



Investgating the Status of Urban Regeneration Indicators in Zahedan City



ARTICLE INFO

Article Type

Original Research

Authors

Poudineh S.¹ MA
Hafez Rezazadeh M.^{1*} PhD
Miri Gh.¹ PhD

How to cite this article

Poudineh S, Hafez Rezazadeh M, Miri Gh. Investgating the Status of Urban Regeneration Indicators in Zahedan City. Geographi-cal Research. 2024;39(1):49-59.

ABSTRACT

Aims Regeneration, a contemporary approach within the realm of urban restoration, encompasses a broad range of aspects, encompassing both physical and social structures. The aim of the present investigation was to examine the state of urban regeneration indicators in Zahedan city.

Methodology The study was conducted during 2023-2024, employing a questionnaire as the research instrument. This questionnaire consisted of 4 indices, specifically focusing on socio-cultural conditions (9 items), economic prosperity (8 items), environmental condition (9 items), and physical condition (8 items). A 34-item questionnaire was devised employing the Likert scale. The validity of the research instrument was assessed by disseminating a questionnaire to 24 urban planning experts. Reliability of the indices was evaluated using Kröbnach's alpha. Subsequently, the collected data was subjected to analysis using SPSS 25 software, employing one-sample T-test and one-way analysis of variance (ANOVA).

Findings The index of social and cultural conditions displayed a favorable status, exhibiting an average of 3.287. Similarly, the environmental condition indicated a favorable state with an average of 3.389, and the physical quality demonstrated a favorable condition with an average of 3.321. Conversely, the economic prosperity index portrayed an unfavorable situation, with an average of 2.715. The city areas of Zahedan exhibited a significant disparity in terms of sustainable urban regeneration. Notably, the index of socio-cultural conditions displayed the highest discrepancy, while the index of economic prosperity showcased the lowest variation.

Conclusion The results highlight the favorable status of the environmental, socio-cultural, and physical indicators, juxtaposed with the unfavorable state of the economic prosperity index.

Keywords Urban Regeneration; Zahedan; Dilapidated Fabric; Economic Index

CITATION LINKS

[Abbasi *et al.*, 2020] Analysis of regeneration sustainability of the city central texture case study: ...; [Abdollahi *et al.*, 2021] Recognition of regenerative capabilities in dysfunctional tissues (case study: District 4 of ...; [Asadi, 2022] Development of a framework and model for sustainable urban regeneration in the post-corona era ...; [CLG, 2007] Strong and prosperous communities: The local government white paper. ...; [Ebrahimzadeh & Kazemeizad, 2013] Satisfaction evaluation and the role of citizen participation in municipal nfrastructure projects ...; [Fanni *et al.*, 2020] Analytical-structural application of sustainable urban regeneration, ...; [Ghorbanlou *et al.*, 2022] Strategic analysis of urban regeneration with an emphasis on social components in peri-urban spaces (case study: The ...; [Habibi *et al.*, 2022] A framework for regeneration of historical contexts with culture-led approach to achieve sustainable tourism development (case ...; [Izadfar *et al.*, 2020] Assessment of effective factors on the future of inefficient urban ...; [Kargar *et al.*, 2021] An overview of the experiences of large-scale urban regeneration intervention ...; [Karimi Kandezi, 2021] Investigating the role of economic, social, cultural and physical security ...; [Kowalczyk-Anioł, 2023] Rethinking tourism-driven urban transformation and social tourism ...; [Liu *et al.*, 2021] Research on the collaborative governance of urban ...; [Mohseni *et al.*, 2023] Development of a regeneration model based on neo-urbanism with an emphasis ...; [Pooyan *et al.*, 2022] Evaluating the effectiveness of sustainable urban regeneration programs ...; [Pourahmad *et al.*, 2021] Explaining the pattern of historical texture regeneration with tourism ...; [Sajadzadeh & Zolfigol, 2016] Role of urban design in regeneration of ancient district with ...; [Setayeshmehr *et al.*, 2022] Comparing urban conservation and urban regeneration in the ...; [Shahriyari, 2021] Assessing urban regeneration indicators and its impact on the quality of life of ...; [Sobhani *et al.*, 2023] Evaluation of urban worn-out structures with urban regeneration ...; [Statistical Centre of Iran, 2015] General population and housing census of Zahedan ...; [Yetiskul & Demirel, 2018] Assembling gentrification in Istanbul: The Cihangir neighbourhood ...; [Zeidi *et al.*, 2023] Urban regeneration by business improvement point approach (case study: Raste-Kuche ...;

¹Department of Geography and Urban Planning, Zahedan Branch, Islamic Azad University, Zahedan, Iran

*Correspondence

Address: Department of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Zahedan Branch, University Street, Zahedan, Iran. Postal code: 98798138
Phone: +98 (543) 3443600
Fax: +98 (543) 3442674
rezazadeh2008@gmail.com

Article History

Received: December 22, 2023
Accepted: January 22, 2024
ePublished: January 27, 2024

بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی شهری در شهر زاهدان

سجاد پودینه MA

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران
معصومه حافظ رضازاده* PhD

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران
غلامرضا میری PhD

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

چکیده

اهداف: بازآفرینی یکی از اثرگذارترین رویکردهای معاصر در حوزه مرمت شهری به علت پرداختن به ابعاد متنوعی از واقعیت شهر است که در دو گروه اصلی ساختارهای کالبدی و اجتماعی طبقه‌بندی می‌شود. هدف این پژوهش بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی شهری در شهر زاهدان بود.

روش‌شناسی: این پژوهش از نوع پیمایشی بوده در سال ۱۴۰۲ در شهر زاهدان به انجام رسید. ابزار پژوهش پرسش‌نامه بود. برای تهیه پرسش‌نامه به تحقیق درمورد شاخص‌های مورد تاکید بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده پرداخته شد. تعداد ۴ شاخص شرایط اقتصادی-اجتماعی (۹ گویه)، وضعیت رونق اقتصادی (۸ گویه)، وضعیت زیست‌محیطی (۹ گویه) و وضعیت کالبدی (۸ گویه) برای بررسی انتخاب و در قالب پرسش‌نامه ۳۴ گویه‌ای با استفاده از طیف ۴ گزینه‌ای لیکرت آماده شد. روایی از طریق توزیع پرسش‌نامه میان ۲۴ نفر از کارشناسان برنامه‌ریزی شهری سنجش شد. میزان پایایی شاخص‌ها با استفاده از آلفای کرونباخ ارزیابی شد. به منظور تحلیل داده‌های گردآوری شده از نرم‌افزار SPSS 25 و آزمون T تک نمونه‌ای و تحلیل واریانس یک‌طرفه (آنوا) استفاده شد.

