finally physical structures (with path coefficients equal to 0.491, 0.453, 0.309, 0.291 and t value = 5.08, t = 2.71, t = 2.31 and t = 1.99, respectively) are in the next ranks.

Conclusion

In explaining the findings of the present study and the framework presented from the perspective of the effect of economic factors on urban regeneration in the governance process, it is sufficient to return to the definition of urban regeneration: In urban regeneration, urban development means the quantitative growth of the physical elements

of the city to adapt to the population and improve the quality of life in the form of urban development plans (EU Partnership, 2020). Urban regeneration is a general term that includes other concepts such as urban improvement, renovation, reconstruction, empowerment and urban revitalization. Urban regeneration means the revitalization and regeneration of the city. Considering such a definition, the role of economic factors in regeneration will be undeniable. On the other hand, since urban regeneration is a process that leads to the creation of new urban spaces while maintaining the main spatial characteristics (physical and activity) and, from a comprehensive and integrated perspective, is a set of measures that lead to solving urban problems, the role of physical factors (in line with the findings of the present study) is clearly highlighted in the presented framework. Also, in urban regeneration, the main emphasis is on sustainable urban development with consideration of environmental dimensions, and the role of this factor in regeneration cannot be ignored. Governance refers to structures and processes that are designed to ensure accountability, transparency, responsiveness, rule of law, stability, equality and inclusiveness, empowerment and broad participation. Governance also reflects the norms, values and rules of the game through which public affairs are managed in a transparent, participatory, inclusive and accountable manner. Governance systems determine the parameters under which management and administrative systems will operate. Governance deals with how power is distributed and divided, how policies are formulated, priorities are set and Stakeholder accountability. Therefore, within the framework presented, legal factors and regulations and standards seem necessary and logical in the issue of urban regeneration in the urban governance process. Also, given that governance is related to the regulation of power relations between the public, private and civil society sectors. What are the arrangements of social institutions and their mechanisms, who has the power to influence and make decisions, how ordinary citizens advance their demands and participate, and how the government becomes a motivator of cooperation, responsive and responsive to demands, as a result, based on the findings of

the present study, it is expected that management issues will also be closely related

to the issue of urban regeneration in the urban governance process.

References

1. Amin Alvanchi, Mohammad Amin Jafari, Mohammad Shabanlou, Zeinab Meghdadi, A novel public-private-people partnership framework in regeneration of old urban neighborhoods in Iran, *Land Use Policy*, Volume 109, 2021, 105728, ISSN 0264-8377, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105728>.
2. Amini M, Saremi H, GHalibaf M. The Role of Urban Governance in the Urban Worn Texture Regeneration Process, Case Study: District 12 of Tehran. *GeoRes* 2018; 33 (3) :202-217.
3. Azadeh Lak, Ayyoob Sharifi, Mohsen Khazaei, Reihaneh Aghamolaei, Towards a framework for driving sustainable urban regeneration with ecosystem services, *Land Use Policy*, Volume 111, 2021, 105736, ISSN 0264-8377, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105736>.
4. Bin Li, 2023. Resilient Governance of Urban Redevelopment State, Market and Communities in China Since 2023, Faculty of Innovation and Design, City University of Macau, Macau SAR,.
5. Blanco, Ismael & Bonet-Marti, Jordi & Walliser, Andres. (2018). Urban governance and regeneration policies in historic city centres: Madrid and Barcelona. *Urban Research & Practice*. 4. 326-343. [10.1080/17535069.2011.616749](https://doi.org/10.1080/17535069.2011.616749).
6. Booth, P. Partnerships and networks: The governance of urban regeneration in Britain. *J Housing Built Environ* 20, 257–269 (2016). <https://doi.org/10.1007/s10901-005-9009-2>.
7. Diamond, J., Lidel, J., Saveten, A., & Ouzi, F. (2015). *Urban regeneration management; global vision*, translated by: Rafieyan, M, Tehran: University of Tehran Pubs.
8. Furlan, R., Zaina, S. & Patel, S. The urban regeneration's framework for transit villages in Qatar: the case of Al Sadd in Doha. *Environ Dev Sustain* 23, 5920–5936 (2020). <https://doi.org/10.1007/s10668-020-00853-4>.
9. Goudarzi, G., Ziviyar Pardei, P., & Estelaji, A. (2021). A framework of urban regeneration management process based on urban regeneration governance approach. *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 5(13), 139-168. doi: 10.22054/urdp.2021.62271.1357
10. Hao Wang, Qiping Shen, Bo-sin Tang, Chen Lu, Yi Peng, LiYaning Tang, A framework of decision-making factors and supporting information for facilitating sustainable site planning in urban renewal projects, *Cities*, Volume 40, Part A, 2018, Pages 44-55, ISSN 0264-2751, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.04.005>.
11. Huang. L, Zheng. W, Hong. J, Liu. Y, Liu. G. (2020). Paths and strategies for sustainable urban renewal at the neighbourhood level: A framework for decision-making, *Sustainable Cities and Society* vol. 55 article no.102074,1-14.
12. Jessen, J. (2019). Regional Governance and Urban Regeneration: The Case of the Stuttgart Region, Germany. In: Kidokoro, T., Harata, N., Subanu, L.P., Jessen, J., Motte, A., Seltzer, E.P. (eds) *Sustainable City Regions*. cSUR-UT Series: Library for Sustainable Urban Regeneration, vol 7. Springer, Tokyo. https://doi.org/10.1007/978-4-431-78147-9_12.
13. Kidokoro, T., Murayama, A., Katayama, K., Shima, N. (2018). *New Directions in Urban Regeneration and the Governance of City Regions*. In: Kidokoro, T., Harata, N., Subanu, L.P., Jessen, J., Motte, A., Seltzer,

- E.P. (eds) Sustainable City Regions: cSUR-UT Series: Library for Sustainable Urban Regeneration, vol 7. Springer, Tokyo. https://doi.org/10.1007/978-4-431-78147-9_1.
14. Lin, Yanliu & Hao, Pu & Geertman, Stan. (2020). A conceptual framework on modes of governance for the regeneration of Chinese 'villages in the city'. *Urban Studies*. 52. 1774-1790. [10.1177/0042098014540345](https://doi.org/10.1177/0042098014540345).
 15. Raja Norashekin, Raja Othman, Amran Hamzah, Jamalunlaili Abdullah, A Conceptual Foundation and Methodological Framework for Developing Urban Indicator of Heritage City, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Volume 85, 2018, Pages 474-483, ISSN 1877-0428, <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2018.08.376>.
 16. Trono, Anna & Zerbi, Maria & Castronuovo, Valentina. (2017). Urban Regeneration and Local Governance in Italy: Three Emblematic Cases. *Urban Studies*. 52. 319-43979-2_9.. [10.1007/978-3-319-43979-2_9](https://doi.org/10.1007/978-3-319-43979-2_9).
 17. Xie, F.; Liu, G.; Zhuang, T. A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements. *Land* 2021, 10, 545
 18. Zhang, JX., Cheng, JW., Philbin, S.P. et al. Influencing factors of urban innovation and development: a grounded theory analysis. *Environ Dev Sustain* (2022). <https://doi.org/10.1007/s10668-022-02151-7>.

مقاله پژوهشی

تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری در فرآیند حکمروایی شهری، مطالعه موردی بافت قدیم شهر قشم

اسماعیل قنبری - گروه علمی مهندسی شهرسازی، واحد کرمان، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمان، ایران.
کوروش افضلی* - گروه علمی مهندسی شهرسازی، واحد کرمان، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمان، ایران.
افسون مهدوی - گروه علمی مهندسی شهرسازی، واحد کرمان، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمان، ایران.

اطلاعات مقاله	چکیده
شماره صفحات: ۲۱۹-۲۰۱ از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید	تحقیق حاضر با هدف ارزیابی فاکتورهای مؤثر بر بازآفرینی شهری قشم با در نظر گرفتن فرآیندهای حکمروایی شهری انجام شده است. برای این منظور با بهره‌مندی از روش گراند تئوری، در ابتدا به بررسی ابعاد مختلف مسئله بازآفرینی شهری و ارتباط آن با حکمروایی شهری پرداخته شد. بنابراین مطالعه از نوع کتابخانه‌ای - میدانی بوده و از حیث روش، مطالعه کیفی به شمار می‌رود. در ادامه مؤلفه‌ها و فاکتورهای مؤثر بر این دو متغیر در زمینه شهری و بر اساس مطالعات اکتشافی در بطن ناحیه مورد مطالعه توسط محقق ارزیابی شده و بر اساس آن، شش فاکتور اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی، اجتماعی، قانونی و مدیریتی به همراه ریزفاکتورهای آنها به عنوان سازه‌های مدل وارد پرسشنامه شدند. داده‌های بدست آمده به روش مدل معادلات ساختاری پردازش شدند تا مسیر میان متغیرها و سازه‌ها تحلیل گردید. بر اساس داده‌های بدست آمده از تحلیل مسیر می‌توان بیان نمود که تمامی متغیرهای مطالعه شده تأثیر معناداری بر بازآفرینی شهری در فرآیند حکمروایی شهری در قشم را نشان دادند. در این میان، متغیر اقتصادی (EQ) بیشترین تأثیر در بازآفرینی شهری در فرآیند حکمروایی شهری در قشم را دارد (ضریب مسیر برابر با ۰.۵۷۱ و مقدار $t=5.23$). همچنین فاکتور قوانین و مقررات (LE) نیز دارای تأثیر قابل توجهی بر بازآفرینی شهری در فرآیند حکمروایی شهری در قشم بود (ضریب مسیر برابر با ۰.۵۴۱ و مقدار $t=4.21$). سازه‌های مدیریتی و اجتماعی و زیست محیطی و در نهایت کالبدی (به ترتیب با ضریب مسیر برابر با ۰.۴۹۱، ۰.۴۵۳، ۰.۳۰۹، ۰.۲۹۱ و مقدار $t=5.08$ ، $t=2.71$ ، $t=2.31$ و $t=1.99$) در رتبه‌های بعدی قرار دارند.

