

تحلیل و اولویت‌بندی بافت‌های ناکارآمد شهری با بهره‌گیری از تکنیک ماباک (نمونه مورد مطالعه: محلات هدف بازآفرینی منطقه ۶ شهر مشهد)

زهره کوهجانی (گروه شهرسازی، واحد قشم، دانشگاه آزاد اسلامی، قشم، ایران)

koohjanizohre@gmail.com

علی شمس الدینی (دانشیار جغرافیا، عضو هیات علمی واحد شیراز، دانشگاه آزاد اسلامی، شیراز، ایران)

ali.shamsoddini@iau.ac.ir

علیرضا عبدالله زاده: گروه شهرسازی، واحد صفاشهر، دانشگاه آزاد اسلامی، صفاشهر، ایران

abdolahzadeh.a@yahoo.com

چکیده

مطالعه نظام شهرنشینی در ایران نمایانگر عدم تناسب بین رشد شهرنشینی و توسعه شهری است و همین عدم تعادل و تناسب، موجبات مسائل مختلف شهری از جمله بافت فرسوده می‌باشد. هدف از پژوهش حاضر اولویت‌بندی بافت‌های ناکارآمد شهری از نظر پیرامون‌های کلیدی می‌باشد. روش پژوهش حاضر توصیفی - تحلیلی می‌باشد که با بهره‌گیری از نرم‌افزار MaxQDA و تکنیک دلفی و روش تصمیم‌گیری ماباک محلات هدف بازآفرینی در منطقه شش ارزیابی و رتبه‌بندی شدند. بدین منظور مصاحبه‌ای نیمه ساختاریافته با ۲۰ نفر از کارشناس خبره و متخصص صورت پذیرفت. نتایج پژوهش حاکی از آن است که شاخص‌های مشارکت کنشگران در تصمیمات شهری (حوزه فرهنگی و اجتماعی)، خودسازماندهی اقتصادی (حوزه اقتصادی) و شیوه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری (حوزه نهادی - مدیریتی) به ترتیب با میانگین $gi=46.81$ ، $gi=42.83$ و $gi=40.82$ در روند و فرایند بازآفرینی بافت‌های فرسوده مؤثر واقع شده‌اند. بعلاوه محلات امیرآباد، اروند و شهید معقول به لحاظ اولویت از منظر وجود پیرامون‌های کلیدی مؤثر بر فرایند بازآفرینی که تسهیل‌کننده این فرایند هستند با مقدار تأثیرگذاری معیار و شاخص‌ها $Si=3.06$ و $Si=2.98$ در جایگاه اول تا سوم قرار دارد. همچنین مطابق با تحلیل‌های صورت گرفته برنامه‌هایی

نشریه جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، سال بیست و چهارم، شماره ۰۱، بهار ۱۴۰۵، شماره پیاپی ۵۴، صص ۹۷-۱۲۷

تاریخ تصویب: ۱۴۰۳/۰۶/۰۳

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۴/۱۸

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۰/۰۵

چون تشکیل نهاد توسعه محلی، تهیه اسناد توسعه محلات با مشارکت حداکثری مردم، تشکیل کارگروه های محلی متناظر با نیازهای محلات و انجام اقدامات تشویقی و ترغیبی مردم جهت استفاده از بسته های تشویقی بافت های فرسوده را می توان جهت بهبود فرایند بازآفرینی پیشنهاد نمود.

واژگان کلیدی: بازآفرینی پایدار، بافت ناکارآمد، سکونتگاه غیررسمی، تکنیک ماباک، منطقه ۶ شهر مشهد.

مقدمه

شروع مشکلات عدیده در زمینه بافت های شهری در جهان ارتباط تنگاتنگی با افزایش جمعیت دارد. انفجار جمعیت در جهان از پیامدهای مدرنیته و کشف بهداشت در طول قرن هجدهم است. رشد جمعیت یکی از عواملی بود که زمینه های تبدیل اقتصاد کشاورزی در کشورهای توسعه یافته را به اقتصاد صنعتی، در طول قرن هجدهم و نوزدهم به وجود آورد. در طول تاریخ حیات شهری همواره ارتباط دیالکتیکی بین زوال و احیای بافت های و سکونتگاه های بشر وجود داشته است، سکونتگاه هایی که همواره دستخوش تغییر بوده اند. تغییری که لازمه زندگی بشر و تداوم و تکامل وی است و با میزان و شتاب متفاوت ردپایی را از خود در زمان و مکان برجای می گذارد (بحرینی، ایزدی، مفیدی، ۱۳۹۳، ص. ۱۸) (یگانه، احدنژاد، پیری و کلانتری، ۱۳۹۹، ص. ۲۵). فرآیندهای رکود، زوال و افت شهری که منجر به ایجاد فضاهای ناکارآمد و فرسوده در شهرها می گردند، یکی از پرچالش ترین مسائل عصر حاضر شهرها به ویژه کلان شهرهاست. این فرآیندها سبب بروز مسائل و مشکلات در عملکرد بافت های شهری، از بین رفتن حیات اجتماعی اقتصادی و به ویژه نمود آنها در عرصه های عمومی شهر، تراکم بالای جمعیتی و ساختمانی همراه با نبود زیرساخت های لازم، ناتوانی اقتصادی مردم و نبود انگیزه های اجتماعی و اقتصادی سرمایه گذاری در این فضاها، می شوند (تیرزو^۱، ۲۰۲۰، ص. ۲۳۶؛ زارعی، فیروزی، امان پور، و حمای، ۱۳۹۷،

1. Tirziu

ص.۲؛ مولدووانو، فرانکوام^۱، ۲۰۱۴، ص.۴۲؛ جعفری جبلی و همکاران، ۱۴۰۱، ص.۲۰؛ مباشری، ۱۴۰۱، ص.۱۹۱؛ اردستانی و ابراهیمی، ۱۴۰۱، ص.۱۷۰).

در سال‌های اخیر برنامه ریزان و مدیران شهری برای مقابله با مشکلات فراوان پیش روی شهرها به‌ویژه بافت‌های ناکارآمد، توجه خود را به برنامه‌ریزی پایدار شهری با استفاده از بازآفرینی معطوف نموده‌اند (ایزدفر، ساسان پور، تولایی، و سلیمانی، ۱۳۹۹، ص.۱۹). در این بین رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری در سیر تکوینی خود از حوزه توجه صرف به بعد کالبدی، به عرصه ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی گذر نموده است. رویکردهای بازآفرینی و نوزایی شهری با حرکت به‌سوی راه‌حل‌های یکپارچه و جامع‌نگر برای حل مشکلات بافت‌های شهری تغییر کرده است (زگراس و ریل^۲، ۲۰۲۰، ص.۳۰۵). با توجه به اینکه توسعه شهری در دهه‌های آخر قرن بیستم با رشد فرآیند شهرنشینی اغلب بدون برنامه‌ریزی توأم بوده است، این حقیقت به مشکلات بسیاری با توجه به ساختار شهرها دامن زده است. مشکلاتی نظیر فقدان ارتباط اجتماعی و فیزیکی، فقدان هویت، محرومیت‌ها، محدودیت‌های اجتماعی، پراکنش اقتصادی، تفرق فضایی (لومباردی^۳ و دیگران، ۲۰۱۱، ص.۲۸۱)، که در نهایت این مسائل منجر به بافت‌های نابسامان و در اصطلاح فرسوده شهری گردیده‌اند که کارایی و عملکرد اولیه خود را در طی زمان از دست داده‌اند و از چرخه اقتصادی شهر رانده شده‌اند.