یافته‌ها: شهر زاهدان از نظر بازآفرینی شهری در شاخص شرایط اجتماعی و فرهنگی با میانگین ۳/۲۸۷، شاخص وضعیت زیست‌محیطی با میانگین ۳/۳۸۹ و شاخص ارتقای کیفیت کالبدی با میانگین ۳/۳۲۱ در وضعیت مطلوب و شاخص رونق اقتصادی با میانگین ۲/۷۱۵ در وضعیت نامطلوب قرار داشت. بین مناطق شهری شهر زاهدان از نظر بازآفرینی پایدار شهری تفاوت معناداری وجود داشت. بیشترین اختلاف میانگین بین مناطق شهر زاهدان متعلق به شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی و کمترین اختلاف میانگین در شاخص رونق اقتصادی بود. **نتیجه‌گیری:** وضعیت شاخص‌های زیست‌محیطی، اجتماعی-فرهنگی و کالبدی مطلوب بوده و شاخص رونق اقتصادی در وضعیت نامطلوبی قرار دارد.

کلیدواژگان: بازآفرینی شهری، زاهدان، بافت فرسوده، شاخص اقتصادی

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۰۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۱/۰۲

نویسنده مسئول: rezazadeh2008@gmail.com

مقدمه

امروزه، بیش از نصف جمعیت جهان در شهرها و شهرهای بزرگ زندگی می‌کنند و مطابق پیش‌بینی‌های انجام‌گرفته، میزان شهرنشینی تا سال ۲۰۱۵ تا ۷۰٪ افزایش می‌یابد [Ghorbanlou et al., 2022]. یکی از مشکلات بارز در شهرها وجود بافت‌های فرسوده است که خود زمینه‌ساز بسیاری از چالش‌ها و مشکلات شهری در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی شده است و در پیدایش و گسترش آنها عواملی مانند تحولات ساختاری اقتصاد و تحول در روش‌های حمل و نقل، رشد

شتابان جمعیت شهری کشور، ناکارآمدی بازار در پاسخ به تقاضای افراد کم‌درآمد و فقیر برای سکونت در شهرها، رویکرد دستگاه‌های دولتی و مدیریت شهری به نواحی نابسامان شهری که در قالب برنامه‌ها و ضوابط توسعه بدون توجه به توان مالی بخش‌هایی از جمعیت تبلور یافته‌اند، دخیل هستند. در نتیجه، لزوم مداخله و سیاست‌گذاری در این بافت‌ها و اتخاذ سازوکار مناسبی که بتواند روند فرسودگی را کاهش دهد و باعث بهبود حیات و سرزندگی شود، ضروری است [Sobhani et al., 2023].

محللات قدیمی شهرها که دارای بافتی با ارزش و کهن بوده‌اند، به مثابه قلب تپنده شهرها به حساب می‌آیند و امروزه کارکردهای اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی خود را از دست داده‌اند. بازآفرینی شهری رویکردی است که در صد احیای این محللات سنتی گام برمی‌دارد و تزریق روحی دوباره در این مناطق و فراهم‌آوردن شرایطی برای حضور و مشارکت همگان در آن از اهداف ارزشمند این رویکرد است [Sajadzadeh & Zolfogol, 2016]. بازآفرینی شهری اولین بار در ایالات متحده آمریکا در دهه ۱۹۶۰ در فرآیند جابه‌جایی بندرهای متروکه مورد استفاده قرار گرفت. شهرداری‌های بوستون، بالتیمور و نیواورلئان زمین‌های خالی را تعیین تکلیف نموده و در آنها نوعی فعالیت تجاری جایگزین نمودند. در دهه ۱۹۸۰ و در مرحله دوم، بازآفرینی شهری در داکلندز لندن شروع شد. در ادامه، بازآفرینی شهری سبب تحول کامل شهر بارسلونا از طریق بازسازی زمین‌های خالی و انجام فعالیت‌های متنوع در آنها شد. در دهه ۱۹۹۰، بازآفرینی شهری در بسیاری از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد مناطق شهری دنیا که غالباً متراکم و پرجمعیت بودند، آغاز شد [Kargar et al., 2021]. موضوع بازآفرینی یکی از موضوعات بسیار مهم در برنامه‌ریزی شهری است که کاربردهای بسیار گسترده‌ای در اکثر حیطه‌های مطالعات شهری دارد. نظریات بهسازی و بازآفرینی بافت‌های کهن و قدیمی شهرها را در تفکرات اندیشمندان زیادی می‌توان دید. حدود چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه‌یافته به تجدید حیات مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی بپردازند؛ که این چهار دهه از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) را شامل می‌شد [Abdollahi et al., 2021]. در بریتانیا نهاد «شراکت انگلیسی» بازآفرینی را به عنوان مجموعه‌ای از فعالیت‌های هدفمند مطرح می‌کند که وضعیت کالبدی، اقتصادی و اجتماعی را در محیط‌هایی که نتوانستند بدون حمایت دولت ارتقا یابند، تغییر می‌دهد [CLG, 2007]. نظریه بازآفرینی پایدار شهری در تلاش برای ایجاد فرآیندی پایدار در توسعه شهری، از یک سو، سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون‌شهری برای تامین نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر، برای احیای بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی اولویت قایل است و به دلیل ایفای نقش انعطاف‌پذیر و همسو با نیازهای مردم و بهره‌گیری گسترده از مشارکت مردمی با صرف کمترین بودجه از بیشترین قابلیت اجرایی برخوردار است. اگر رویکرد به بازآفرینی، اجتماع‌مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به خودی خود رویکردی پایدار به بازآفرینی

بُعد مدیریتی، وجود هماهنگی میان مراکز اخذ تصمیم‌های کلیدی و اساسی؛ در بُعد طرح‌های توسعه شهری، شناخت هدفمند مسایل و انعطاف‌پذیری در برنامه‌ها با رویکرد آینده‌پژوهی؛ در بُعد طراحی شهری، اختصاص فضای بیشتری به مناطق پیاده، دوچرخه‌سواری و فضاهای سبز؛ در بُعد حمل و نقل، تاکید بر حمل و نقل سبز و در بُعد اجتماعی-اقتصادی، تنوع در ساختار اقتصادی شهر، از اصول اساسی طرح‌های بازآفرینی کلانشهر تبریز در راستای دستیابی به پایداری در عصر پساکرونا است. پویان و همکاران [Pooyan et al., 2022] به ارزیابی اثربخشی برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار بر ارتقای کیفیت زندگی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی در شهر رشت پرداختند. نتایج نشان داده است که برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار بر کیفیت زندگی سکونتگاه‌های غیررسمی تاثیر مثبت و معناداری دارد. کارگر و همکاران [Kargar et al., 2021] ضمن بررسی تاریخچه شکل‌گیری بازآفرینی شهری، بر اهمیت بازساخت مفاهیم و اهداف بازآفرینی شهری و استفاده از تجارب مداخلات شهرهای موفق دنیا در زمینه رفع آسیب‌پذیری‌های کالبدی و استفاده از روش مداخلات بزرگ مقیاس تاکید کرده‌اند. براساس مفروضات پژوهش، بازآفرینی شهری فرآیندی مداخله‌گر و یک برنامه راهبردی با دیدی آینده‌نگر است که همه ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی محدوده هدف را مورد توجه قرار می‌دهد. طبق تحقیق/بازرسی و همکاران [Izadfar et al., 2020]، ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت ناکارآمد، نمود خود را به صورت ناپایداری دیگر ابعاد به‌ویژه ابعاد کالبدی نشان می‌دهد؛ بنابراین رویکرد بازآفرینی شهری پایدار به دلیل چشم‌انداز جامع و یکپارچه خود می‌تواند نسخه مناسبی برای مداخله در این بافت‌ها باشد. عباسی و همکاران [Abbasi et al., 2020] اذعان نمودند که ابزارهای کنونی هدایت توسعه شهری، علی‌رغم اقدامات پراکنده در زمینه گذر از رویکرد اصالت‌بخشی و صرفاً کالبدی به سوی رونق صنایع دستی، گردشگری بافت مرکزی، پیاده‌محوری، برگزاری جشنواره‌ها و غیره هنوز قابلیت بازآفرینی پایدار به منظور تحقق شهر خلاق را به مفهوم واقعی آن ندارند. پوراحمد و همکاران [Pourahmad et al., 2021] گردشگری را عاملی در راستای رشد اقتصادی و ارتقادهنده حس مکان و امنیت فضا شناخته‌اند. در مورد بُعد کالبدی، توسعه گردشگری با از بین بردن فضاهای مخروبه، اتصال و پیوند در بافت تاریخی را موجب شده و کیفیت خدمات عمومی و منظر شهری را ارتقا داده و از نظر زیست‌محیطی، کاهش آلودگی‌های محیطی و افزایش سرانه فضای سبز را در پی داشته است. شهر زاهدان در سال‌های اخیر شاهد توسعه گسترده و تحولات سریع جمعیتی بوده که به دنبال خود افزایش ساخت‌وساز، افزایش محدوده‌های شهری و غیره را در پی داشته است. روند تحولات جمعیتی نشان می‌دهد که جمعیت شهر زاهدان از ۱۲۴۹ نفر در سال ۱۳۳۵، به ۵۹۲۹۶۸ نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است [Statistical Centre of Iran, 2015]. بافت فرسوده مرکزی شهر زاهدان با مشکلاتی چون افول کیفیت کالبدی، مشکلات دسترسی و ترافیکی،