واژه‌های کلیدی:

بازآفرینی شهری، حکمروایی شهری، قشم، روش گراند تئوری

استناد: قنبری، اسماعیل، افضلی، کوروش و مهدوی، افسون. (۱۴۰۴). تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری در فرآیند حکمروایی شهری، مطالعه موردی بافت قدیم شهر قشم. فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه‌ای)، ۱۵(۵۸)، ۲۰۱-۲۱۹.

DOI: 10.22034/jgeoq.2025.501453.4225

مقدمه

رویکرد «بازآفرینی شهری» از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت های شهری است. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. از تعاریف دیگر بازآفرینی شهری این است که رویکردی به برنامه ریزی شهری است که به دنبال حل مشکلات اجتماعی و اقتصادی گریبانگیر یک منطقه شهری است. بنابراین، بازآفرینی شهری یک بینش جامع، یکپارچه و عملیاتی است که در پی این است که با ایجاد تغییرات مثبت و پایدار، مسبب بهبودی شرایط فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی شهر شود (Zhang و همکاران، ۲۰۲۲). عموماً بازآفرینی شهری زمانی روی می دهد که اتفاق و رویدادی غیر قابل پیش بینی مانند عوامل طبیعی همچون زلزله، سیل و یا حوادثی ویژه مانند فستیوال ها یا رویدادهای ورزشی بسیار خاص در خاستگاه اتفاق افتد. در کنار این، گذر زمان و فرسودگی بافت شهری نیز از عوامل ایجاب بازآفرینی به حساب می آیند. از این دیدگاه، بازآفرینی شهری مفهومی نیست که به خودی خود وجود داشته باشد. بازآفرینی شهری به دنبال بهبود جنبه های فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و اکولوژیکی مناطق از طریق اقدامات مختلف از جمله توسعه مجدد و بازسازی است (Huang و همکاران، ۲۰۲۰).

سیر تحول سیاست های بازآفرینی شهری به ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، نشانگر این است که در هر دوره تاریخی، رویکرد و نوع نگاه خاصی در زمینه بازآفرینی و مداخله در بافت های قدیمی غلبه داشته است. به گونه ای که عمده رویکردهای بازآفرینی در دوره های مختلف بر یک موضوع توجه داشته اند و با عبور از کالبد محوری و نگاه تک بعدی، با نگرش های یکپارچه و با تأکید بر زمینه فرهنگی- اجتماعی، با بازآفرینی رویکرد محور امروزی به بلوغ رسیده است. در این میان، فرآیندهای مدیریت بازآفرینی شهری نیز تغییر یافته و از مدل های متمرکز دولت مبنای، به فرآیندی پایین به بالا و با جلب حداکثری بخش های مختلف عمومی، خصوصی و اجتماع محلی تحقق می یابد به گونه ای که عملیاتی شدن مفاهیم مشارکتی در کنار نقش تسهیلگری و پشتیبانی نهادهای حکومتی و استفاده از ظرفیت های محلی در مدیریت بازآفرینی شهری، امروزه محور اصلی در رویکردهای جهانی است. در ایران عمدتاً بازآفرینی توسط دولت و یک طرفه انجام می شود، این جریان یک طرفه چارچوب مفهومی ناقصی را شکل می دهد. با نگاه از بالا به پایین و با محوریت وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۸۱ «سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی» در دستور کار شرکت عمران و بهسازی شهری وقت قرار گرفت. اما این سند که نخستین تجربه کشور با اجماع ملی و منطبق بر رویکرد توانمندسازی بود، عموماً رویکرد واحدی را در زمینه بازآفرینی برای تمامی شهرهای کشور در نظر گرفته بود.

فرآیند بازآفرینی در بسیاری از جوامع در حال توسعه تابع شرایط و ضوابطی است که هر یک از این شرایط در انتها به نوعی به سیستم حاکمیت شهری منتهی می گردد. در قشم به عنوان منطقه ای در حال توسعه که در سال های اخیر روند رو به رشد قابل توجهی را شاهد بوده، هم روال بر همین منوال است و هر گونه فعالیت عمران شهری از جمله پروژه های بازآفرینی، نیازمند پیروی از سلسله قوانین و مقررات شهری و اخذ مجوز از سازمان های مرتبط حاکمیتی است (منطقه آزاد قشم، ۱۴۰۰). این امر یک روی سکه بازآفرینی شهری است. از رویی دیگر، این منطقه از کشور، از گذشته با محرومیت ها و بی عدالتی های شایان توجهی در مسیر توسعه اقتصادی مواجه بوده است، متأثر از این مواجهه، افراد ساکن در بافت مورد نظر این تحقیق، به لحاظ استطاعت مالی، از قدرت بالایی برای انجام امور ساخت و ساز شهری برخوردار نبوده و به نوعی دریافت بودجه های مالی و تسهیلات حاکمیتی برای ایجاد هرگونه تغییر در روند توسعه در آن ضرورتی دو چندان ایجاب کرده است. (همان). همچنین، قشم به عنوان یک منطقه آزاد در ساختار تقسیمات کشوری، و قوانین خاص حاکمیتی، در حیطه خدمات وزارتخانه راه و شهرسازی هم قرار نگرفته و تاکنون از اعتبارات حداقلی بازآفرینی اختصاص یافته به سایر شهرها هم بی نصیب مانده است، لذا تلاش برای جذب این اعتبارات مانند سایر نقاط کشور از مسیر مدیریت شهری ای می گذرد که حکمروایی یکی از رویکردهای مهم و مؤثر در آن است. ضمن آنکه قشم یکی از شهرهای ایران است، به تبع قانون اساسی کشور و نظر به مفاد مختلف موجود در آن در زمینه های مختلف حکمرانی، به منظور هرگونه تداخل در ناحیه های مختلف از منظر اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی در زمینه بازآفرینی شهری نیازمند اخذ مجوز از سازمان های مرتبط است. لذا از این جهت هم فراهم کردن شرایط اجرایی عملیات بازآفرینی شدیداً متکی بر راه حل حکمرانی است. اینها همه دلیلی بر تأثیر شدید حکمروایی شهری بر مسئله بازآفرینی شهری در قشم هستند که تحقیق حاضر سعی دارد با بررسی ریز و دقیق جوانب امر، راهکاری در قالب یک چارچوب

پيشنهادهای نمايد تا بلکه بتوان گره ای از مسئله بغرنج مبتلا به شهر را باز نمايد و کمکی هر چند به شکل نظری و تئوری به عنوان راهنمایی جهت طرح های آینده در دست قرار دهد. (همان).

فارغ از اینکه شهر قشم فاقد نهاد یا نهادهای شهري اختصاصی بازآفريني است، حتی در سایر فعاليت های شهري ديگر هم بعضاً مشاهده شده دو نهاد اصلی حاکمیتی موجود (سازمان منطقه آزاد و شهرداری)، کارهای موازی و حتی متضاد هم انجام می دهند، لذا در این شرایط به نظر می رسد، صرف تلاش برای جلب مشارکت اجتماعی قشموندان در فرآيند بازآفريني شهري امر چندان مؤثري نباشد. از این رو، به نظر می رسد، امر مهم بازآفريني شهري در این منطقه، با همکاری بين بخش های دولتی و خصوصی و ساکنین (به نوعی ترکیب رویکردهای حکمرانی بالا به پائین و پائین به بالا در قالب حکمروايي شهري) میسر خواهد بود تا در اجرای سیاست های مختلف توسعه شهري (از جمله فرآيند بازآفريني)، مکمل دستوالعمل ها و تصمیمات اتخاذ شده توسط پارلمان های ملی باشد.

انتظار می رود از طریق این چارچوب مفهومي بازآفريني بر مبنای حکمروايي که بر فرآيند مشارکت محلی متمرکز است، بازآفريني شهري در قشم به شیوه ای مؤثرتر انجام گردد. مشارکت شهروندان در اداره امور شهر که از اصول تحقق پذیری توسعه پایدار محسوب می شود، از اصیل ترین شیوه های رشد ملی بشمار می رود، لذا اگر بخواهیم در توسعه شهرهایی مانند قشم، پاسخگوی احتیاجات امروزی باشیم و سهم نسل های آینده از منابع را هم در نظر بگیریم باید اداره خردمندان شهرها را بر پایه شهرسازی مشارکتی و مشارکت آگاهانه شهروندان تعريف و برنامه ریزی کنیم. از آنجا که حضور شهروندان در عرصه تصمیم گیری و نزدیکی آنها با مسؤلین و متخصصان جهت دستیابی سریع تر به خواسته ها و نیازهایشان از طریق فرآيند شهرسازی مشارکتی میسر می شود، از این رو، توجه به ترکیب رویکردهای حکمرانی بالا به پائین و پائین به بالا که ماهیتاً توأم با تأکید بر مشارکت شهروندان هست و ذیل مفهوم حکمروايي بیان می گردد، می تواند به عنوان عاملی کاملاً مؤثر در هدایت فرآيند بازآفريني شهري در قشم مطرح باشد. لذا، تحقیق حاضر به دنبال آن است تا به تعیین عوامل و سازه های مؤثر در بازآفريني شهري در فرآيند حکمرانی شهري در قشم پرداخته و در پی آن به پيشنهادهای یک چارچوب مفهومي برای بازآفريني در این شهر بپردازد.