رویکردهای بازآفرینی شهری به‌عنوان یکی از راهکارهای مداخله برای بهبود عواقب منفی زوال شهری (گودت^۴، ۲۰۰۰؛ کرکماز و بالابان^۵، ۲۰۲۰، ص.۱) و با ایجاد تحولات موجود در بسترهای

1. Moldovan, Francom
2. Zegras and Rayle
3. Lombardi, et al
4. Godet
5. Korkmaz and Balaban

سیاسی، اجتماعی و اقتصادی در طول چند دهه اخیر همواره تغییر کرده است، به نحوی که نه تنها ابعاد کالبدی، بلکه ابعاد اجتماعی و همچنین اقتصادی را نیز مدنظر قرار داده، بلکه در راستای حل مشکلات این گونه بافت‌ها به‌ویژه از اوایل قرن بیست و یکم به بعد، تقویت رویکرد توسعه پایدار و دستیابی به مکان‌های پایدار، از جمله این تحولات رویکردی به شمار می‌آید (فدایی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۲؛ ص. ۵؛ امیری و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۷۳). بازآفرینی شهری سیاستی جامع، دربرگیرنده برنامه‌های ارتقای کیفی بافت‌های شهری باهدف یکپارچه‌سازی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. بازآفرینی در بافت فرسوده شهری نیز از طریق بهبود حیات محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهر به دست می‌آید و طیف وسیعی از فعالیت‌هایی را توصیف می‌کند (اردستانی و ابراهیمی، ۱۴۰۱، ص. ۱۷۰؛ گالدینی، ۲۰۰۵).

ضرورت پژوهش حاضر در آن است که انجام آن علاوه بر غنا بخشیدن به ادبیات موجود در زمینه ساماندهی و طراحی بافت‌های ناکارآمد، می‌تواند در برخورد با سکونتگاه‌های غیررسمی تغییر مثبتی ایجاد نماید، همچنین به نظر می‌رسد علیرغم مداخله بلندمدت طی سالیان اخیر مشکلات این محدوده کماکان بر قوت خود باقی است. و ایجاد تغییر مثبت در محدوده در وهله اول نیازمند تغییر نگرش افراد ساکن با شناسایی طرز تفکر اهالی و مدیریت شهری و زیست عمیق در محدوده است که معمولاً در فرآیند تهیه طرح‌ها نادیده انگاشته می‌شود.

در ایران نیز بر اساس تجارب و مطالعات انجام‌شده در شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و با توجه به آئین‌نامه نحوه فعالیت ستاد ملی بازآفرینی پایدار، بیش از ۵۶ هزار هکتار محلات نابسامان میانی (بافت فرسوده)، ۲۱ هزار هکتار از عرصه‌های تاریخی مراکز شهرها و ۵۳ هزار هکتار سکونتگاه‌های غیررسمی با پیشینه روستایی یا فاقد آن که رقمی بالغ بر ۳۰ درصد بافت-های شهری (بافت‌های ناکارآمد) موجود کشور را دربر می‌گیرد، در کشور وجود دارد (شرکت

عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳، ص. ۶؛ ایمان‌پور و همکاران، ۱۴۰۱، ص. ۵۸). در این بین کلانشهر مشهد به‌عنوان پایتخت مذهبی ایران از این قاعده مستثنی نبوده و وجود بافت‌های ناکارآمد شهری و اسکان غیررسمی در بخش‌هایی از بافت این شهر آشکار است. یکی از پهنه‌های هدف بازآفرینی، محلات واقع در منطقه شش مشهد شامل محلات ذیل شهرک شهید رجایی و شهرک شهید باهنر می‌باشد. منطقه شش واقع در جنوب شرقی شهر مشهد، به دلیل توسعه بی‌برنامه شهر، اکنون به‌مثابه بافتی ارگانیک، فرسوده و بسیار متراکم است که در تعارض با حوزه‌های هم‌جوار خود از منظر خصوصیات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و... است و نیز یکی از محدوده‌های بزرگ حاشیه‌نشین مشهد با مساحت ۱۸۶۹ هکتار و جمعیتی در حدود ۲۳۲ هزار و ۶۱۶ نفر (سرشماری عمومی و نفوس مسکن مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵) می‌باشد. مساحت پهنه بافت فرسوده این منطقه ۴۲۱ هکتار و جمعیت پهنه بافت فرسوده این منطقه ۱۲۵۵۰۲ نفر می‌باشد. در این منطقه علی‌رغم جمعیت بالای ساکن در آن، متأسفانه بخشی از این منطقه به‌ویژه جنوب و غرب آن توسعه و گسترش بی‌رویه و بی‌برنامه داشته و موجب شده وضعیت نامناسبی نسبت به سایر مناطق کلانشهر مشهد داشته باشد. بنابراین بروز مشکلاتی چون ناسازگاری فرم و عملکرد، توزیع نامتناسب خدمات و امکانات شهری، شبکه ارتباطی نامناسب (معايير کم‌عرض)، مصالح نامناسب، وجود فضاهای رهاشده شهری، وجود آلودگی‌های زیست‌محیطی، عدم تعلق به مکان مورد زندگی و... در این منطقه موجب ترک ساکنین اصیل و سکونت مهاجرین بی‌هویت، اتباع غیرایرانی و غیره شده است. در این راستا پژوهش حاضر جهت پاسخ به این پرسش انجام‌گرفته است که "محلات هدف بازآفرینی در محدوده مورد مطالعه از منظر پیشران‌های کلیدی، زمینه‌ها و ظرفیت‌های بازآفرینی شهری چه وضعیتی دارند؟ و جایگاه هر یک از آنان براساس نتایج آزمون و تکنیک چگونه می‌باشد؟"

۱. پیشینه تحقیق

موضوع بازآفرینی بافت‌های فرسوده روش‌های مداخله و مواجهه با آن در کشورهای مختلف وجود دارد و هر یک شیوه‌ها و راهکارهایی را در این زمینه برگزیده‌اند. در جدول ذیل سوابق مطالعاتی مرتبط با موضوع پژوهش ارائه شده است.