خواهد بود [Fanni et al., 2020]. یک برنامه یکپارچه بازآفرینی شهری شامل مجموعه‌ای از مداخلات است که قادر به مواجهه با مشکلات فرسودگی کالبدی و آشفتنگی اجتماعی-اقتصادی در رابطه با ویژگی‌های بافت باشد. در بیولوژی، بازآفرینی به معنای رشد دوباره بافت مرده یا آسیب‌دیده یا احیا یک سیستم به حالت وضعیت ابتدایی خویش است [Karimi Kandezi, 2021]. در راستای تحقق رویکرد بازآفرینی در ایران، می‌توان به سند ملی راهبردی، احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به منزله چارچوب یکپارچه ملی اشاره کرد [Habibi et al., 2022]. بازآفرینی شهری همچون نمادی است که براساس آن پیکار علیه «مسایل شهری» با تمرکز بر لیورپول آغاز شد [Setayeshmehr et al., 2022]. دولت نقش مهمی در پیشبرد توسعه سیاست‌های اقتصادی دارد و نهادهای محلی و مردم‌نهاد حلقه اتصال بین دولت و بخش خصوصی است [Sobhani et al., 2023]. عملکردهایی در دولت نئولیبرال، در رابطه با طبقه متوسط و تغییر اجتماعی-فرهنگی در پروژه‌های بازآفرینی شهری تمرکز دارند که به شدت عمل بازآفرینی و توسعه پایدار را ترویج داده‌اند [Yetiskul & Demirel, 2018].

تحقیقات مختلفی در رابطه با بازآفرینی بافت‌های فرسوده شکل گرفته است. کوالچیک-انیول [Kowalczyk-Anioł, 2023] به بررسی تحول شهری مبتنی بر گردشگری و تاثیر گردشگری اجتماعی پرداخته است و به این نتیجه رسیده که اهمیت توسعه گردشگری شهری به عنوان یک ابزار اصلاحی و تحریک بازسازی منطقه مرکز شهر و حمایت از رشد اقتصادی-اجتماعی کراکوف بود. لیو و همکاران [Liu et al., 2021] در پژوهشی به بررسی مدیریت مشارکتی بازآفرینی شهری در چونگ کینگ چین پرداخته‌اند. براساس نتایج آنها، میزان همکاری سیستم، عادی بودن مشارکت حکومتی، میزان مشارکت عمومی، از عوامل کلیدی در محث بازآفرینی شهری هستند. سبحانی و همکاران [Sobhani et al., 2023] به ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری در شهر میاندوآب پرداختند و دریافتند که راهبرد غالب بر محدوده مورد مطالعه از نوع تهاجمی است که با امتیاز ۲۵۶/۰ نشان از برتری آن در مقایسه با سایر راهبردها هست. این راهبرد نشان‌دهنده این است که بازآفرینی بافت فرسوده شهر میاندوآب با فرصت‌ها و قوت‌های زیادی برای غلبه بر تهدیدها و ضعف‌ها روبه‌رو است. زیدی و همکاران [Zeidi et al., 2023] به بازآفرینی شهری با رویکرد بهبود نقاط کسب‌وکار در محله راسته کوچه تبریز پرداختند. براساس نتایج آنها، با اجرای عملیاتی رویکرد بازآفرینی مزایای متعددی از جمله ایجاد بنگاه‌های اقتصادی متناسب با مقیاس محله و سامان‌دهی معابر محله به‌دست خواهد آمد که در صورت وجود چرخه اقتصادی و در پی آن افزایش جمعیت نیز تمایل به سایر تغییرات مثبت در محله افزایش می‌یابد. اسدی [Asadi, 2022] به تدوین چارچوب و الگوی بازآفرینی شهری پایدار در عصر پساکرونا در کلانشهر تبریز پرداخته است. نتایج نشان داده که در

گویه‌های پرسش‌نامه با اعمال نظرات نخبگان حذف شد و تعداد گویه‌ها به ۳۶ مورد کاهش یافت. برای تایید ارزیابی روایی، مجدداً پرسش‌نامه در میان همان ۲۴ کارشناس توزیع شد و پس از اعمال نظرات کارشناسی، در نهایت پرسش‌نامه ۳۴ گویه‌ای برای توزیع در میان نمونه‌های مورد مطالعه آماده شد. میزان پایایی پرسش‌نامه با استفاده از آلفای کرونباخ سنجش شد. میزان آلفای کرونباخ برای شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی، رونق اقتصادی، بهبود وضعیت زیست‌محیطی و ارتقای کیفیت کالبدی به‌ترتیب ۰/۸۳۷، ۰/۸۷۹، ۰/۸۱۲ و ۰/۸۴۳ بود.

جامعه آماری پژوهش نیز شهروندان شهر زاهدان بود. حجم نمونه به وسیله فرمول کوکران ۵۶۰ نفر محاسبه شد. نمونه‌ها با استفاده از روش نمونه‌گیری ساده انتخاب شدند. تعداد پرسش‌نامه توزیعی در منطقه ۱، ۱۰۰ عدد، در منطقه ۲، ۱۱۹ پرسش‌نامه، در منطقه ۳، ۱۲۷ پرسش‌نامه، منطقه ۴، ۱۱۰ پرسش‌نامه و در منطقه ۵، ۱۰۴ پرسش‌نامه بود. به منظور تحلیل داده‌های گردآوری‌شده از نرم‌افزار SPSS ۲۵ و آزمون T تک نمونه‌ای و تحلیل واریانس یک‌طرفه (آنوا) استفاده شد.