پيشينه تحقيق

چارچوب مفهومي بازآفريني شهري که در پاره ای از اوقات «برنامه راهبردی» یا «برنامه چشم انداز» نیز نامیده می شود، چشم انداز روشنی را برای پروژه بازسازی بر اساس یافته های مرحله ای از محدوده بیان می کند. این امر یک افق بلندمدت دارد، زمینه و منطق اهمیت پروژه بازآفريني برای شهر و منطقه را توضیح می دهد و اهداف جامعی را برای منطقه ارائه می کند. همچنین به رابطه متقابل بين ابعاد اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و نهادی برنامه بازسازی می پردازد. لزوماً ماهیت کلی دارد، زیرا بیشتر برای بیان ایده ها، اهداف و اصول کلی که پروژه را هدایت می کنند، در نظر گرفته شده است. این نوع طرح باید از یک "طرح جامع" سنتی متمایز شود که سعی دارد به طور عمیق و با جزئیات به تمام عناصر مورد نیاز برای اداره رشد بلندمدت شهر بپردازد (Zhang و همکاران، ۲۰۲۲). Furlan و همکاران (۲۰۲۰) در مطالعه خود با ارائه چارچوبی مفهومي برای بازآفريني شهري بیان کردند که تحت تأثیر برنامه های آماده سازی جام جهانی فوتبال و چشم انداز ملی قطر در دو دهه گذشته، دوحه، پایتخت کشور قطر، دستخوش دگرگونی سریع شهري شده است. در سال های ۲۰۱۳ و ۲۰۱۴، دولت قطر به ترتیب ساخت متروی دوحه را آغاز کرد و چارچوب توسعه ملی قطر (QNDF) را راه اندازی کرد که یک برنامه عملیاتی برای مدیریت توسعه شهري پایدار در سطح ملی و شامل مجموعه ای از برنامه ها، دستورالعمل ها و اقدامات سیاسی است. QNDF بر اهمیت مدلی که از طریق توسعه پایدار، پر جنب و جوش، فشرده و با کاربری مختلط، ادغام سیستم های حمل و نقل و کاربری زمین را به حداکثر می رساند، تأکید می کند. جوامع این مطالعه تحقیقاتی بر روی السد، یک محله با کاربری مختلط واقع در مرکز دوحه تمرکز دارد. استراتژی برای نظارت و ارزیابی مزایای بالقوه مورد بررسی مبتنی بر تجزیه و تحلیل (بر اساس نظریه نمودار) دو شاخص است. Alvanchi و همکاران (۲۰۲۱) در تحقیق خود یک چارچوب جامع PPPP برای پروژه های بازآفريني محله های شهري در ایران ایجاد می کنند. آنها بیان کردند که بازآفريني مناطق شهري موضوع هر شهرداری در طول زمان است. پروژه های بازسازی که معمولاً هزینه بر هستند و به طور مستقیم بسیاری از اعضای آسیب پذیر جامعه را تحت تأثیر قرار می

دهند. مشارکت عمومی - خصوصی - مردمی (PPPP) یکی از روش های اتخاذ شده توسط شهرداری های مختلف در این پروژه ها می باشد. نهادهای متعدد مؤثر با زمینه های مختلف، روند توسعه پروژه های PPPP را پیچیده می کنند. برای ارائه موفقیت آمیز این پروژه ها به یک چارچوب با دقت طراحی شده نیاز است لذا تجربه جمعی از متخصصان در پروژه های بازآفرینی مناطق شهری در چارچوب پیشنهادی به کار گرفته شده است. چارچوب پیشنهادی PPPP برای رسیدگی به چالش های موجود در فرآیند بازسازی محله های مسکونی قدیمی شهری که به طور رسمی ساخته شده اند و دارای مالکیت خصوصی هستند، طراحی شده است. در این چارچوب ابتدا نقش سهامداران اصلی در فرآیند بازسازی روشن و بخش دولتی به عنوان مرجع صدور مجوزهای مورد نیاز، اعطای یارانه ها و مشوق ها و تنظیم و تعدیل رابطه بین توسعه دهنده خصوصی و ساکنان تعریف شده است. Wang و همکاران (۲۰۱۸) در مطالعه خود یک چارچوب مفهومی از عوامل شناسایی شده از ادبیاتی را توسعه می دهند که بر فرآیند تصمیم گیری برای برنامه ریزی کاربری پایدار پروژه های نوسازی و بازآفرینی شهری تأثیر می گذارد. نوسازی شهری یک مسئله نوظهور تقریباً در تمام شهرهای توسعه یافته با سابقه طولانی است. برای احیای چشم انداز و عملکرد مناطق قدیمی در این شهرها، بسیاری از پروژه های نوسازی شهری توسط دولت های محلی در سال های اخیر راه اندازی شده است. در این مطالعه، سه پروژه معمولی توسعه مجدد در هنگ کنگ برای کمک به درک عملی چنین پروژه هایی و عوامل واقعی درگیر مورد مطالعه قرار گرفته اند. همچنین بر اساس تفاوت بین عوامل در چارچوب نظری و عوامل یافت شده در موارد واقعی، کار لازم برای بهبود برنامه ریزی سایت پایدار در پروژه های نوسازی شهری مورد بحث قرار گرفته است. Zhan و همکاران (۲۰۲۱) در مطالعه خود بیان کردند که بازآفرینی شهری شامل چندین ذینفع با منافع مختلف، مانند دولت، شرکت ها، جوامع و ساکنان است که یک اقدام جمعی پیچیده است. بنابراین، چگونگی هماهنگ کردن خواسته های پیچیده ذینفعان مختلف در نوسازی شهری، بهبود کارایی پروژه های نوسازی شهری و اطمینان از پیشرفت منظم نوسازی شهری بسیار مهم است. برای پرداختن به این موضوع، مدل شبکه ای نوسازی شهری با استفاده از روش شبکه اجتماعی ساخته شده است. شبکه های پروژه نوسازی شهری با نرم افزار UCINET6 مقایسه و تجزیه و تحلیل شدند. این مطالعه حکمرانی پروژه بازآفرینی شهری را به عنوان هدف تحقیق در نظر گرفته و تحلیل جامع تری از مشکلات موجود در نوسازی شهری انجام می دهد. نتایج نشان می دهد که رابطه مشارکتی نهادهای متعدد در فرآیند نوسازی شهری بر نتیجه نوسازی شهری تأثیر می گذارد. بهبود روابط همکاری بین نهادهای متعدد در نوسازی شهری، اجرای موفق پروژه های نوسازی شهری را تسهیل می کند و اثر نوسازی شهری را بهبود می بخشد. در نهایت، برای ارتقای تحقق اهداف متنوع نوسازی شهری، این مطالعه راهکارهایی را برای بهبود حکمرانی نوسازی شهری از جنبه های مختلف پیشنهاد می کند: بهینه سازی پلتفرم مذاکره نوسازی شهری، افزایش مشارکت نهادهای متعدد در نوسازی شهری، تنظیم رفتار شرکت کنندگان در نوسازی شهری از طریق سیاست ها و مقررات. Goudarzi و همکاران (۲۰۲۱) مطالعه خود را با هدف ارائه یک چارچوب برای فرآیند مدیریت بازآفرینی شهری انجام دادند. بررسی ادبیات نظریه های بازآفرینی شهری و روند توسعه آن، به ویژه با تأکید بر بعد رویه ای و جنبه های نهادی این رویکردها، در مورد تجربیات جهانی، تغییر در نگرش و بازیگران دخیل در این فرآیند را نشان می دهد. هدف از این مطالعه طراحی مدل سطح بالا برای فرآیند مدیریت بازآفرینی شهری بر اساس رویکرد حاکمیت بازآفرینی شهری است. برای پاسخگویی به سؤال پژوهش از روش کیفی «فراسنتز» استفاده شد. متاسفانه ۷ مرحله ای بر اساس مدل ساندلوسکی و باروسو انجام شد. طی فرآیند تحقیق و انتخاب پروتکل های ورود و خروج، از ۹۱۸۹ سند شناسایی شده، در نهایت، ۴۶ سند با استفاده از استراتژی تحلیل محتوای نهفته مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت و ۵۷ کد اولیه، ۱۴ مفهوم و ۵ دسته بندی استخراج شده است. سپس برای محاسبه پایایی کدها از فرمول ضریب کاپا استفاده شد که مقدار آن ۰/۷۸۷ محاسبه شد. از فرمول آنتروپی شانون نیز برای اولویت بندی کدهای تحقیق استفاده شد. در نهایت پس از تکمیل مراحل تحقیق بر اساس رویکرد یکپارچه چارچوب PCF، چرخه طلایی، زنجیره ارزش پورتر و چارچوب حکمروایی بازآفرینی شهری طراحی گردید. Lin و همکاران (۲۰۲۰) چارچوبی مفهومی در مورد شیوه های حکمرانی برای بازسازی شهرها در کشور چینی ارائه کردند. آنها در مطالعه خود عنوان نمودند که شهرنشینی سریع چین شکل خاصی از محیط ساخته شده شهری را به وجود آورده است که به نام "روستا در شهر" (Vic شناخته می شود. رویکردهای حاکمیتی مختلفی برای توسعه مجدد ViC ها که در شهرهای بزرگ رایج هستند، اعمال شده است. با این حال، با توجه به شرایط خاص ViC ها و زمینه های متنوع توسعه شهری در داخل و بین شهرها، این رویکردها عمدتاً به موارد خاص