جدول ۱. سوابق و پیشینه پژوهش

نویسنده(گان)	عنوان پژوهش	روش	مؤلفه و معیارها / نتایج	ارتباط با پژوهش
Zegras.Ch & al(2021)	شناسایی پتانسیل توسعه میان‌افزا در آلمان	توصیفی - تحلیلی	نتایج نشان می‌دهد که شهر از پتانسیل بالایی در این زمینه برخوردار است. تفاوت این پژوهش با سایر تحقیقات در این است که اغلب مطالعاتی که در زمینه توسعه میان‌افزا انجام شده است. تنها به ارائه مساحتی در خصوص ظرفیت‌پذیری توسعه میان‌افزا بسنده کرده‌اند یا با استفاده از یک مدل تصمیم‌گیری چندمعیاری اقدام به پهنه‌بندی توسعه میان‌افزا کرده‌اند.	ارائه پیشنهادات در خصوص بهره‌مندی از رویکرد توسعه میان‌افزا جهت کمک به توسعه کالبدی بافت محلات و پیشگیری از وقوع جرم در اراضی رها شده
Maria Cerreta Ludovica & La Rocca (2021)	فرآیندهای بازآفرینی شهری و اثرات اجتماعی: مروری بر ادبیات برای بررسی نقش ارزیابی	کیفی	مؤلفه‌ها: مشارکت جامعه، استفاده مجدد از فضاها، متروکه میراث فرهنگی، توجه به فرهنگ، توانمندسازی جوامع درگیر، جذب بودجه جدید و سرمایه‌گذاری	بهره‌مندی از معیارها و نتایج پژوهش جهت ارائه پیشنهادات به منظور افزایش تمایل ساکنین محلات به استفاده از بسته‌های تشویقی ویژه

نویسند(گان)	عنوان پژوهش	روش	مؤلفه و معیارها / نتایج	ارتباط با پژوهش
				بافت های فرسوده و افزایش آگاهی آنان
Coscia and Rubino(2021)	تقویت زنجیره‌های ارزش جدید و استراتژی‌های تأثیرمحور اجتماعی در فرآیندهای بازآفرینی شهری:	کیفی	معیارها: زنجیره ارزش جدید، رفع نابرابری های اجتماعی، توجه به پارادایم های سرمایه گذاری جدید پژوهشگران در این پژوهش ابتدا روابطی را ارائه می‌دهند که بین بازآفرینی شهری، نوآوری اجتماعی، تأثیرات و ارزش‌های اجتماعی رخ می‌دهد؛ سپس خلاصه‌سازی رویکردهای تأثیرات اجتماعی بازآفرینی را مدنظر قرار می‌دهند؛ در گام بعدی نیز برای سنجش مؤلفه‌های اجتماعی که در بازآفرینی شهری ارزش بیشتری دارند، اقدام می‌کنند.	در الویت بندی محلات و نیز شناسایی پیشران‌ها به عوامل اجتماعی به عنوان پاشنه آشیل بازآفرینی پایدار بهره گرفته شد.
Korkmaz & Balaban(2020)	عملکرد پروژه بازآفرینی شهری شمال آنکارا	توصیفی – تحلیلی(مبتنی بر ارزیابی)	پژوهشگران در این پژوهش به دنبال ارزیابی عملکرد پایداری در پروژه بازآفرینی شهری آنکارای شمالی در ترکیه هستند. نتایج نشان می‌دهد سهم پروژه بازآفرینی در پایداری شهری حداقل بوده و تلاش‌های بیشتری برای بهبود عملکرد پایداری در ترکیه لازم است.	توجه به اجرایی بودن اقدامات و پیشنهادات و بهره گیری در بخش شناسایی پیشران ها(توجه به پایداری معیارها)
امیری و همکاران(۱۴۰۱)	معرفی الگوی کاربردی	کمی	جامعه آماری پژوهش شامل کاربران اصلی شامل ساکنان،	استفاده در بخش پیشنهادات و یافته های

نویسندگان)	عنوان پژوهش	روش	مؤلفه و معیارها / نتایج	ارتباط با پژوهش
	مقتدرسازی اجتماع منسجم محلی در فضای سایبرنتیک به منظور ارتقاء سطح مشارکت ساکنان در بازآفرینی نواحی دچار افت شهری اصفهان		مسئولان (تصمیم‌گیرندگان)، کارشناس تسهیلگر، کارشناس پشتیبان، مربی و کارشناس فنی هستند و در یک چرخه پیوسته پنج‌گانه به ترتیب فرایندهای ۱- عضویت در گروه‌های محلی و تشکیل شبکه‌های اجتماعی در فضای سایبرنتیک، ۲- عضویت در برنامه و فرایند مقتدرسازی الکترونیکی، ۳- انجام مراحل مقتدرسازی الکترونیکی، ۴- تبادل نظر در مورد کاستی‌ها و اصلاح فرایند و ۵- تصمیم‌گیری با همکاری و مشارکت ساکنان و مسئولان در راستای ارتقای مشارکت در بازآفرینی شهری نواحی دچار افت شهری اصفهان را انجام می‌دهند و زمینه را برای ارتقای سطح مشارکت ساکنان فراهم می- سازند.	تحقیق: - تشکیل گروه‌های محلی - توجه به مشارکت حداکثری اهالی محل - آگاه‌سازی و حساس سازی جامعه محلی - توانمندسازی ساکنین جهت حضور در چرخه بازآفرینی
پاکرو و همکاران (۱۴۰۱)	بررسی مؤلفه‌های مؤثر در چالش‌های نهادی مشارکت شهروندی در بازآفرینی پایدار شهر	توسعه ای - کاربرد / به لحاظ روش شناسی ترکیبی	معیارهای پژوهش شامل چالش‌های نهادی مربوط به دولت، چالش‌های نهادی مربوط به مردم، چالش‌های نهادی مربوط به نهادها و مؤلفه‌های نهادی تاثیرگذار در بازآفرینی شهری می‌باشد. با استفاده از مؤلفه‌های نهادی مشارکت شهروندی مؤثر در بازآفرینی شهری، تغییر نگاه مسئولان	با توجه به شناخت وضع موجود منطقه شش و چالش مشارکت مردم در این فرایند از معیارها، نتایج و پیشنهادات پژوهش استفاده گردید.