یافته‌ها

وضعیت شاخص اجتماعی-فرهنگی

طبق نتایج، از میان ۹ گویه مورد بررسی در شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی، میانگین ۱ گویه کمتر از میانگین مطلوب (۳) و میانگین ۸ گویه بزرگ‌تر از میانگین مطلوب بود. گویه ارتقای خدمات اجتماعی با میانگین ۳/۶۵۰ بیشترین میانگین و گویه ارزیابی و پایش اجتماعی اقدامات بهسازی با میانگین ۲/۷۷۸ کمترین میانگین را به خود اختصاص داد. گویه مشارکت با نهادهای فرهنگی، گویه توجه به نیازهای تمام گروه‌ها، گویه راه‌اندازی دفاتر خدمات اجتماعی، گویه ترویج فرهنگ و اخلاق شهروندی و گویه ارتقای منابع انسانی در وضعیت مطلوب قرار داشت. در مجموع، شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی با میانگین ۳/۲۸۷ با توجه به سطح معناداری به‌دست‌آمده و حد بالا و پایین که هر دو مثبت بود در وضعیت مطلوب ارزیابی شد. بنابراین از نظر بازآفرینی شهری در شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی، شهر زاهدان در وضعیت مطلوبی قرار داشت (جدول ۱).

تراکم و تمرکز بیش از حد جمعیت به علت ماهیت تجاری آن و سایر عوامل، همچنین با دارا بودن ارزش‌های تاریخی به لحاظ داشتن بناهای تاریخی مهم در این محدوده و ارزش‌های فرهنگی و مهم‌تر از همه، به عنوان قلب تپنده تجاری شهر، مطالعه و برنامه‌ریزی درست و با رویکرد پایدار را بیش از پیش طلب می‌کند. بنابراین، در این پژوهش، به بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی شهری در شهر زاهدان پرداخته شده است.

روش‌شناسی

این پژوهش از نوع پیمایشی بوده و در سال ۱۴۰۲ در شهر زاهدان به انجام رسید. شهر زاهدان مرکز شهرستان زاهدان و استان سیستان و بلوچستان، در طول جغرافیایی ۶۰ درجه و ۵۱ دقیقه و ۲۵ ثانیه شرقی و عرض جغرافیایی ۲۹ درجه و ۳۰ دقیقه و ۴۵ ثانیه شمالی قرار دارد. ارتفاع شهر زاهدان از سطح دریا ۱۳۷۸ متر است. این شهر از مهم‌ترین مراکز اداری، سیاسی، تجاری و نظامی در جنوب شرق ایران به حساب می‌آید و پیشینه‌ای حدوداً صدساله دارد [Ebrahimzadeh & Kazemeizad, 2013]. جمعیت این شهر در سال ۱۳۹۵ به تعداد ۵۹۲۹۶۸ نفر افزایش یافت [Statistical Centre of Iran, 2015].

برای گردآوری اطلاعات مورد نیاز از روش کتابخانه‌ای-اسنادی و میدانی استفاده شد. ابزار پژوهش پرسش‌نامه بود. برای تهیه پرسش‌نامه به بررسی شاخص‌های مورد تاکید بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده پرداخته شد. سپس با توجه به مطالعه پیشینه تحقیقاتی و نیز مطالعات اسنادی درمورد وضعیت بافت‌های فرسوده شهر زاهدان، تعداد ۴ شاخص شرایط اقتصادی-اجتماعی (۹ گویه)، وضعیت رونق اقتصادی (۱۰ گویه)، وضعیت زیست‌محیطی (۹ گویه) و وضعیت کالبدی (۱۰ گویه) و گویه‌های مرتبط برای هر یک، به منظور بررسی در نظر گرفته شد. به منظور ارزیابی اهمیت شاخص‌های مورد استفاده در مطالعه پیش رو، از ارزیابی نظرات نخبگان استفاده شد. بدین منظور، شاخص‌های مورد نظر در قالب پرسش‌نامه ۴۰ گویه‌ای با استفاده از طیف ۴ گزینه‌ای لیکرت آماده شد. پرسش‌نامه در میان جمعیت ۲۴ نفری از نخبگان توزیع شد. این افراد با استفاده از نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شدند. تعدادی از

جدول ۱) بررسی وضعیت شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی در شهر زاهدان با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای

گویه	t	میانگین	انحراف معیار	سطح معنی‌داری	اختلاف میانگین	فاصله اطمینان ۹۵٪ حد بالا / حد پایین
مشارکت با نهادهای فرهنگی	۱۴/۱۴۳	۳/۶۲۵	۴/۱۲۱	۰/۰۰۱	۰/۶۲۵	۰/۷۱۲ / ۰/۵۳۸
ارتقای خدمات اجتماعی	۹/۱۹۵	۳/۶۵۰	۳/۲۵۶	۰/۰۰۲	۰/۶۵۰	۰/۷۸۹ / ۰/۵۱۱
توجه به نیازهای تمام گروه‌ها	۳/۰۴۱	۳/۱۶۴	۳/۲۲۱	۰/۰۰۳	۰/۰۴۱	۰/۲۷۰ / ۰/۰۵۸
راه‌اندازی دفاتر خدمات اجتماعی	۸/۴۲۲	۳/۳۱۴	۴/۶۰۰	۰/۰۰۲	۰/۳۱۴	۰/۳۸۷ / ۰/۲۴۱
تقویت روابط شهروندی	۱/۵۶۸	۳/۰۷۲	۳/۶۳۲	۰/۱۱۸	۰/۰۷۲	۰/۱۶۳ / -۰/۰۱۸
حمایت از نوآوری در بسط مشارکت مردمی	۱/۰۱۰	۳/۰۳۹	۲/۱۵۲	۰/۳۱۳	۰/۰۳۹	۰/۱۱۵ / -۰/۰۳۷
ترویج فرهنگ و اخلاق شهروندی	۱۵/۷۶۰	۳/۵۵۳	۳/۱۴۵	۰/۰۰۱	۰/۵۵۳	۰/۶۲۲ / ۰/۴۳۹
ارتقای منابع انسانی	۱۱/۴۲۹	۳/۳۹۲	۳/۷۳۲	۰/۰۰۱	۰/۳۹۲	۰/۴۵۹ / ۰/۳۲۴
ارزیابی و پایش اجتماعی اقدامات بهسازی	-۵/۰۱۰	۲/۷۷۸	۳/۲۳۷	۰/۰۰۱	-۰/۲۲۲	-۰/۱۳۵ / -۰/۳۰۹
مجموع (بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی)	۱۳/۴۱۲	۳/۲۸۷	۵/۴۱۲	۰/۰۰۱	۰/۲۸۷	۰/۳۲۹ / ۰/۲۴۵

میانگین ۲/۱۹۷ کمترین میانگین را به خود اختصاص داد. همچنین توسعه و حمایت از سرمایه‌گذاری، گویه تامین مسکن ارزان، گویه کارآفرینی و ایجاد فرصت اشتغال، گویه رفع موانع سرمایه‌گذاری و گویه ساده‌سازی و شفاف‌سازی مقررات اقتصادی بازآفرینی در وضعیت نامطلوب قرار داشتند. در مجموع شاخص رونق اقتصادی با میانگین ۲/۷۱۵ با توجه به سطح معناداری و حد بالا و حد پایین که هر دو منفی بود در وضعیت نامطلوب ارزیابی شد. از نظر بازآفرینی شهری در شاخص رونق اقتصادی، شهر زاهدان در وضعیت نامطلوبی قرار داشت (جدول ۲).