باقی می‌ماند و به دلیل فقدان اصول راهنما با مشکل مواجه می‌شوند. این مقاله چارچوبی در مورد شیوه‌های حکمرانی برای درک انتخاب و تفاوت‌های بین شیوه‌های حکمرانی و همچنین پیامدهای مثبت و منفی آن‌ها برای بازسازی ViCs ارائه می‌کند. مطالعات موردی انواع مختلف شیوه‌های بازسازی ViC در گوانگژو و شنژن برای نشان دادن کاربرد چارچوب استفاده می‌شوند. این مقاله نتیجه می‌گیرد که شیوه‌های جدید حکمرانی که تعاملی، فراگیر و مشارکتی هستند برای دستیابی به بازسازی پایدار ViC‌ها مورد نیاز است. Xie و همکاران (۲۰۲۱) در مطالعه‌ای عنوان نمودند که حکومت بازآفرینی شهری (URG) به یک موضوع رایج در دانشگاه، سیاست و جامعه مدنی تبدیل شده است، زیرا تأثیر قابل توجهی بر موفقیت فعالیت‌های بازآفرینی شهری دارد. با این حال، هنوز یک بازنگری جامع در مورد URG ارائه نشده است، که مانع ارائه ارجاعات به توسعه تریبات حاکمیتی مناسب می‌شود. بنابراین، این مطالعه ۸۸ مقاله مرتبط را از سال ۱۹۹۰ تا ۲۰۱۹ برای انجام یک بررسی انتقادی انتخاب کرد. هدف این بررسی، مفهوم‌سازی URG، اصلاح عناصر امضای URG، مقایسه حالت‌های اصلی URG و تحلیل عوامل تأثیرگذار URG است. به عنوان یک روش تصمیم‌گیری یا مشارکت، URG از سه عنصر - شریک، قدرت و رویه - تشکیل شده و تحت تأثیر سه عامل برنامه، مکان و شخص است. سه حالت اصلی URG وجود دارد که هر کدام مزایا و معایبی دارند. بر اساس یک بررسی جامع، این مقاله برخی از یافته‌ها را نتیجه‌گیری می‌کند و یک مدل p۸ ترسیم می‌کند که می‌تواند چارچوب تحلیلی را برای تصمیم‌گیرندگان فراهم کند. در نهایت، چهار راه برای تحقیقات آتی پیشنهاد شده است. Blanco و همکاران (۲۰۱۸) در مطالعه خود به بررسی حاکمیت شهری و سیاست‌های بازسازی در مراکز شهرهای تاریخی مانند مادرید و بارسلون پرداختند. آنها در این مقاله به دنبال تحلیل و مقایسه مدل‌های بازسازی مراکز شهر بارسلونا و مادرید در پرتو دگرگونی حاکمیت شهری در اسپانیا بودند. روش‌های جدید مدیریت شبکه در شهرهای اروپایی در حال ظهور است و مادرید و بارسلون نیز از این قاعده مستثنی نیستند. سیاست‌های شهری به سمت ایجاد استراتژی‌های یکپارچه‌تر برای بازآفرینی در حال تحول هستند که نه تنها چندین سهامدار عمومی، بلکه بازیگران خصوصی از جمله سازمان‌های اجتماعی و اجتماعی را نیز درگیر می‌کنند. علیرغم اینکه هر دو شهر روندهای مشترکی را نشان می‌دهند، تجزیه و تحلیل تفاوت‌های قابل توجهی را بین دو شهر، هم از نظر ترکیب و پویایی شبکه‌های حاکمیتی و هم از نظر اولویت‌ها و استراتژی‌های بازآفرینی نشان می‌دهد. مقاله با بحث در مورد عوامل توضیحی احتمالی چنین تفاوت‌هایی و پیامدهای سیاسی همراه است.

بر اساس ادبیات نظری تحقیق و بر مبنای روش کیفی فراتحلیل، متغیرهای مختلف بازآفرینی شهری بر مبنای حکمروایی مطابق با جدول فوق می‌باشد. از طرفی (در کنار توجه به این متغیرها)، بر اساس بررسی‌ها و ارزیابی‌های میدانی محقق، در مورد خاص مربوط به قشم، خلاءهای تحقیق در زمینه بازآفرینی شهری مرتبط با حکمروایی شامل مواردی مانند فقدان فعالیت‌های اقتصادی بنگاه‌های ساختمانی در ساخت و سازهای برنامه و هدفمند در بافت، مسائل فرهنگی مانند عدم توجه به آداب و رسوم و فولکلور منطقه، قوانین موازی و بعضاً دوباره کاری‌ها در روند بازآفرینی شهری در ارگان‌های مختلف (از بخش‌های پائین دستی مانند شوراها تا شهرداری‌ها و سازمان منطقه آزاد) و مسائل مدیریتی وجود دارد که مطالعه حاضر در نظر دارد تمرکز اصلی خود را بر این خلاءها معطوف دارد. بیان تشریحی تمامی مطالعات انجام شده در حوزه بازآفرینی شهری بر مبنای فرآیند حکمرانی شهری خارج از مطالعه این پژوهش بوده و این مطالعات به طور خلاصه در جدول ۱ ارائه شده‌اند. مطالعه با توجه به کدها و فاکتورهای استخراج شده از مطالعات مختلف پیشین که در جدول ۱ آمده است، محقق به تدوین یک پرسشنامه با سئوالاتی پرداخته است که بسیاری از موارد و فاکتورهای و زیر مولفه‌های مربوط به عوامل بازسازی در سایه حکمرانی در آنها مدنظر قرار داده شده و این پرسشنامه تا رسیدن به یک اشباع نظری در میان شرکت‌کنندگان توزیع خواهد شد. این بخش از مطالعه به نوعی بخش مطالعه اکتشافی است که در میان طیف گسترده‌ای جامعه تحقیق که در فصل سوم معرفی گردید انجام می‌گردد. پرسشنامه در پیوست این تحقیق ارائه گردیده است.

جدول ۱. کدها و مولفه‌های اصلی استخراج شده از ادبیات نظری

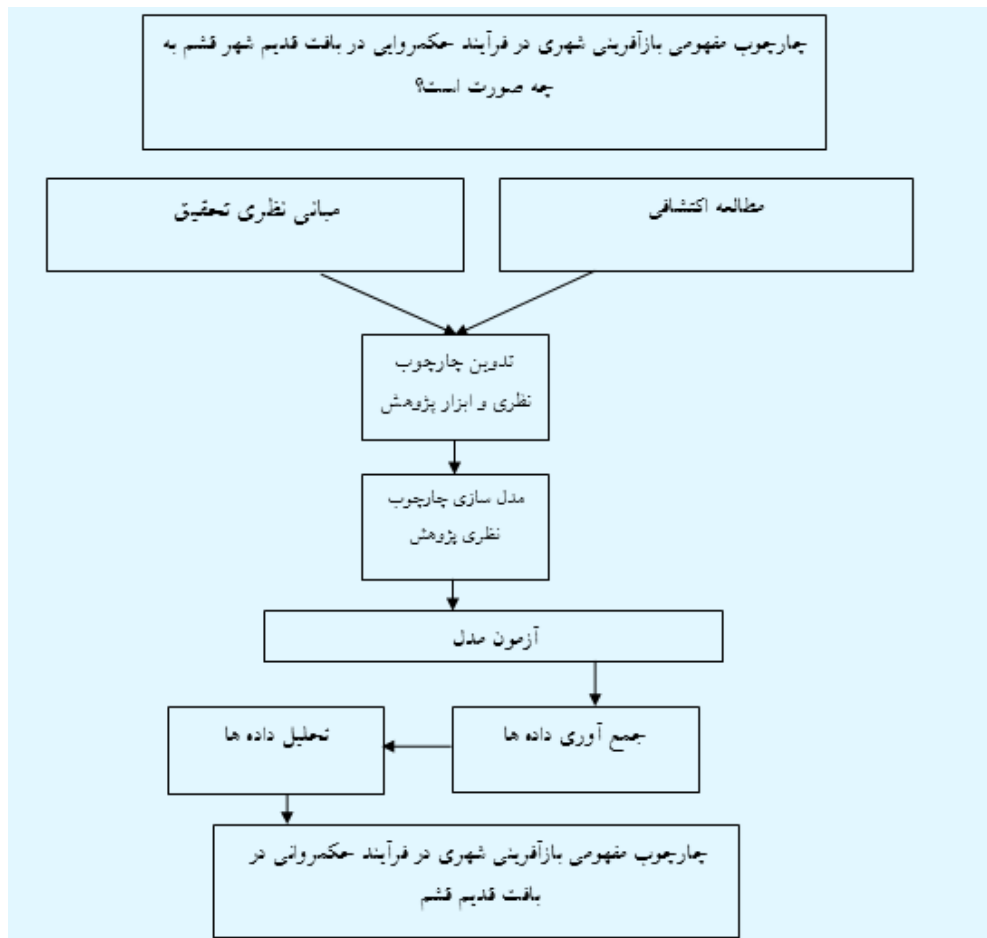
ردیف	فاکتورهای در نظر گرفته شده در زمینه چارچوب‌های بازآفرینی شهری	محقق / سال
------	---	------------