نویسند(گان)	عنوان پژوهش	روش	مؤلفه و معیارها / نتایج	ارتباط با پژوهش
			به ظرفیت‌ها و توانمندی‌های سازمان‌های مردم‌نهاد، ایجاد و تشکیل سازمان‌های مردم‌نهاد در ارتباط با نوسازی و بازآفرینی شهری و رفع موانع حقوقی مرتبط با سازمان‌های مردم‌نهاد، مشارکت شهروندان در طرح‌های بازآفرینی شهری را افزایش داد و گامی در جهت رفع این چالش‌ها برداشت.	
ابراهیم نژاد و همکاران (۱۴۰۰)	الگوی ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده شهری	کیفی	پروژه‌های محرک توسعه به‌عنوان بستر کارکردهای اجتماعی و اقتصادی، منزلت اجتماعی-اقتصادی در این بافت‌ها را ارتقاء داده و انگیزه مشارکت در فرآیند بهسازی و نوسازی را در جامعه محلی افزایش داده و همچنین سبب ایجاد تمایل در بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت می‌شود.	بهره‌گیری در دسته بندی مقولات و پیشران های کلیدی / انطباق با نیازهای ساکنین بافت فرسوده
امیری و همکاران (۱۴۰۰)	تدوین الگوی مشارکت‌پذیری الکترونیکی شهروندان در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر اصفهان	کاربردی و توصیفی تحلیلی	یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد فرایند مشارکت‌پذیری شامل مراحل آموزش الکترونیکی، یادگیری الکترونیکی، آگاهی، مشاوره الکترونیکی و درگیری الکترونیکی است و در قلمرو و اختیار بازآفرینی شهری زمینه را برای مشارکت‌پذیری ساکنان بافت‌های فرسوده فراهم	بهره‌گیری از کدگذاری گزینشی پژوهش در تدوین معیارها و پیشران های پژوهش حاضر / سعی گردید در پژوهش حاضر به بحث آموزش-های الکترونیکی توجه شود.

نویسندگان)	عنوان پژوهش	روش	مؤلفه و معیارها / نتایج	ارتباط با پژوهش
			می‌کند.	
معروف نژاد (۱۴۰۰)	تحلیل و رتبه‌بندی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از منظر شاخص‌های اجتماعی	کاربردی / روش تحقیق پیمایشی با تأکید بر پرسشنامه	معیارهای مورد ارزیابی شامل حس تعلق اجتماعی، انسجام اجتماعی، همیاری اجتماعی، امنیت اجتماع و اعتماد اجتماعی می‌باشد.	بهره‌گیری از روش شناسی و ترکیب آن جهت شناسایی پیشران‌های کلیدی

۲. روش‌شناسی تحقیق

۲.۱. روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر روش تحقیق بر اساس هدف از نوع کاربردی و از نظر روش جمع‌آوری داده‌ها و ماهیت از نوع توصیفی - تحلیلی محسوب می‌گردد. جامعه آماری پژوهش صاحب‌نظران، خبرگان و متخصصان می‌باشند که با استفاده از روش دلفی و به صورت نمونه‌گیری غیراحتمالی به تعداد ۲۰ نفر از میان کارشناس خبره و همچنین متخصصان دانشگاهی فعال در حوزه بازآفرینی برگزیده شدند. به منظور تجزیه و تحلیل اطلاعات به دست آمده و شناسایی پیشران‌ها با استفاده از نرم‌افزار MAXQDA به بررسی سیستماتیک منابع مستخرج استفاده شده و همچنین از تکنیک تصمیم‌گیری ماباک جهت ارزیابی و اولویت‌بندی محلات هدف استفاده شده است. روش ماباک از جدیدترین تکنیک‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره است که جهت رتبه‌بندی گزینه‌ها در مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره استفاده می‌شود. این روش اولین بار توسط دراگان پاموکار^۱ و گوران سیروویچ^۲ در سال ۲۰۱۵ میلادی مطرح و ارائه شده است. این روش، برای ارزیابی ارزش هر دو

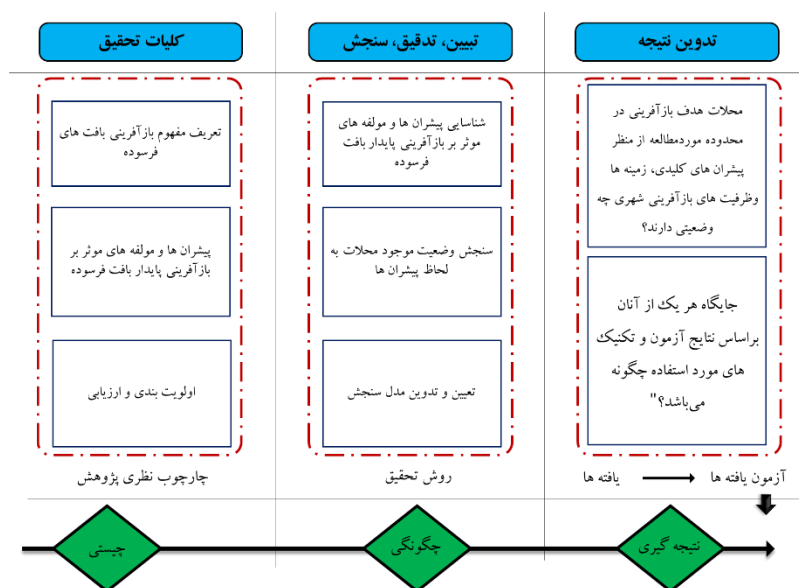
1. Dragan Pamucar

1. Goran Cirovic

معیار کمینه و پیشینه به کار می‌رود و تأثیر معیارهای کمینه و پیشینه روی ارزیابی نتایج، به صورت جداگانه در نظر گرفته می‌شود.

جدول ۲. مشخصات مصاحبه‌شوندگان پژوهش

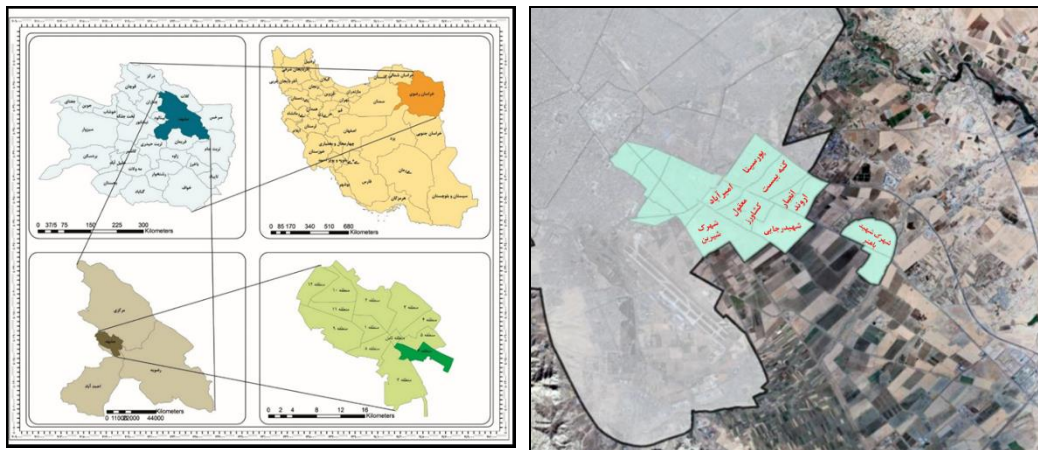
سمت	تخصص	تعداد مصاحبه‌شوندگان
معاون شهرسازی سازمان بازآفرینی	شهرسازی	۱
حوزه راهبری دفاتر تسهیلگری	شهرسازی - طراحی شهری	۳
حوزه توانمندسازی اقتصادی و مشارکت‌های مردمی سازمان بازآفرینی	شهرسازی - برنامه‌ریزی شهری - علوم اقتصادی	۴
حوزه توانمندسازی اجتماعی سازمان بازآفرینی	مدیریت شهری - علوم اجتماعی - جامعه‌شناسی	۴
کارشناسان حوزه شهرسازی شهرداری	مدیریت شهری - مرمت شهری	۳
معاونت اجرایی شهرداری	مدیریت شهری	۲
عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد مشهد	شهرسازی - برنامه‌ریزی شهری - مدیریت شهری	۳