وضعیت شاخص رونق اقتصادی

در این شاخص، سطح معناداری ۷ گویه از سطح معناداری ۰/۰۵ کوچک‌تر و سطح معناداری ۱ گویه از سطح معناداری ۰/۰۵ بزرگ‌تر بود بنابراین نتایج آزمون به جامعه آماری در ۷ گویه قابل تعمیم و در ۱ گویه قابل قبول نبود. از میان ۸ گویه مورد بررسی در شاخص رونق اقتصادی میانگین ۷ گویه کمتر از میانگین مطلوب (۳) و میانگین ۱ گویه بزرگ‌تر از میانگین مطلوب است. گویه تضمین امنیت مالکان با میانگین ۳/۶۱۹ بیشترین میانگین و گویه یکپارچه‌سازی اقتصادی محدوده با ساختار اقتصادی شهر با

جدول ۲) بررسی وضعیت شاخص رونق اقتصادی در شهر زاهدان با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای

گویه	t	میانگین	انحراف معیار	سطح معنی‌داری	اختلاف میانگین	فاصله اطمینان ۹۰٪
						حد بالا حد پایین
یکپارچه‌سازی اقتصادی محدوده با ساختار اقتصادی شهر	-۱۶/۰۰۹	۲/۱۹۷	۳/۳۵۱	۰/۰۰۱	-۰/۸۰۳	-۰/۹۰۱ -۰/۷۰۴
توسعه و حمایت از سرمایه‌گذاری	-۱۲/۰۵۸	۲/۴۶۴	۳/۴۱۲	۰/۰۰۲	-۰/۵۳۶	-۰/۶۲۰ -۰/۴۵۲
تضمین امنیت مالکان	۱۹/۱۷۶	۳/۶۱۹	۴/۶۳۲	۰/۰۰۲	۰/۶۱۹	۰/۵۵۶ ۰/۶۸۳
تامین مسکن ارزان	-۱۰/۰۳۴	۲/۵۱۷	۳/۳۱۲	۰/۰۰۵	۰/۴۸۳	-۰/۵۷۸ -۰/۳۸۷
تسهیل صدور اسناد مالکیت	-۱/۶۶۶	۲/۹۲۲	۳/۱۱۲	۰/۰۹۷	-۰/۰۷۸	۰/۰۱۴ -۰/۱۹۷
کارآفرینی و ایجاد فرصت اشتغال	-۵/۶۷۴	۲/۷۷۸	۴/۱۱۵	۰/۰۰۴	-۰/۲۲۲	-۰/۱۴۵ -۰/۲۹۹
رفع موانع سرمایه‌گذاری	-۹/۱۹۸	۲/۶۷۸	۴/۶۱۲	۰/۰۰۱	-۰/۳۲۲	-۰/۲۵۳ -۰/۳۹۱
ساده‌سازی و شفاف‌سازی مقررات اقتصادی بازآفرینی	-۱۰/۸۳۲	۲/۵۴۲	۵/۷۰۱	۰/۰۰۲	-۰/۴۵۸	-۰/۳۷۵ -۰/۵۴۱
مجموع (رونق اقتصادی)	-۱۱/۶۲۸	۲/۷۱۵	۵/۳۰۲	۰/۰۰۱	-۰/۲۸۵	-۰/۲۳۷ -۰/۳۳۸

جدول ۳) بررسی وضعیت شاخص بهبود وضعیت زیست‌محیطی در شهر زاهدان با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای

گویه	t	میانگین	انحراف معیار	سطح معنی‌داری	اختلاف میانگین	فاصله اطمینان ۹۰٪
						حد بالا حد پایین
حفاظت و تقویت ظرفیت‌های زیست‌محیطی	۷/۰۱۷	۳/۳۹۷	۶/۱۳۶	۰/۰۰۲	۰/۳۹۷	۰/۵۰۹ ۰/۲۸۶
توجه به پایداری زیست‌محیطی	۶/۰۶۶	۳/۲۶۱	۵/۲۰۲	۰/۰۰۳	۰/۲۶۱	۰/۳۴۶ ۰/۱۷۶
ارتقای فضای سبز	۲۰/۶۵۷	۳/۷۶۱	۵/۳۱۱	۰/۰۰۱	۰/۷۶۱	۰/۸۳۴ ۰/۶۸۹
تجهیز ناوگان جمع‌آوری و حمل و نقل زیاله	-۳/۲۸۳	۲/۸۷۵	۶/۴۱۲	۰/۰۰۱	-۰/۱۲۵	-۰/۰۵۰ -۰/۲۰۰
مکان‌یابی مناسب و آماده‌سازی و نگهداری محل‌های دفن زیاله	۲۲/۵۵۵	۳/۶۲۸	۳/۷۰۱	۰/۰۰۱	۰/۶۲۸	۰/۶۸۲ ۰/۵۷۳
بهبود ریخت‌شناسی زمین و مناظر شهری	۱۰/۸۷۱	۳/۴۱۴	۳/۳۰۱	۰/۰۰۱	۰/۴۱۴	۰/۴۸۸ ۰/۳۳۹
مجموع (بهبود وضعیت زیست‌محیطی)	۱۵/۱۲۷	۳/۳۸۹	۳/۱۰۲	۰/۰۰۱	۰/۳۸۹	۰/۴۴۰ ۰/۳۳۹

وضعیت شاخص بهبود وضعیت زیست‌محیطی

از میان ۶ گویه مورد بررسی در شاخص بهبود وضعیت زیست‌محیطی، میانگین ۱ گویه کمتر از میانگین مطلوب (۳) و میانگین ۵ گویه بزرگ‌تر از میانگین مطلوب بود. گویه ارتقای فضای سبز با میانگین ۳/۷۶۱ بیشترین میانگین را به خود اختصاص داده و گویه تجهیز ناوگان جمع‌آوری و حمل و نقل زیاله با میانگین ۲/۸۷۵ کمترین میانگین را به خود اختصاص داد. همچنین حفاظت و تقویت ظرفیت‌های زیست‌محیطی، توجه به پایداری زیست‌محیطی، مکان‌یابی مناسب و آماده‌سازی و نگهداری محل‌های دفن زیاله و نیز بهبود ریخت‌شناسی زمین و مناظر شهری در وضعیت مطلوب قرار داشت. در مجموع، شاخص بهبود وضعیت زیست‌محیطی با میانگین ۳/۳۸۹ با توجه به سطح معناداری به‌دست‌آمده و حد بالا و حد پایین که هر دو مثبت بوده در وضعیت مطلوب ارزیابی شد. بنابراین، از نظر بازآفرینی شهری در شاخص بهبود وضعیت

زیست‌محیطی، شهر زاهدان در وضعیت مطلوبی قرار داشت (جدول ۳).