۱	فاکتورهای اقتصادی و اشتغال زایی و بودجه دولتی و بودجه‌های سازمان‌های محلی و حمایت‌های دولت	Lak و همکاران (۲۰۲۱) - Furlan و همکاران (۲۰۲۰) - Wong، ۲۰۱۵ - Kidokoro و همکاران (۲۰۱۸) - Bin (۲۰۲۳) - Jessen (۲۰۱۹) - Trono و همکاران (۲۰۱۷) - Mareeva و همکاران (۲۰۲۲) - Ricciardelli و همکاران (۲۰۲۱)
۲	کارهای فرهنگی و اجتماعی و نظارت و ارزیابی دیدگاه‌های مدیریتی موثر - میزان مشارکت و همراهی جامعه محلی - رابطه مشارکتی نهادها - انعطاف در حکمرانی - عدالت اجتماعی - تعامل نهادها	Furlan و همکاران (۲۰۲۰) - Lak و همکاران (۲۰۲۱) - Lin و Meulder (۲۰۱۹) - Norashekin و همکاران (۲۰۱۸) - Zhang و همکاران (۲۰۲۱) - Bin (۲۰۲۳) - Booth (۲۰۱۶) - Jessen (۲۰۱۹) - Ricciardelli و همکاران (۲۰۲۱)
۳	زیست محیطی مانند ملاحظه نیازهای محیطی - توجه به محیط زیست - توجه به توسعه پایدار و محیط زیست - هماهنگی نهادها در زمینه نیازهای زیست محیطی	Wong، ۲۰۱۵ - Kidokoro و همکاران (۲۰۱۸) - Amini و همکاران (۲۰۱۸) - Diamond و همکاران (۲۰۱۵) - Trono و همکاران (۲۰۱۷) - Yang و همکاران (۲۰۲۲) - Ricciardelli و همکاران (۲۰۲۱)
۴	کالبدی مانند سیاست شهری - جهت‌گیری و نظارت ساخت شهری - توجه حکمرانی محلی به مسئله سیمای شهری - مهارت‌های مدیریتی در شهرسازی - بهینه‌سازی پلتفرم - دیدگاه‌های نظری در زمینه‌های شهری	Diamond و همکاران، ۲۰۱۵ - Trono و همکاران (۲۰۱۷) - Amini و همکاران (۲۰۱۸) - Zhang و همکاران (۲۰۲۱) - Norashekin و همکاران (۲۰۱۸) - Herranz-Pascual (۲۰۲۲) - Ruá و همکاران (۲۰۲۱)

۱- مواد و روش‌ها

۱-۳ فرآیند تحقیق حاضر

در مطالعه حاضر با بهره‌مندی از گراند تئوری در ابتدا به مطالعه ادبیات نظری و انجام مطالعات کیفی بر روی پژوهش‌های مختلف اقدام شده است تا روح اصلی حاکم بر مطالعات در زمینه اثر حکمروایی شهری بر بازآفرینی استخراج گردد. در این بخش، فاکتورها مربوط به بازآفرینی شهری با رویکرد حکمروایی شهری استخراج گردید (جدول ۱). در مرحله دوم از روش گراند تئوری با تحلیل عوامل کدگذاری شده به روش‌های مختلف، شش فاکتور اصلی شامل موارد اجتماعی، مالی، قانونی و زیست محیطی و کالبدی به عنوان متغیرهای ویژه و محور اصلی تحقیق (خلاءهای تحقیق در زمینه بازآفرینی شهری مرتبط با حکمروایی در قشم) تعیین گردیدند. این فاکتورها به صورت الگوهایی در مقالات مختلف مطرح بودند که در قشم به عنوان موانع بازآفرینی به چشم می‌خورند. در ادامه و در بخش سوم از روش گراند تئوری، محقق به تدوین ابزار تحقیق و یک چارچوب نظری پرداخته است تا بر اساس آن یک مدل برای تحقیق را ارائه نماید. در این مرحله مدل به گونه‌ای خواهد بود که مقولات با زیرمقولات ارتباط داده شوند و بنابراین، مدل مورد نظر برای پژوهش بدست آید. در گام نهایی گراند تئوری در تحقیق حاضر، به تجزیه و تحلیل داده‌های بدست آمده از مدل ایجاد شده پرداخته خواهد شد تا این مدل به صورتی یکپارچه بیان گردد. به عبارتی دیگر در تدوین چارچوب مفهومی، تمامی اقداماتی که برای بدست آمدن مدل و جمع‌آوری داده‌ها انجام شده به صورتی یکپارچه و به اختصار بیان می‌گردد. در نهایت روابط درونی مقوله‌ها استخراج و به عنوان چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری در قشم بر اساس حکمروایی بیان می‌گردد. در ادامه به معرفی روش‌های تحلیل بکار برده شده در تحقیق پرداخته شده است. بنابراین، بر اساس اصول روش گراند تئوری، با توجه به بررسی پیشینه تحقیقات انجام شده در خصوص فرآیند حکمروایی و فاکتورهای مؤثر از آن بر بازآفرینی شهری، شش فاکتور عمده اقتصادی، مدیریتی، اجتماعی و قانونی، کالبدی و زیست محیطی به عنوان فاکتورهای کلی مطرح شده در ادبیات تحقیق در زمینه رویکردهای حکمروایی شهری در بازآفرینی آن استخراج و در قالب چارچوب مفهومی تحقیق حاضر مطرح می‌باشند. در شکل ۱ فرآیند کلی و پروسه تحقیق حاضر بر اساس روش تحقیق ذکر شده نشان داده شده است.



شکل ۱. فرآیند تحقیق حاضر

۳-۲ قلمرو مکانی پژوهش

جزیره قشم به عنوان بزرگترین جزیره ایران و خلیج فارس در تنگه هرمز واقع شده و از شهرستان های استان هرمزگان است. بافت قدیم قشم به عنوان قلمرو مکانی این تحقیق به صورت متراکم در شمال شرق شهر واقع گردیده است. با توجه به رشد و توسعه شهر طی دوره های مختلف و قدمت بیشتر این بخش از شهر؛ با ورود زندگی ماشینی و عدم امکان نفوذ درست و مناسب دسترسی سواره، بافت از تکامل رشد تدریجی سایر نقاط شهر بازمانده و به محدوده های فرسوده تبدیل شده است. توسعه های خود به خودی و حاشیه نشینی در بافت فرسوده، چهره ای ناموزون به شهر داده است، در کنار این، به دلیل وجود انواع پیچیدگی ها در شهر قشم از جمله چالش های ناشی از دو حاکمیتی سازمان منطقه آزاد و شهرداری، ابهام در نقش و عملکرد سازمان های مسئول و ذی ربط، روابط نهادی و ساختارهای اجتماعی - فرهنگی مؤثر بر تعامل میان کنشگران این حوزه، به همراه ضعف های مدیریتی و برخورد نابرابر مدیریت شهری در ارائه امکانات و خدمات در بافت های قدیم و جدید، فرسودگی بیشتر بافت قدیم قشم را به همراه داشته است.

۳-۳ متغیرهای مورد بررسی

متغیر مستقل تحقیق حاضر قواعد حاکم بر رفتار نهادهای غیر رسمی موجود در بافت قدیم شهر قشم بوده و متغیر وابسته (اصلی) تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری در بافت قدیم شهر می باشد. در جدول ۲ نوع متغیرها و روش بدست آوردن هر یک از آنها نشان داده شده است.

جدول ۲. متغیرهای تحقیق

نام متغیر	نوع متغیر	روش مطالعه و استخراج داده های مربوطه
-----------	-----------	--------------------------------------

قواعد حاکم بر رفتار نهادهای غیر رسمی موجود در بافت قدیم شهر قشم	مستقل	مصاحبه ها و مشاهدات
تدوی تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری در بافت قدیم شهر	وابسته	تحلیل های علمی و ریاضی مانند تکنیک تحلیل عاملی تأییدی
میزان اعتماد مردم به طرح های بازآفرینی- همراهی ساکنین با حاکمیت شهری- میزان تمکین نهادهای مؤثر در حکمروایی	مداخله گر	مصاحبه و بررسی های میدانی