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

۲.۲. معرفی محدوده مورد مطالعه

منطقه شش واقع در شهر مشهد دارای تراکم جمعیتی ۱۲۴٫۵ نفر در هکتار می باشد و از نظر تعداد خانوار نیز دارای ۶۷۰۳۶ خانوار با بعد ۳٫۵ می باشد. این منطقه دارای ۳ ناحیه و ۱۵ محله می باشد که تنها ۱۰ محله آن جز محلات هدف بازآفرینی قرارداد و به عنوان مورد مطالعاتی پژوهش حاضر در نظر گرفته شده است. این محلات در ناحیه دو و ناحیه سه واقع شده اند که عبارت اند از: آقامصطفی خمینی، شهرک شیرین، شهید معقول، کشاورز، امیرآباد واقع در ناحیه دو و محلات پورسینا، اروند، انصار، موعود (کنه بیست) و شهرک شهید باهنر. (برش منطقه شش شهرداری مشهد، ۱۳۹۷).



شکل ۱. موقعیت منطقه شش و محلات آن در ساختار کلانشهر مشهد (شهرداری مشهد، ۱۳۹۹)

۳. مبانی نظری تحقیق

۳.۱. زوال و فرسودگی

هر شهر و یا محدوده‌ای از شهر، تحت تأثیر فرآیندهای تغییر قرار دارد. برخی از شهرها و یا محدوده‌ها و نواحی از آنها، بدون مشکل و مسئله در فرآیندهای معمول توسعه قرار دارند و در نتیجه فرآیند تغییر و توسعه در آنها به صورت خود به خودی صورت می‌گیرد. واژه «افت و زوال» در بستر توسعه شهری به معنای عدم اشتغال جدایی‌گزینی اجتماعی، فرسودگی کالبدی و در نتیجه تنزل شرایط زندگی در این نواحی است. در بسیاری از تعاریف رکود و زوال با تأکید بر جنبه‌های اقتصادی فرسودگی در نظر گرفته می‌شوند. در این رویکرد، افت، زوال و فرسودگی همراه با کاهش جمعیت (به دلیل مهاجرت به بیرون)، و کاهش اشتغال همراه با رکود در فعالیت‌ها و تجارت، و در عین حال مرتبط با دو عامل اصلی دیگر کالبدی و این نوع نگاه به مسئله فرسودگی تأکید بیشتری بر اجتماعی تعریف می‌شود فرسودگی و ناکارآمدی عملکردی دارد (هودسنی، ۱۳۹۴، ص ۳۷).

۳,۳. چستی بافت ناکارآمد

بافت ناکارآمد محدوده‌ای است که به دلیل فرسودگی کالبدی، دسترسی نامناسب، ویرانی، برنامه‌ریزی ناقص و معیوب، تسهیلات ناکافی یا نامناسب، وجود کاربری‌های آسیب‌رسان، وجود ساختارهای غیر ایمن یا ترکیبی از این عوامل، برای ایمنی، سلامت یا رفاه جامعه زیان‌آور است (وانگ و همکاران^۱، ۲۰۰، ص. ۱۰۲؛ تان^۲، ۲۰۱۵، ص. ۴۳).

۳,۴. رویکرد بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری، رویکردی کلیدی برای مقابله با مشکلات ناپایداری در شهرهاست که با این حال، بیشتر به کمک انگیزه‌هایی غیر از تحول پایداری هدایت می‌شود. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیت) منجر می‌گردد. در این اقدام، فضای شهری جدید حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند. در این رویکرد توجه به حفظ ارزش‌های فرهنگی و حفظ ثروت‌های بومی و تاریخی، انتقاد از ساخت‌وسازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری‌های متعدد، توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی، مشارکت گروه‌های اجتماعی در فرایند بازآفرینی و غیره مشهود می‌باشد (ایزدفر و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۳۳۰؛ حاتمی و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۶؛ معروف نژاد، ۱۴۰۰، ص. ۳۲۷؛ شمعی و همکاران، ۱۳۸۵، ص. ۱۲۴؛ پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹، ص. ۷۴).

۳,۵. مفاهیم و ابعاد بازآفرینی

1. Wang et al

2. Tan

اصول یک برنامه‌ی بازآفرینی مؤثر در قرن بیست و یکم را شاید بتوان به‌اختصار به شرح زیر عنوان کرد:

- (۱) شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و عمل/مدیریت چندبخشی با تأکید بر بخش اجتماعی
- (۲) تمرکز بیشتر بر اقدامات یکپارچه: اقدام ورای اهداف، انتظارات و دستاوردهای سیاست‌های نوسازی، تحول کالبدی با تأثیر ماندگار بر اقتصاد، تنظیم شرایط محیطی و اجتماعی برای دستیابی به دو هدف: خودکفایی اقتصادی و تساوی حقوق مدنی
- (۳) تعریف مجدد یک‌چشم انداز استراتژیک بلندمدت: درک بهتر فرآیند ناکارآمدی بافت، توافق بر سر چگونگی دستیابی به اهداف، ذیل یک رویکرد استراتژیک، البته نه فقط در مقیاس شهری، بلکه در مقیاس منطقه‌ای و ملی
- (۴) در نظرگیری تغییرات احتمالی در برنامه‌ریزی و اجرا با توجه به شرایط روز اقتصادی و سیاسی. (۵) پذیرش منحصربه‌فردی مکان: چارچوب فضایی و مدیریتی. بازآفرینی شهری به فراخور زمان و مکان دچار تغییر می‌شود.
- (۷) هماهنگی بیشتر میان بخش‌های دولتی و خصوصی و سرمایه‌گذاری‌های داوطلبانه (گری^۱، ۲۰۰۹، ص. ۲۹).

۴. یافته‌های تحقیق

۴.۱. شناسایی پیشران‌های کلیدی مؤثر در سنجش وضعیت محلات هدف

۱.۱.۱. بررسی اسناد بالادست فراشهری و شهری

در این بخش پس از بررسی اهداف و راهبردهای مهم‌ترین استاد بالادستی مصوب و تبیین نقش و جایگاه محدوده مورد مطالعه در اسناد فرادست، کدهای اولیه مستخرج از آن‌ها در جدول ذیل ارائه شده است.