وضعیت شاخص ارتقای کیفیت کالبدی

از میان ۸ گویه مورد بررسی در شاخص ارتقای کیفیت کالبدی میانگین ۱ گویه کمتر از میانگین مطلوب (۳) و میانگین ۷ گویه بزرگ‌تر از میانگین مطلوب محاسبه شد. گویه تسهیل در واگذاری اراضی دولتی برای کاربری‌های عمومی با میانگین ۳/۹۸۶ بیشترین میانگین و گویه اسکان مجدد محدوده‌های پرخطر با میانگین ۱/۷۷۵ کمترین میانگین را به خود اختصاص داد. همچنین، جلوگیری از گسترش بی‌رویه ساخت‌وساز، ترمیم و بهسازی اراضی ناکارآمد، خدمات‌رسانی به منظور ارتقای آمادگی در برابر بلایای طبیعی، ترمیم و ارتقای سیستم حمل و نقل و ارتباطات، سامان‌دهی شبکه معابر با حداقل تخریب و اجرای مقررات در استحکام‌بخشی و مقاوم‌سازی در وضعیت مطلوب قرار داشتند. در مجموع، شاخص ارتقای کیفیت کالبدی با میانگین ۳/۳۲۱ با توجه

هر یک از شاخص‌های بازآفرینی پایدار شهری در بین مناطق با یکدیگر متفاوت بود. بیشترین اختلاف میانگین بین مناطق شهر زاهدان به شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی با توجه به مقدار آزمون F که برابر با ۵/۰۶۶ متعلق بود که بیانگر این بوده که وضعیت شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی در میان هر یک از مناطق شهر زاهدان با هم تفاوت زیادی داشته است. همچنین، کمترین اختلاف میانگین بین مناطق شهر زاهدان در شاخص رونق اقتصادی با توجه به مقدار آزمون F که برابر با ۱/۳۳۱ بود نشان‌دهنده این بود که از نظر وضعیت رونق اقتصادی در میان مناطق شهر زاهدان، کمترین میزان تفاوت وجود داشته است (جدول ۵).

به سطح معناداری به‌دست‌آمده و حد بالا و حد پایین که هر دو مثبت بوده در وضعیت مطلوب ارزیابی شد. بنابراین از نظر بازآفرینی شهری در شاخص ارتقای کیفیت کالبدی، شهر زاهدان در وضعیت مطلوبی قرار داشت (جدول ۴).

نابرابری میان مناطق شهر زاهدان از نظر بازآفرینی پایدار شهری

برای سنجش نابرابری میان مناطق شهر زاهدان از نظر بازآفرینی پایدار شهری، از آزمون تحلیل واریانس (ANOVA) استفاده شد. نتایج حاصل از آزمون تحلیل واریانس بیانگر این بود که با ضریب اطمینان ۹۵٪ می‌توان بیان کرد که بین مناطق شهر زاهدان از نظر بازآفرینی پایدار شهری تفاوت معناداری وجود دارد؛ یعنی وضعیت

جدول ۴) بررسی وضعیت شاخص ارتقای کیفیت کالبدی در شهر زاهدان با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای

گویه	t	میانگین	انحراف معیار	سطح معنی‌داری	اختلاف میانگین	فاصله اطمینان ۹۵٪
						حد بالا حد پایین
جلوگیری از گسترش بی‌رویه ساخت‌وساز	۶/۵۷۷	۳/۳۱	۳/۳۲	۰/۰۰۱	۰/۳۳۱	۰/۴۰۴ ۰/۲۱۸
اسکان مجدد محدوده‌های پرخطر	-۳۱/۳۹۴	۱/۷۷	۰/۲۲	۰/۰۰۱	-۱/۲۲۵	-۱/۱۴۸ -۱/۳۰۲
تسهیل در واگذاری اراضی دولتی برای کاربری‌های عمومی	۳۴/۹۴۲	۳/۹۸	۲/۳۱	۰/۰۰۲	۰/۹۸۶	۱/۰۴۲ ۰/۹۳۱
ترمیم و بهسازی اراضی ناکارآمد	۲۹/۶۶۶	۳/۸۸	۱/۴۶	۰/۰۰۱	۰/۸۸۸	۰/۹۳۹ ۰/۸۲۲
خدمات‌رسانی به منظور ارتقای آمادگی در برابر بلایای طبیعی	۱۷/۶۶۸	۳/۶۱	۴/۱۵	۰/۰۰۳	۰/۶۱۹	۰/۶۸۹ ۰/۵۵۰
ترمیم و ارتقای سیستم حمل و نقل و ارتباطات	۲/۶۵۸	۳/۰۸	۳/۶۰	۰/۰۰۸	۰/۰۸۱	۰/۱۴۰ ۰/۰۲۱
سامان‌دهی شبکه معابر با حداقل تخریب	۱۹/۵۱۱	۳/۶۱	۴/۲۲	۰/۰۰۱	۰/۶۱۷	۰/۶۷۹ ۰/۵۵۴
اجرای مقررات در استحکام‌بخشی و مقاوم‌سازی	۴/۰۶۵	۳/۱۵	۱/۹۲	۰/۰۰۳	۰/۱۵۳	۰/۲۲۷ ۰/۰۷۹
مجموع (ارتقای کیفیت کالبدی)	۱۵/۱۸۷	۳/۳۲	۲/۷۸	۰/۰۰۱	۰/۳۲۱	۰/۳۴۲ ۰/۲۶۴

جدول ۵) آزمون تحلیل واریانس یک‌طرفه برای بررسی رابطه میان مناطق شهر زاهدان از لحاظ بازآفرینی پایدار شهری

شاخص	آزمون واریانس	جمع مربعات	درجه آزادی	اختلاف F	سطح معنی‌داری
بهبود شرایط بین گروهی	۵۱/۵۸۸	۲۰۴	۰/۲۵۳		
اجتماعی و درون گروهی	۷/۲۳۷	۱۵۵	۰/۰۵۰	۵/۰۶۶	۰/۰۰۲
فرهنگی	۵۹/۳۲۵	۳۵۹	۰/۳۰۳		
بین گروهی	۴۹/۴۲۷	۲۰۴	۰/۲۴۲		
رونق اقتصادی درون گروهی	۲۸/۴۳۴	۱۵۵	۰/۱۸۳	۱/۳۲۱	۰/۰۳۴
جمع	۷۷/۸۶۱	۳۵۹	۰/۴۱۵		
بهبود وضعیت زیست‌محیطی	۶۲/۴۸۸	۲۰۴	۰/۳۰۶		
بین گروهی	۲۳/۱۳۲	۱۵۵	۰/۱۴۹	۲/۰۵۳	۰/۰۰۷
جمع	۸۵/۶۲۰	۳۵۹	۰/۴۵۵		
ارتقای کیفیت کالبدی	۳۲/۸۳۴	۲۰۴	۰/۱۶۱		
بین گروهی	۱۸/۵۳۸	۱۵۵	۰/۱۲۰	۱/۳۴۶	۰/۰۲۶
جمع	۵۱/۳۷۲	۳۵۹	۰/۲۸۱		
کل شاخص‌ها	۱۹/۱۲۳	۲۰۴	۰/۰۹۴		
بین گروهی	۷/۰۶۹	۱۵۵	۰/۰۴۶	۲/۰۵۵	۰/۰۰۱
جمع	۲۶/۱۹۳	۳۵۹	۰/۱۴۰		