۳-۴ جامعه آماری

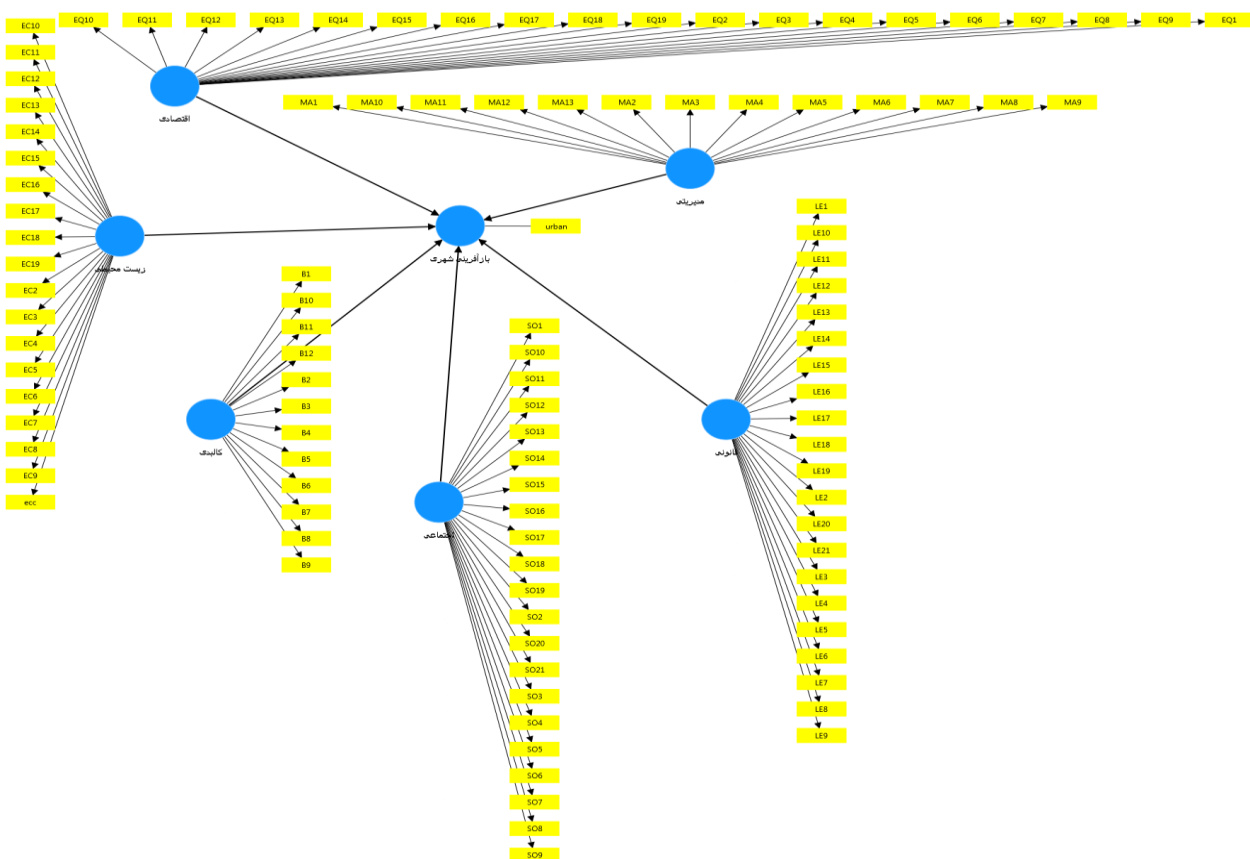
در این پژوهش جامعه ی مشارکت کنندگان، در چهار بخش مورد توجه قرار گرفته است. گروه اول جامعه اداری: با توجه به آنکه ارگان های مختلف دولتی در فرآیندهای مختلف مربوط به بازآفرینی شهری نقش دارند، سازمان ها و ادارات مختلف در این دسته مورد توجه هستند، جامعه آماری دوم بنگاه های خصوصی (اصناف): این جامعه شامل تمامی شرکت های ساخت و ساز و بنگاه های خصوصی فعال در حوزه شهری و ساختمان سازی و سایر فعالیت های عمرانی و اقتصادی می باشند، جامعه آماری سوم متخصصین و کارشناسان: این جامعه از تحقیق در برگیرنده کارشناسان حوزه های مختلف شهرسازی شامل کارشناسان عمرانی، محیط زیست، تاسیسات شهری و حمل و نقل و سایر حوزه های مرتبط است. این جامعه از تحقیق از تخصص و دانش بالاتری نسبت به دو جامعه پیشین در پاسخ به سئوالات و همراهی در تکمیل اطلاعات مدل تحقیق برخوردارند، اساتید دانشگاهی و خبرگان نیز در این جامعه تحقیق قرار دارند. جامعه آماری چهارم: افراد مقیم. این جامعه آماری شامل تمامی افراد ساکن و یا به عبارتی قشموندان جزیره می باشد. افرادی که کمابیش با مشکلات و موانع مختلف شهری مواجه بوده و بویژه در بافت های فرسوده شهری نیاز به تغییرات و بازآفرینی در این بافت را درک نموده اند، با توجه به بافت جمعیتی بومی جزیره که غالباً در مناطق مورد نظر مطالعه (بافت قدیم) ساکن هستند. نمونه آماری در این بخش ها به صورت هدفمند و با استفاده از تکنیک گلوله برفی است. رویکرد این تحقیق این است که حجم نمونه در این چهار بخش پس از انجام مصاحبه ها و تا رسیدن به اشباع نظری تعیین شود. بنابراین، نهادهای اصلی کلان و خرد که به نوعی در فرآیندهای بازآفرینی شهری در قشم درگیر و نقش دارند شامل طیف وسیعی از سازمان های دولتی و افراد هستند که می توان به توسعه گران بومی در قشم، NGO های فعال در قشم، بنگاه های صنفی، کارکنان معاونت عمرانی و شهرسازی، کارکنان اداره بهسازی، کارکنان ادارات مسئول در حوزه صدور مجوزها، کارکنان شهرداری، کارکنان شوراها، کارکنان معاونت های مختلف منطقه آزاد قشم، شرکت های ساخت و ساز، مشاوران و پیمانکاران، بنگاه ها، متخصصین و کارشناسان دانشگاهی، عموم افراد جامعه بویژه افراد ساکن در بافت فرسوده اشاره داشت.

۳-۵ روش ها و ابزار تجزیه و تحلیل داده ها

از آنجا که موضوع تحقیق حاضر به نوعی جدید بوده و از غنای لازم برخوردار نیست، تئوری اصلی حاکم بر تحقیق حاضر، نظریه گراند یا داده بنیاد است. بر این اساس، بر مبنای مطالعات انجام شده بر روی ادبیات نظری، سئوالات و فرضیات توسعه داده شده و در ادامه چارچوب مفهومی استخراج گردیده است. همچنین در تحقیق حاضر، جهت سنجش متغیرها از طیف لیکرت استفاده شده و برای هر گزینه یک کد تعریف می شود (کدگذاری باز). پس از چند مرحله تکمیل پرسشنامه توسط جامعه ی آماری، از نرم افزار SPSS و SmartPLS جهت تحلیل مسیر با بهره مندی از مدل معادلات ساختاری استفاده شده تا متغیرها دسته بندی و اولویت بندی شوند و سپس به ارزیابی عوامل پرداخته شده است. در این میان در بخش کمی سازی از روش های تحلیل استنباطی آماری مانند روش های رگرسیون، معادلات ساختاری، واریانس نیز استفاده خواهد شد.

نتایج

در این بخش به ارائه نتایج بدست آمده از مدل معادلات ساختاری انجام شده بر روی فاکتورها و سازه های تحقیق پرداخته شده است. پرسشنامه تحقیق بر اساس مطالعات اکتشافی و کتابخانه ای در پیوست این مقاله نشان داده شده است. این پرسشنامه در میان جامعه تحقیق توزیع و پس از جمع آوری داده ها به منظور بررسی ارتباط میان سازه ها با سازه اصلی (بازآفرینی شهری در فرآیند حکمرانی شهری) با استفاده از روش حداقل مربعات جزئی در نرم افزار SmartPLS مورد پردازش قرار داده شدند. در زیر اهم نتایج بدست آمده از تحقیق ارائه می گردد. در شکل ۲ خروجی مدل حداقل مربعات جزئی برای سازه های مورد مطالعه در تحقیق حاضر نشان داده شده است.



شکل ۲. ارتباط میان سازه های اصلی و متغیرهای پنهان و آشکار در مدل SEM

۴-۱ روایی و پایایی مدل

جدول ۳ مقادیر α کرونباخ، قابلیت اطمینان ترکیبی (CR) و میانگین واریانس استخراج شده (AVE) را نشان می دهد. پایایی هر مقیاس خوب، با α کرونباخ بیش از ۰.۸۰. بر اساس معیارهای اعتبار توصیه شده توسط Hair و همکاران. (۲۰۲۱)، بارهای عامل استاندارد بالاتر از ۰.۶، میانگین واریانس استخراج شده (AVE) بین ۰.۶۱۸ و ۰.۷۰۵، و قابلیت اطمینان ترکیبی (CR) بین ۰.۹۰۱ و ۰.۹۳۴ بود. بنابراین، هر سه استاندارد برای روایی همگرا برای مدل حاضر حاصل شده است.

جدول ۳. پارامترهای مربوط به روایی و پایایی و شاخص KMO در مدل SEM حاضر

سازه ها	کد آیتم	بار عاملی	میانگین	انحراف معیار	آلفای کرونباخ	KMO	AVE	CR
اقتصادی	EQ	۰.۹۰۶	۳.۶۲	۰.۹۰۲	۰.۹۰۶	۰.۸۰۵	۰.۷۲۳	۰.۹۵۶
زیست محیطی	EC	۰.۸۱۶	۲.۶۵	۰.۹۱۳	۰.۹۰۱	۰.۷۸۶	۰.۶۳۲	۰.۹۲۸

۰.۹۳۱	۰.۶۵۹	۰.۷۲۲	۰.۸۶۴	۰.۹۴۶	۲.۶۹	۰.۸۰۹	B	کالبدی
۰.۹۰۲	۰.۶۸۲	۰.۷۳۹	۰.۸۷۲	۰.۸۲۵	۲.۷۷	۰.۷۵۴	SO	اجتماعی
۰.۹۲۶	۰.۷۰۹	۰.۸۰۱	۰.۸۹۲	۰.۹۳۴	۳.۲۹	۰.۹۰۲	LE	قانونی
۰.۹۵۱	۰.۶۷۱	۰.۷۹۶	۰.۸۹۸	۰.۹۵۴	۳.۷۳	۰.۸۶۲	MA	مدیریتی
۰.۹۵۹	۰.۷۲۲	۰.۸۱۱	۰.۹۱۲	۰.۹۰۸	۳.۵۱	۰.۸۳۱	URGP	بازآفرینی شهری در فرآیند حکمرانی

۴-۲ تجزیه و تحلیل چند خطی (VIF)

نتایج جدول ۴ نشان می دهد که مقادیر فاکتورهای تورم واریانس (VIF) کمتر از ۵ است. از این رو، سازه ها هیچ نگرانی احتمالی از چند خطی بودن را نشان نمی دهند و که نشان دهنده عدم وجود مشکل چند خطی است.