جدول ۳. کدهای اولیه مستخرج شده در اسناد بالادست مرتبط

اسناد بالادست کدهای باز اولیه	سند چشم انداز شهر مشهد افق ۱۴۰۴	طرح جامع اول	طرح جامع و تفصیلی دوم	طرح جامع سوم	طرح تفصیلی اول	بزرش منطقه ۶ برنامه عملیاتی میان مدت ۹۷-۱۴۰۰	شهریه رجایی طرح تفصیلی شهرک
توجه به فضای کالبدی شهر	☒	-	-	-	-	☒	☒
مزیت‌های رقابتی شهری	☒	-	-	-	-	☒	-
توانمندسازی اقتصادی	-	-	-	-	-	☒	-
عدالت فضایی	☒	-	-	-	-	-	-
عدالت اجتماعی	☒	-	-	-	-	-	-
توسعه متوازن و همگون شهر	☒	-	-	-	-	-	-
توجه به ظرفیت‌های بالقوه شهری	☒	-	-	-	-	-	-
تقویت روحیه مثبت‌گرایی و قومیت مداری در مردم	☒	-	-	-	-	-	-
توانمندسازی اجتماعی و کاهش آسیب‌های اجتماعی	☒	-	-	-	-	-	-
ارتقا آموزش و دانش	☒	-	-	-	-	☒	☒
ارتقای ایمنی محیط	☒	-	-	-	-	☒	☒
توسعه حمل و نقل عمومی	☒	-	-	-	-	☒	-
اعتلای هویت	-	-	-	-	-	☒	-
توجه به مدیریت توسعه یکپارچه شهری	-	-	-	-	-	-	-

-	-	-	-	-	-	☑	حفاظت از محیط‌زیست
-	-	-	-	-	-	-	افزایش مشارکت

۴.۱.۲. بررسی قوانین و مقررات مرتبط

در این بخش برنامه‌های کلان کشوری و قوانین و الزامات بازآفرینی شهری به تفکیک حوزه‌های ارتقای زیرساخت‌های شهری و محله‌ای، توسعه امکانات و خدمات روبنایی در مقیاس شهری و محله‌ای، بهسازی و ارتقای فضاهای شهری و محله‌ای و توسعه قلمرو عمومی، تهیه طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی در مقیاس شهری و محله‌ای، ارتقای توانمندی‌های اقتصادی و ظرفیت‌سازی اجتماعی و نهادی و بهسازی، مقاوم‌سازی و نوسازی مسکن موردبررسی قرار گرفت. پس از بررسی اسناد و قوانین و مقررات مرتبط با بازآفرینی، باتوجه به کلیدواژه‌های مرتبط با این حوزه به صورت کدهای باز اولیه در جدول ذیل ارائه گردید.

جدول ۴. کدهای باز اولیه مستخرج شده در قوانین و مقررات

کدهای باز اولیه	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و ...	الحاقیه سند ملی راهبردی احیاء و ...	سکونتگاه‌های غیررسمی	سند ملی توانمندسازی و ساماندهی	قانون برنامه ششم	بازآفرینی پایدار شهری	آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی شهرسازی	مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی	مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد
شرکت در فرایند بازآفرینی	-	☑	-	-	-	-	-	☑	-	-	☑
افزایش مشارکت	-	☑	-	-	☑	-	-	-	-	-	☑
توانمندسازی اقتصادی	☑	☑	-	-	☑	-	-	-	-	-	-
مقاوم‌سازی بنا	☑	☑	☑	☑	-	-	-	☑	-	-	☑
کاهش آسیب‌های	-	☑	-	☑	☑	-	-	☑	-	-	-

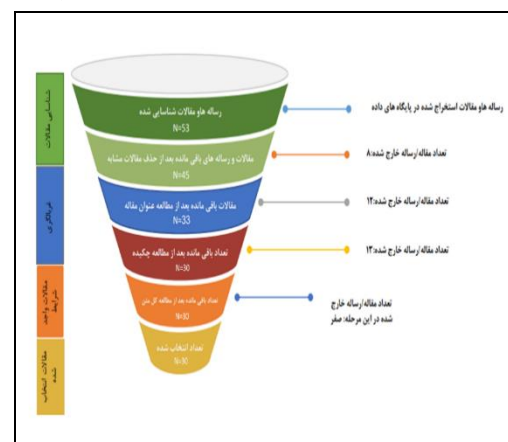
جدول ۴. کدهای باز اولیه مستخرج شده در قوانین و مقررات

کدهای باز اولیه	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	حمایت از تولید و عرضه مسکن	آیین‌نامه اجرای قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	سند ملی راهبردی احیاء بهسازی و ...	الحاقیه سند ملی راهبردی احیاء و...	سکونتگاه‌های غیررسمی	سند ملی توانمندسازی و ساماندهی	قانون برنامه ششم	بازآفرینی پایدار شهری	آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی شهرسازی	مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی	مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد
اجتماعی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
بهره‌گیری از هویت طبیعی و مصنوع	-	-	-	-	-	-	-	-	☑	-	-	-
زیباسازی بصری	☑	☑	-	-	☑	☑	-	-	☑	-	-	-
بهداشت محیطی	-	☑	-	-	☑	-	-	-	☑	-	-	-
ارتقا زیرساخت‌ها	-	☑	-	-	-	-	-	-	☑	-	-	-

۴.۱.۳. مطالعه مقالات و رساله‌های مرتبط

در این بخش به جهت شناسایی پیشران‌ها و عوامل کلیدی مؤثر بر فرایند بازآفرینی شهری بررسی و مطالعه مقالات و رساله‌های مرتبط با حوزه بازآفرینی است؛ بنابراین در این گام با بهره‌گیری از روش متاآنالیز (Meta-Analysis) تعداد ۵۳ مقاله و رساله مرتبط مستخرج از پایگاه‌های داده مورد بررسی قرار گرفت. از این میزان تعداد ۸ مقاله به دلیل مقالات مشابه، ۱۲ مقاله نیز پس از مطالعه عنوان و ۱۳ مقاله دیگر پس از مطالعه چکیده خارج شدند و در نهایت تعداد ۳۰ مقاله نهایی جهت مطالعه انتخاب شدند. پس از آن منابع نهایی شده با روش تحلیل تم مورد بررسی قرار گرفت و به جهت کدگذاری و استخراج عوامل کلیدی وارد نرم‌افزار MAXQDA گردید (شکل ۲). بنابراین با جمع‌بندی سه گام فوق، بازآفرینی شهری

به‌عنوان تم اصلی پژوهش معرفی و پنج مؤلفهٔ بازآفرینی کالبدی، اجتماعی، نهادی، اقتصادی و محیط زیستی به‌عنوان تم‌های فرعی بررسی شده‌اند و تمامی موارد مستخرج از اسناد پایه در قالب این زیر تم‌ها دسته‌بندی شدند. این مؤلفه‌ها در نرم‌افزار MAXQDA تحلیل شده است. تصویر ذیل داده‌های وارد شده به‌عنوان ورودی در این نرم‌افزار را نمایش می‌دهد (شکل ۳).