بحث

در این پژوهش، به بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی شهری در شهر زاهدان پرداخته شد. وجود بافت‌های ناکارآمد و فرسوده یکی از معضلات اساسی شهر زاهدان است. از لحاظ کالبدی بیشتر واحدهای ساختمانی در این بافت‌ها فاقد هرگونه سیستم سازه‌ای،

مصالح بادوام و محاسبات فنی برای مقاومت در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله هستند. بافت فرسوده شهر زاهدان با مساحت ۳۷۴ هکتار بخش عمده مرکز شهر را در بر گرفته است. از طرفی، مهاجرت گسترده از شهرها و روستاهای مجاور به زاهدان باعث شده تا جمعیت زاهدان در یک دهه اخیر رشد چشمگیری داشته باشد. این رشد جمعیت باعث بروز مشکلات زیادی در حوزه مدیریت شهری این شهر شده است. در این راستا، با توجه به افزایش جمعیت در شهر زاهدان و همچنین، موقعیت خاص این شهر به عنوان مرکز استان و حضور گسترده افراد غیربومی در این شهر، بر اهمیت موضوع افزوده است. آنچه که در مدیریت شهری شهرداری زاهدان شاهد آن هستیم، عدم برنامه‌ریزی مناسب برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ارتقای کیفی آن است. سرمایه‌گذاری در زمینه بافت‌های فرسوده و بازآفرینی آنها عمده‌تاً با برنامه‌ریزی و اختصاص هزینه مناسب به زیرساخت‌ها همراه نیست. زیرمجموعه‌های شهرداری زاهدان با دید کوتاه‌مدت و پراکنده و جزیره‌ای اقدام به برنامه‌ریزی در این زمینه کرده‌اند.

در مجموع، شهر زاهدان از نظر بازآفرینی شهری در شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی، شاخص بهبود وضعیت زیست‌محیطی و شاخص ارتقای کیفیت کالبدی در وضعیت مطلوب و از نظر شاخص رونق اقتصادی در وضعیت نامطلوب قرار داشت. در مورد وضعیت نامطلوب اقتصادی، علاوه بر موانع سرمایه‌گذاری، عدم یکپارچگی اقتصادی، عدم کارآفرینی و اشتغال و سایر عوامل

کارخانه‌ها و صنایع متعدد از جمله مواردی بود که می‌بایست برای ارتقای مدیریت بافت‌های فرسوده شهری مورد توجه قرار گیرد. هم‌راستا با نتایج این پژوهش، محسنی و همکاران [Mohseni et al., 2023] بر نقش عوامل اجتماعی-فرهنگی و کالبدی در فرآیند بازساخت بافت‌های فرسوده شهری تاکید کرده‌اند.

به طور کلی، در شهر زاهدان علاوه بر مسایل شهری و رویکردهای تدوین شده از بالا به پایین و اجرای دستوری برنامه‌ها، مسایلی چون نبود مدیریت واحد شهر و شیوه مدیریت شهر سبب رشد نامتوازن شهر شده است؛ از این رو، یکی از ابعاد مهمی که بر کیفیت مکانی و محیطی و به تبع آن، کیفیت زندگی شهروندان اثر می‌گذارد، شیوه مدیریت شهر است. ضرورت بازآفرینی بافت فرسوده شهر زاهدان و کمک به توسعه یکپارچه این شهر رویکردهای متفاوتی را می‌طلبد. باید در نظر داشت که بازآفرینی بافت فرسوده شهر فرآیندی است که باید به صورت یکپارچه به آن عمل شود و تنها با اکتفا به مولفه‌های مهم تاثیرگذار آن نمی‌توان این رویکرد را در بافت فرسوده شهر زاهدان پیاده کرد.

نتیجه‌گیری

شهر زاهدان از نظر بازآفرینی شهری در شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی، شاخص بهبود وضعیت زیست‌محیطی و شاخص ارتقای کیفیت کالبدی در وضعیت مطلوب و شاخص رونق اقتصادی در وضعیت نامطلوب قرار داشته و بین مناطق شهری شهر زاهدان از نظر بازآفرینی پایدار شهری تفاوت معناداری وجود دارد.

تشکر و قدردانی: موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

تاییدیه اخلاقی: موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

تعارض منافع: این مقاله برگرفته از رساله نویسنده اول به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم است.

سهم نویسندگان: سجاد پودینه (نویسنده اول)، تحلیلگر آماری/نگارنده مقدمه/نگارنده بحث (۳۵٪)؛ معصومه حافظ رضازاده (نویسنده دوم)، نگارنده مقدمه/نگارنده بحث/روش‌شناس (۳۵٪)؛ غلامرضا میری (نویسنده سوم)، روش‌شناس/نگارنده مقدمه (۳۰٪)

منابع مالی: موردی توسط نویسندگان گزارش نشده است.

منابع

- Abbasi G, Mousavi Y, Ghasemi I, Ahadnejad M (2020). Analysis of regeneration sustainability of the city central texture case study: Central texture of Zanjan city. *Journal Sustainable City*. 3(2):1-16. [Persian]
- Abdollahi V, Beygbabaye B, Ezatpanah B (2021). Recognition of regenerative capabilities in dysfunctional tissues (case study: District 4 of Tabriz metropolitan municipality). *Quarterly of Geography & Regional Planning*. 10(40):137-151. [Persian]
- Asadi A (2022). Development of a framework and model for sustainable urban regeneration in the post-corona era (case study: Tabriz metropolis). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*. 12(44):171-200. [Persian]
- CLG (2007). Strong and prosperous communities: The

می‌توان به وضعیت نامطلوب اقتصادی ساکنین اشاره کرد. نکته قابل ذکر این است که برای ارتقای کیفی شهر در دیگر شاخص‌ها نیز ابعاد اقتصادی، وضعیت معیشت، میزان اشتغال و درآمد خانوار، نمی‌توان به برنامه‌ریزی در شهر زاهدان پرداخت و به نتایج آن امیدوار بود. بهبود وضعیت این‌گونه ابعاد و شاخص‌های کیفی نیازمند برنامه‌ریزی در سطح منطقه‌ای و ملی است و برنامه‌ریزی‌های محلی در صورتی می‌توانند به اهداف خود دست یابند که همسو با برنامه‌ها و اهداف کلان باشند. تاکید بر عامل اقتصادی در فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در پژوهش شهریاری [Shahriyari, 2021] نیز مورد تاکید قرار گرفته است.