جدول ۴. پارامترهای VIF و تجزیه و تحلیل چند خطی

URGP	MA	LE	SO	B	EC	EQ	فاکتورها
۱.۶۰۹							EQ
۲.۰۹							EC
۱.۷۳							B
۱.۲۳							SO
۱.۹۵							LE
۱.۳۶							MA
							URGP

۴-۳ آزمون انحراف روش و اعتبار تفریقی

واریانس روش مشترک ممکن است در داده‌های تک منبعی یا در طرح‌های مطالعه مقطعی رخ دهد. متعاقباً، آزمون تک عاملی هارمن برای تنظیم اینکه آیا واریانس داده‌ها می‌تواند بیشتر به یک عنصر اعتبار داده شود یا خیر، اعمال می‌گردد [۶۳]. از آنجایی که مقدار Kaiser-Meyer-Olkin (KMO) هر مقیاس < 0.7 بود (جدول ۳)، این امر نشان می‌دهد، عدم سوگیری جدی روش در بین متغیرها وجود ندارد. اعتبار تمایز با استفاده از معیار Fornell و Larcker و نسبت Heterotrait-Monotrait (HTMT) مورد ارزیابی قرار گرفت و نتایج به ترتیب در جدول ۵ ارائه شده است. معیار Fornell-Larcker برای ارتباط ریشه دوم AVE به دست آمده از هر مفهوم در برابر همبستگی متغیر برای ارزیابی اعتبار متمایز استفاده می‌شود. جدول ۵ نشان می‌دهد که هر HTMT زیر ۰.۹۰ بود، استاندارد دیگری برای اعتبار متمایز بین دو متغیر. در نتیجه وضعیت روایی افتراقی نیز محقق شد.

جدول ۵. ماتریس HTMT برای سازه های تحقیق حاضر

URGP	MA	LE	SO	B	EC	EQ	فاکتورها
۰.۷۰۹	۰.۵۹۸	۰.۷۲۱	۰.۶۲۱	۰.۵۰۸	۰.۶۰۵		EQ
۰.۵۳۲	۰.۵۲۹	۰.۵۰۱	۰.۴۶۱	۰.۴۰۲			EC
۰.۴۹۵	۰.۴۰۹	۰.۴۵۹	۰.۳۹۵				B
۰.۶۴۱	۰.۵۰۸	۰.۴۳۱					SO
۰.۷۰۵	۰.۶۲۱						LE
۰.۷۱۲							MA
							URGP

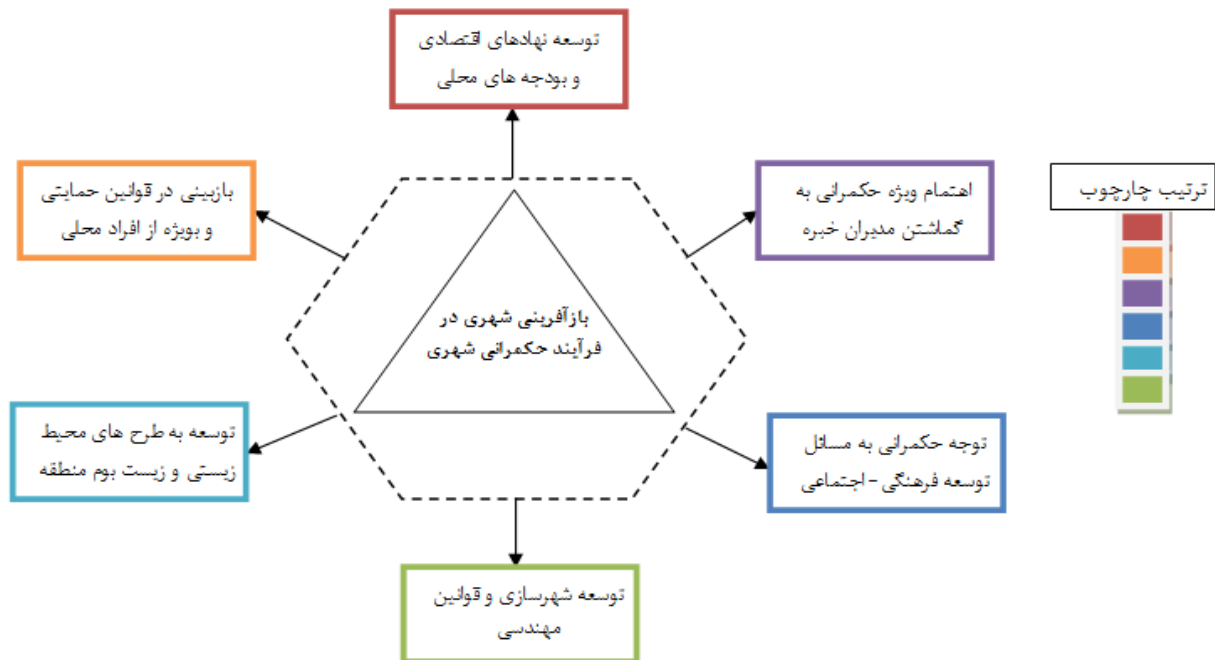
۴-۴ تحلیل مسیر

نتایج مدل ساختاری ارتباط قابل توجهی را بین فاکتورها (سازه ها) اصلی و بازآفرینی شهری در فرآیند حکمروایی شهری در قشم را نشان می دهند. بر اساس نتایج بدست آمده از جدول ... در صورتی که مقادیر آستانه $t > 1.96 \pm$ و $p < 0.05$ باشد مسیر معنادار خواهد بود. جدول ۶ نشان می دهد که فاکتورهای اقتصادی تأثیر مثبت قابل توجهی بر URGP کارکنان دارد $(\beta = 0.571, t=5.23, p = 0.000)$. در همین حال، EC به طور قابل توجهی بر URGP تأثیر مثبت دارد $(\beta = 0.309$ و $t=2.31, p = 0.000)$. همچنین برای مسیر URGP به متغیرهای B, SO, LA, MA مقادیر ضریب مسیر به ترتیب برابر $0.291, 0.453, 0.541$ و 0.491 تعیین شد که برای همه آنها مقدار t در خارج از محدوده 1.96 الی -1.96 است و تمامی مسیرها معنادار هستند $(P < 0.000)$.

جدول ۶. ضرایب مسیر برای سازه های تحقیق حاضر

مسیر	ضریب مسیر	انحراف معیار	مقدار t	مقدار p	وضعیت
URGP->EQ	۰.۵۷۱	۰.۰۳۲۱	۵.۲۳	۰.۰۰۰	پذیرفته شده
URGP->EC	۰.۳۰۹	۰.۰۳۶	۲.۳۱	۰.۰۰۰	پذیرفته شده
URGP->B	۰.۲۹۱	۰.۰۳۴۱	۱.۹۹	۰.۰۰۰	پذیرفته شده
URGP->SO	۰.۴۵۳	۰.۰۲۶	۲.۷۱	۰.۰۰۰	پذیرفته شده
URGP->LE	۰.۵۴۱	۰.۰۲۴۱	۴.۲۱	۰.۰۰۰	پذیرفته شده
URGP->MA	۰.۴۹۱	۰.۰۳۲	۵.۰۸	۰.۰۰۰	پذیرفته شده

با توجه به یافته های ارائه شده در جدول ۶ و بررسی های میدانی، اکتشافی و کتابخانه ای صورت پذیرفته توسط محقق می توان چارچوب بازآفرینی شهری در فرآیند حکمروایی شهری در قشم را به ترتیب شکل ۳ ارائه داد.



شکل ۳. چارچوب پیشنهادی بازآفرینی شهری در فرآیند حکمروایی شهری قشم

در تحقیق حاضر به ارزیابی و ارائه چارچوب بازآفرینی شهری قشم در فرآیند حکمرانی آن شهر پرداخته شد. برای این منظور با بهره مندی از روش گراند تئوری، در ابتدا به ارزیابی ابعاد مختلف مسئله بازآفرینی شهری و ارتباط آن با حکمرانی شهری پرداخته شد. در ادامه مولفه ها و فاکتورهای موثر بر این دو متغیر در زمینه شهری و بر اساس مطالعات اکتشافی محقق ارزیابی شده و بر اساس آن، شش فاکتور به همراه ریزفاکتورهای دیگر به عنوان سازه های اصلی و پنهان وارد پرسشنامه شدند. این پرسشنامه در میان جامعه آماری تحقیق پیمایش و پس داده های بدست آمده به روش مدل معادلات ساختاری پردازش شدند تا مسیر میان متغیرها و سازه ها تحلیل گردید. بر اساس داده های بدست آمده از تحلیل مسیر می توان بیان نمود که تمامی متغیرهای مطالعه شده تاثیر معناداری بر بازآفرینی شهری در فرآیند حکمرانی شهری در قشم را نشان دادند. در این میان، متغیر EQ بیشترین تاثیر در بازآفرینی شهری در فرآیند حکمرانی شهری در قشم را دارد (ضریب مسیر برابر با ۰.۵۷۱ و مقدار $t=5.23$). همچنین فاکتور LE یا فاکتورهای قانونی نیز دارای تاثیر قابل توجهی بر بازآفرینی شهری در فرآیند حکمرانی شهری در قشم بود (ضریب مسیر برابر با ۰.۵۴۱ و مقدار $t=4.21$). سازه های مدیریتی و اجتماعی و زیست محیطی و در نهایت کالبدی (به ترتیب با ضریب مسیر برابر با 0.491، 0.453، 0.309، 0.291 و مقدار $t=5.08$ ، $t=2.71$ ، $t=2.31$ و $t=1.99$) در رتبه های بعدی قرار دارند.