شکل ۲. اسناد منتخب و پایه شناسایی شده با روش

Meta- Analysis

نتایج نهایی ماحصل از نرم افزار MAXQDA در قالب جدول ذیل نشان می دهد که ۵ مفهوم حاصل از کدگذاری متمرکز و ۲۳ مقوله فرعی حاصل از کدگذاری محوری باتوجه به میزان فراوانی شکل گرفته است.



شکل ۴. لیست پیشران‌های کلیدی مؤثر بر فرایند بازآفرینی

۴.۲. سنجش وضعیت و اولویت‌بندی محلات منطقه ۶ شهر مشهد از منظر پیشران‌های کلیدی

در این بخش به منظور اولویت‌بندی و رتبه‌بندی محلات واقع در منطقه شش شهرداری مشهد از منظر وضعیت پیشران‌ها (مؤلفه‌ها) و زمینه‌ها و ظرفیت‌های بازآفرینی شهری از روش ماباک استفاده شده است. در این روش به دو آیتم معیار و گزینه نیاز است. بدین منظور پیشران‌های کلیدی به عنوان معیار و محلات فرسوده واقع در منطقه ۶ شهر مشهد به عنوان گزینه تعریف شدند. بنابراین به منظور بررسی و ارزیابی پیشران‌های کلیدی در محلات موردنظر ابتدا پاسخ اعضای پنل گردآوری شد و میانگین نظرات آنان در Excel به عنوان ماتریس خام وارد گردید. بدین صورت که هر یک از محلات با متغیر M و تعداد شاخص‌ها با متغیر N معرفی شدند.

جدول ۵. کدگذاری معیار و گزینه‌ها در تکنیک ماباک

معیار	شیوه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری	مهاجرت اتباع	خودسازماندهی اقتصادی	مشارکت کنشگران در تصمیمات شهری	راندمان دستگاه‌های نظارتی	امنیت اجتماعی	توسعه بافت ناکارآمد منطقه ۶	موازی کاری نهادهای حاکمیتی	رفع موانع حقوقی مرتبط با سازمان‌های مردم‌نهاد
علامت اختصاری	N ₁	N ₂	N ₃	N ₄	N ₅	N ₆	N ₇	N ₈	N ₉
گزینه	امیرآباد	شهید معقول	کنه بیست	کشاورز و شهید رجایی	انصار	اروند	شهرک باهنر	شهرک شیرین	پورسینا
علامت اختصاری	M ₁	M ₂	M ₃	M ₄	M ₅	M ₆	M ₇	M ₈	M ₉

در ادامه مراحل تکنیک ماباک به جهت اولویت‌بندی محلات تشریح شده است.

گام اول: ایجاد ماتریس تصمیم (X) ← ماتریس تصمیم در این روش به صورت معیار - گزینه است؛ یعنی یک ماتریس که ستون‌های آن را معیارهای مسئله و سطرها را گزینه‌ها تشکیل می‌دهند و هر سلول نیز در واقع امتیاز هر گزینه نسبت به هر معیار است. ماتریس تصمیم در این پژوهش، ماتریس ۷×۹ است که ۹ معیار برای ۷ محله در آن مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. در این ماتریس از میانگین نظرات اعضای پنل دلفی بهره گرفته شده است.

جدول ۶. تشکیل ماتریس تصمیم‌گیری

نام محله (M)	شاخص‌ها (N)								
	N ₁	N ₂	N ₃	N ₄	N ₅	N ₆	N ₇	N ₈	N ₉
M ₁	3	2.8	2.7	3.1	2.3	2.8	2.5	2.7	2.3
M ₂	2.9	2.7	3	3	2.5	2.8	3.2	2.9	3.1
M ₃	3.2	3.2	3.1	3.5	3.3	3.3	3.1	3.2	2.7

شاخص‌ها (N)									نام محله (M)
N ₉	N ₈	N ₇	N ₆	N ₅	N ₄	N ₃	N ₂	N ₁	
3.2	3.1	3.1	2.9	2.9	2.9	2.7	2.9	2.9	M ₄
2.5	2.8	2.5	3.1	2.3	3.2	2.5	2.7	2.8	M ₅
3.1	3	3	3.1	2.5	2.9	2.7	3	3.1	M ₆
3.1	3.1	2.9	3.2	2.7	3.1	2.8	2.8	2.9	M ₇
3.2	3	2.6	3.3	2.7	2.9	2.9	2.8	3.1	M ₈
2.8	2.9	2.9	2.9	3.1	2.7	3.1	2.9	2.9	M ₉
3.2	3.2	3.2	3.3	3.3	3.5	3.1	3.2	3.2	X ⁺
2.3	2.7	2.5	2.8	2.3	2.9	2.5	2.7	2.8	X ⁻
2.86	2.97	2.90	3.03	2.64	3.10	2.79	2.87	2.97	W

(مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

گام دوم: نرمال کردن درایه‌های ماتریس تصمیم اولیه (N) ← به دلیل آنکه ممکن است جنس هر یک از معیارها متفاوت باشند، در گام دوم ماتریس تصمیم نرمال شده تا اثر مقیاس متفاوت معیارها خنثی شود. به منظور انجام این کار و با توجه به جنس هر معیار، از رابطه (۱) برای نرمال‌سازی معیارهای مثبت و از رابطه (۲) برای نرمال‌سازی معیارهای منفی استفاده می‌شود. ماتریس تصمیم نرمال با N نشان داده می‌شود.

$$n_{ij} = \frac{x_{ij} - x_i^-}{x_i^+ - x_i^-} \quad \text{رابطه (۱) معیارهای مثبت}$$

$$n_{ij} = \frac{x_{ij} - x_i^+}{x_i^- - x_i^+} \quad \text{رابطه (۲) معیارهای منفی}$$

۱. نشان دهنده بیشترین مقداری است که در یک معیار مشخص، در میان گزینه‌ها مشاهده شده است.

۲. نشان دهنده کمترین مقداری است که در یک معیار مشخص، در میان گزینه‌ها مشاهده شده است.