بین مناطق شهری شهر زاهدان از نظر بازآفرینی پایدار شهری تفاوت معناداری وجود داشت؛ یعنی وضعیت هر یک از شاخص‌های بازآفرینی پایدار شهری در بین مناطق با یکدیگر متفاوت بود. بیشترین اختلاف میانگین بین مناطق شهر زاهدان مربوط به شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی بود که نشان داد وضعیت شاخص بهبود شرایط اجتماعی و فرهنگی در میان هر یک از مناطق شهر زاهدان با هم تفاوت زیادی دارد. همچنین کمترین اختلاف میانگین بین مناطق شهر زاهدان در شاخص رونق اقتصادی بود. تاکید بر ابعاد اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی در تحقیقات لیو و همکاران [Liu et al., 2021]، سبحانی و همکاران [Sobhani et al., 2023]، پویان و همکاران [Pooyan et al., 2022] و عباسی و همکاران [Abbasi et al., 2020] مورد تاکید قرار گرفته است.

وجود فرصت‌های اجتماعی و فرهنگی برابر برای تحقق بازآفرینی پیش‌رونده موضوعی کلیدی است و فقدان آن نقش بازدارنده‌ای دارد. مواردی مانند فقدان مشارکت و سرمایه اجتماعی، نبود امنیت، شکاف طبقاتی، فرصت‌های نابرابر در سطح شهر، عدم دسترسی شهروندان به سیستم حمل و نقل عمومی مناسب و نابرابری‌های جنسیتی در سطح شهر شاخص‌هایی بودند که به عنوان عوامل بازدارنده عمل می‌کردند. بی‌توجهی به نقش مشارکت مردم و عدم سهیم کردن آنها در حل مسایلی که مردم با آنها درگیرند موجب بی‌اعتمادی مردم و در نتیجه تاثیر منفی در اثربخشی طرح‌های بازآفرینی می‌شود. از سویی، از آنجایی که نهادها و قوانین دولتی کیفیت ساخت‌وساز محیطی را هسته اصلی در چرخه بازآفرینی کارآمد شهری ذکر کرده‌اند، عامل کالبدی به عنوان عاملی مهم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده نقش دارد. ساختار کالبدی و فضایی منطقه تحت تاثیر عوامل مختلفی از جمله زمین‌های کشاورزی، هسته‌های روستایی، بافت‌های پیرامونی، جاده‌های اصلی و مصالح، سیستم توزیع مراکز و عناصر خدماتی عمده، شهرک‌های جدید، مراکز صنعتی و غیره قرار گرفت. توجه به مسایلی مانند عدم توزیع مناسب کاربری‌ها و عدم رعایت یک الگوی واحد برای دسترسی به خدمات شهری، درصد فرسودگی بالا، نارسایی‌های بهداشتی و آموزشی در برخی محلات، نامتعادل بودن الگوی کالبدی به دلیل درصد بالای مهاجرت، مسکن نامناسب، سرانه پایین خدمات، وجود

urbanism with an emphasis on the socio-cultural dimension in run-down urban neighborhoods (case study: District 7 of Isfahan). *Space Ontology International Journal*. 12(3):71-82.

- Pooyan S, Tavakolan A, Karegar B (2022). Evaluating the effectiveness of sustainable urban regeneration programs on improving the quality of life of residents of informal settlements (case study: Rasht). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*. 17(2):377-390. [Persian]

- Pourahmad A, Zangane Shahraki S, Shafaat Gharamaleki T, Farhudi RA (2021). Explaining the pattern of historical texture regeneration with tourism development approach (case study: Tabriz city). *Journal of Geography and Planning*. 24(74):43-60. [Persian]

- Sajadzadeh H, Zolfigol S (2016). Role of urban design in regeneration of ancient district with catalyst approach case study: Kolapa district in Hamedan. *Quarterly Journal of Environmental Based Territorial Planning*. 8(31):147-171. [Persian]

- Setayeshmehr M, Nasekhian S, Valibeig N (2022). Comparing urban conservation and urban regeneration in the field of change process (from the perspective of contemporary scholars). *Bagh-E-Nazar*. 19(112):67-80. [Persian]

- Shahriyari M (2021). Assessing urban regeneration indicators and its impact on the quality of life of citizens (case study of Sharifabad neighborhood). *Geography and Human Relationships*. 4(2):336-356. [Persian]

- Sobhani N, Hekmatnia H, Fakhar Taze Yazdi F, Salmanzade S (2023). Evaluation of urban worn-out structures with urban regeneration approach (case: Miandoab city). *Human Geography Research Quarterly*. 55(3):115-139. [Persian]

- Statistical Centre of Iran (2015). General population and housing census of Zahedan city. Tehran: Statistical Centre of Iran. [Persian]

- Yetiskul E, Demirel S (2018). Assembling gentrification in Istanbul: The Cihangir neighbourhood of Beyoglu. *Urban Studies*. 55(15):3336-3352.

- Zeidi S, Mohammadzadeh R, Alipour A (2023). Urban regeneration by business improvement point approach (case study: Raste-Kuche neighborhood of Tabriz). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*. 13(47):97-120. [Persian]

local government white paper. Making it happen: The implementation plan. London: Department for Communities and Local Government.

- Ebrahimzadeh E, Kazemeizad S (2013). Satisfaction evaluation and the role of citizen participation in municipal infrastructure projects case study: Zahedan municipality. *Geography and Development*. 11(30):1-22. [Persian]

- Fanni Z, Tavakolinya J, Beiranvandzadeh M (2020). Analytical-structural application of sustainable urban regeneration, case study: Khorramabad city. *Human Geography Research Quarterly*. 52(1):181-197. [Persian]

- Ghorbanlou H, Masoumi MT, Yazdani MH (2022). Strategic analysis of urban regeneration with an emphasis on social components in peri-urban spaces (case study: The worn-out texture of Tehran's 20th district). *Journal of Urban Peripheral Development*. 4(2):19-34. [Persian]

- Habibi K, Irandoost K, Ahmadi AS (2022). A framework for regeneration of historical contexts with culture-led approach to achieve sustainable tourism development (case study: Urmia historical context). *Journal of Iranian Architecture & Urbanism*. 13(1):105-123. [Persian]

- Izadfar N, Rezaei MR, Mohammadi H (2020). Assessment of effective factors on the future of inefficient urban tissue based (case study: Yazd). *Geographical Urban Planning Research*. 8(2):327-345. [Persian]

- Kargar H, Hosseini Z, Eskandari M, Nekooie MA (2021). An overview of the experiences of large-scale urban regeneration interventions and lessons learned to reduce vulnerabilities. *Disaster Prevention and Management Knowledge*. 11(3):221-237. [Persian]

- Karimi Kandezi S (2021). Investigating the role of economic, social, cultural and physical security in urban regeneration (case study: Kashan city). *Social Security Studies*. 11(64):191-214. [Persian]

- Kowalczyk-Anioł J (2023). Rethinking tourism-driven urban transformation and social tourism impact: A scenario from a CEE city. *Cities*. 134:104178.

- 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*. 109:105640.

- Mohseni P, Ziari K, Elahi M, Khatibi M (2023). Development of a regeneration model based on neo-