همراستا با پژوهش حاضر، اثر قابل توجه فاکتورهای اقتصادی و قانونی بر روی بازآفرینی شهری در فرآیند حکمرانی شهری قبلا توسط Lak و همکاران (۲۰۲۱)، Furlan و همکاران (۲۰۲۰)، Wong، Kidokoro - ۲۰۱۵ و همکاران (۲۰۱۸)، Bin (۲۰۲۳)، Jessen (۲۰۱۹) نشان داده شده است. همچنین در حوزه اجتماعی نیز محققینی چون Bin (۲۰۲۳)، Diamond (۲۰۱۶)، Jessen (۲۰۱۹)، Ricciardelli و همکاران (۲۰۲۱) به نتایجی مشابه دست یافته اند. محققانی مانند Norashekin و همکاران (۲۰۱۵)، Trono و همکاران (۲۰۱۷)، Amini و همکاران (۲۰۱۸)، Zhang و همکاران (۲۰۲۱) و همکاران (۲۰۱۸) نیز قبلا در سایر زمینه ها مانند فاکتور کالبدی و مدیریتی نتایجی در راستای نتایج تحقیق حاضر را نشان داده اند.

در تبیین یافته های تحقیق حاضر و چارچوب ارائه شده از منظر اثر فاکتورهای اقتصادی بر بازآفرینی شهری در فرآیند حکمرانی کافی است به تعریف بازآفرینی شهری باز گردیم: در بازآفرینی شهری، توسعه شهری به معنای رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای انطباق با جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی در قالب طرح های توسعه شهری انجام خواهد شد (EU Partnership, ۲۰۲۰). بازآفرینی شهری اصطلاح کلی است که مفاهیم دیگری مانند بهسازی شهری، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و احیای شهری را در بر می گیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا و بازآفرینی شهر است. با در نظر گرفتن چنین تعریفی نقش فاکتورهای اقتصادی در بازآفرینی غیر قابل انکار خواهد بود. از طرفی از آنجا که بازآفرینی شهری فرآیندی است که با حفظ ویژگی های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیت) منجر به ایجاد فضاهای جدید شهری می شود و از منظری جامع و یکپارچه، مجموعه اقداماتی است که به حل مشکلات شهری منجر می شود، در چارچوب ارائه شده نقش عوامل کالبدی (همراستا با یافته های تحقیق حاضر، در آن برجسته مشخص است. همچنین در بازآفرینی شهری، تاکید عمده بر توسعه شهری پایدار با ملاحظه ابعاد زیست محیطی است و نقش این فاکتور در بازآفرینی را نمی توان نادیده انگاشت. حکمروایی به ساختارها و فرآیندهایی اشاره دارد که برای تضمین پاسخگویی، شفافیت، پاسخگویی، حاکمیت قانون، ثبات، برابری و فراگیری، توانمندسازی و مشارکت گسترده طراحی شده اند. حکمروایی همچنین نشان دهنده هنجارها، ارزش ها و قواعد بازی است که از طریق آن امور عمومی به گونه ای شفاف، مشارکتی، فراگیر و پاسخگو مدیریت می شود. سیستم های حاکمیتی پارامترهایی را تعیین می کنند که تحت آن سیستم های مدیریتی و اداری عمل خواهند کرد. حکمروایی در مورد چگونگی توزیع و تقسیم قدرت، نحوه تدوین خط مشی ها، تعیین اولویت ها و پاسخگویی ذینفعان است. از این رو در چارچوب ارائه شده فاکتورهای قانونی و مقررات و ضوابط در مسئله بازآفرینی شهری در فرآیند حکمرانی شهری ضروری و منطقی به نظر می رسد. همچنین با توجه به آنکه حکمروایی با تنظیم مناسبات قدرت بین بخش های دولتی، خصوصی و جامعه مدنی مرتبط است. اینکه ترتیبات نهادهای اجتماعی و سازوکار آنها چیست، قدرت نفوذ و تصمیم گیری نزد کیست، شهروندان عادی چطور خواست خود را پیش برده و مشارکت می کنند و چگونه حکومت برانگیزاننده همیاری، پاسخگو و برآوردکننده خواستها می شود، در نتیجه بر اساس یافته های تحقیق حاضر، انتظار می رود مسائل مدیریتی نیز با مسئله بازآفرینی شهری در فرآیند حکمرانی شهری ارتباط تنگاتنگی داشته باشند.

منابع:

- Amin Alvanchi, Mohammad Amin Jafari, Mohammad Shabanlou, Zeinab Meghdadi, A novel public-private-people partnership framework in regeneration of old urban neighborhoods in Iran, *Land Use Policy*, Volume 109, 2021, 105728, ISSN 0264-8377, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105728>.
- Amini M, Saremi H, GHalibaf M. The Role of Urban Governance in the Urban Worn Texture Regeneration Process, Case Study: District 12 of Tehran. *GeoRes* 2018; 33 (3) :202-217.
- Azadeh Lak, Ayyoob Sharifi, Mohsen Khazaei, Reihaneh Aghamolaei, Towards a framework for driving sustainable urban regeneration with ecosystem services, *Land Use Policy*, Volume 111, 2021, 105736, ISSN 0264-8377, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105736>.
- Bin Li, 2023. Resilient Governance of Urban Redevelopment State, Market and Communities in China Since 2023, Faculty of Innovation and Design, City University of Macau, Macau SAR,.
- Blanco, Ismael & Bonet-Marti, Jordi & Walliser, Andres. (2018). Urban governance and regeneration policies in historic city centres: Madrid and Barcelona. *Urban Research & Practice*. 4. 326-343. 10.1080/17535069.2011.616749.
- Booth, P. Partnerships and networks: The governance of urban regeneration in Britain. *J Housing Built Environ* 20, 257–269 (2016). <https://doi.org/10.1007/s10901-005-9009-2>.
- Diamond, J., Lidel, J., Saveten, A., & Ouzi, F. (۲۰۱۵). *Urban regeneration management; global vision*, translated by: Rafieyan, M, Tehran: University of Tehran Pubs.
- Furlan, R., Zaina, S. & Patel, S. The urban regeneration's framework for transit villages in Qatar: the case of Al Sadd in Doha. *Environ Dev Sustain* 23, 5920–5936 (2020). <https://doi.org/10.1007/s10668-020-00853-4>.
- Goudarzi, G., Ziviyar Pardei, P., & Estelaji, A. (2021). A framework of urban regeneration management process based on urban regeneration governance approach. *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 5(13), 139-168. doi: 10.22054/urdp.2021.62271.1357
- Hao Wang, Qiping Shen, Bo-sin Tang, Chen Lu, Yi Peng, LiYaning Tang, A framework of decision-making factors and supporting information for facilitating sustainable site planning in urban renewal projects, *Cities*, Volume 40, Part A, 2018, Pages 44-55, ISSN 0264-2751, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.04.005>.
- Huang. L, Zheng. W, Hong. J, Liu. Y, Liu. G. (2020). Paths and strategies for sustainable urban renewal at the neighbourhood level: A framework for decision-making, *Sustainable Cities and Society* vol. 55 article no.102074,1-14.
- Jessen, J. (2019). Regional Governance and Urban Regeneration: The Case of the Stuttgart Region, Germany. In: Kidokoro, T., Harata, N., Subanu, L.P., Jessen, J., Motte, A., Seltzer, E.P. (eds) *Sustainable City Regions: cSUR-UT Series: Library for Sustainable Urban Regeneration*, vol 7. Springer, Tokyo. https://doi.org/10.1007/978-4-431-78147-9_12.
- Kidokoro, T., Murayama, A., Katayama, K., Shima, N. (2018). New Directions in Urban Regeneration and the Governance of City Regions. In: Kidokoro, T., Harata, N., Subanu, L.P., Jessen, J., Motte, A., Seltzer, E.P. (eds) *Sustainable City Regions: cSUR-UT Series:*

- Library for Sustainable Urban Regeneration, vol 7. Springer, Tokyo.
https://doi.org/10.1007/978-4-431-78147-9_1.
- Lin, Yanliu & Hao, Pu & Geertman, Stan. (2020). A conceptual framework on modes of governance for the regeneration of Chinese ‘villages in the city’. *Urban Studies*. 52. 1774-1790. [10.1177/0042098014540345](https://doi.org/10.1177/0042098014540345).
- Raja Norashekin, Raja Othman, Amran Hamzah, Jamalunlaili Abdullah, A Conceptual Foundation and Methodological Framework for Developing Urban Indicator of Heritage City, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Volume 85, 2018, Pages 474-483, ISSN 1877-0428, <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2018.08.376>.
- Trono, Anna & Zerbi, Maria & Castronuovo, Valentina. (۲۰۱۷). Urban Regeneration and Local Governance in Italy: Three Emblematic Cases. *۹۷۸-۳-۳۱۹-۴۳۹۷۹-۲/۱۰.۱۰۰۷_۰۹*
- Xie, F.; Liu, G.; Zhuang, T. A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements. *Land* 2021, 10, 545
- Zhang, JX., Cheng, JW., Philbin, S.P. et al. Influencing factors of urban innovation and development: a grounded theory analysis. *Environ Dev Sustain* (2022). <https://doi.org/10.1007/s10668-022-02151-7>.