گام سوم: تشکیل ماتریس تصمیم نرمال موزون (V) ← از آنجاکه معیارها دارای وزن متفاوتی در فرایند ارزیابی هستند؛ در این گام می‌بایست درایه‌های ماتریس نرمال موزون بر اساس رابطه (۳) محاسبه شوند.

$$v_{ij} = w_i \cdot (n_{ij} + 1) \quad \text{رابطه (۳)}$$

گام چهارم: مشخص کردن ماتریس مرز تخمین ناحیه (G) ← مرز تخمین ناحیه برای هر معیار (میانگین هندسی هر ستون از ماتریس موزون) به شکل رابطه (۴) محاسبه می‌شود.

$$g_i = \left(\prod_{j=1}^m v_{ij} \right)^{\frac{1}{m}} \quad \text{رابطه (۴)}$$

جدول ۷. تشکیل ماتریس مرز تخمین ناحیه

شاخص‌ها (N)									
N ₉	N ₈	N ₇	N ₆	N ₅	N ₄	N ₃	N ₂	N ₁	
34.40	36.48	39.93	33.10	29.95	46.81	42.83	32.57	40.82	g _i

(مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

گام پنجم: محاسبه فاصله گزینه‌ها از مرز تخمین ناحیه (Q) ← فاصله گزینه‌ها از مرز تخمین ناحیه مطابق رابطه (۵) برابر اختلاف میان درایه‌های ماتریس وزن‌دار (V) و مقدار مرز تخمین ناحیه (G) تعیین می‌شود.

$$Q = V - G = \begin{bmatrix} v_{11} & v_{12} & \dots & v_{1n} \\ v_{21} & v_{22} & \dots & v_{2n} \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ v_{m1} & v_{m2} & \dots & v_{mn} \end{bmatrix} - \begin{bmatrix} g_1 & g_2 & \dots & g_n \\ g_1 & g_2 & \dots & g_n \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ g_1 & g_2 & \dots & g_n \end{bmatrix} \quad \text{رابطه (۵)}$$

گام ششم: رتبه‌بندی گزینه‌ها ← در آخرین گام از روش ماباک، مقدار توابع معیارها بر اساس مجموع فواصل گزینه‌ها از بردار تخمین مساحت (q_i) برای هر کدام، مطابق رابطه (۷) محاسبه

می‌شود. با محاسبه مجموع درایه‌های ماتریس Q به صورت سطری، مقدار نهایی توابع معیار برای هر گزینه مشخص شده و مبنای رتبه‌بندی گزینه‌ها قرار می‌گیرد.

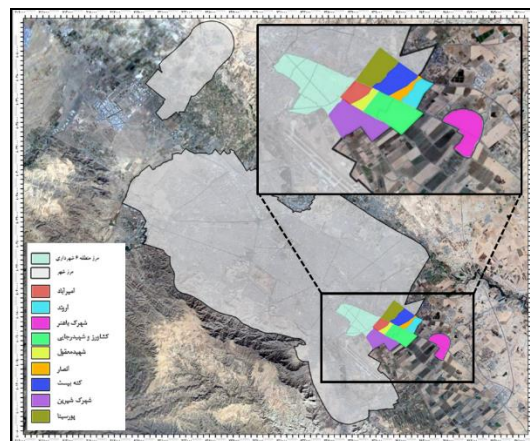
$$S_i = \sum_{j=1}^n q_{ij}, j = 1, 2, \dots, n \quad i = 1, 2, \dots, m \quad \text{رابطه (۷)}$$

با توجه به نتیجه نهایی به دست آمده تکنیک ماباک که در جدول ذیل نشان داده است، رتبه محلات هدف بازآفرینی از منظر ۹ شاخص انتخابی (پیشران‌های کلیدی) به این صورت است که به ترتیب محله امیرآباد با مقدار Si (مقدار تأثیرگذاری معیار و شاخص‌ها) $3,06$ رتبه اول، محله اروند با $Si=2,975$ در رتبه دوم، شهید معقول با $Si=2,98$ در رتبه سوم، شهرک شهید باهنر $Si=2,975$ در رتبه چهارم، محلات کشاورز و شهید رجایی $Si=2,971$ در رتبه پنجم، محله اروند با $Si=2,96$ در رتبه ششم، محله پورسینا با $Si=2,886$ در رتبه هفتم و محلات شهرک شیرین و کنه بیست با $Si=2,883$ و $Si=2,86$ در رتبه‌های هشتم و نهم قرار دارد.

جدول ۸. رتبه‌بندی محلات هدف بازآفرینی از منظر پیشران‌های کلیدی

محل رتبه	امیرآباد	شهید معقول	کنه بیست	کشاورز و شهید رجایی	انصار	اروند	شهرک شهید باهنر	شهرک شیرین	پورسینا
Si	306.184	298.491	286.544	-297.166	305.75	296.289	297.532	288.312	-288.683
رتبه	۱	۳	۹	۵	۲	۶	۴	۸	۷

(مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)



شکل ۴. رتبه‌بندی محلات هدف بازآفرینی از منظر پیشران‌های کلیدی

۵. نتیجه‌گیری و پیشنهادها

بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های آن از جریان توسعه عقب‌افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به شکل کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند. با این وجود این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون شهری برخوردار هستند. اصولاً، پیدایش بافت‌های ناکارآمد پدیده نوظهوری نیست، اما تحت شرایط کنونی و در پی فشارهای وارده از سوی بحران‌های اقتصادی و روند جهانی شدن، رقابت شدید شهرها باهم در عرصه‌های مختلف و پیچیدگی روابط در دنیای ارتباطات و اطلاعات، این پدیده دگرگشت متفاوت و نگران‌کننده‌تری داشته است. انگاره بازآفرینی فرایند توسعه‌ای همه‌جانبه در عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقاء کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر است. در این رابطه منطقه شش شهر مشهد یکی از محدوده‌های بزرگ حاشیه‌نشین مشهد با مساحت ۱۸۶۹ هکتار و جمعیتی در حدود ۲۳۲ هزار و ۶۱۶ نفر (سرشماری

عمومی و نفوس مسکن مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵) معلول عوامل متعددی است که به‌طور هم‌زمان در پیدایش و گسترش این پدیده مؤثر بوده است. نتایج بررسی و مطالعات نشان می‌دهد شرایط حاکم بر وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیط این محلات در وضعیت نامطلوبی قرار دارد. توسعه این محدوده و امتداد آن از ابتدای بلوار حر که به قلعه ساختمان (شهرک شهید رجایی) مشهور است به سمت قلعه خیابان (شهرک شهید باهنر) که خود ناشی از پایین بودن قیمت زمین می‌باشد، منجر به رشد و ناهنجاری‌های اجتماعی شده است که از عوامل مؤثر در بروز این معضله‌ها می‌توان به تنوع فرهنگی و قومی (فارس، بلوچ، کرد و ...)، حضور چلوها (فاقدین هویت)، نیروی کار جوان و نبود شغل درخور، بیکاری، نزاع و درگیری‌های طایفه‌ای، کمبود امکانات تفریحی، ورزشی، فروش املاک به مهاجرین افغانی و ... اشاره نمود.

مقایسه نتایج ارزیابی‌ها در پژوهش حاضر بیانگر این است که شاخص‌های مشارکت کنشگران در تصمیمات شهری (حوزه فرهنگی و اجتماعی)، خودسازماندهی اقتصادی (حوزه اقتصادی) و شیوه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری (حوزه نهادی - مدیریتی) به ترتیب با میانگین $gi=46.81$ ، $gi=42.83$ و $gi=40.82$ در روند و فرایند بازآفرینی بافت‌های فرسوده مؤثر واقع شده‌اند. در حقیقت این پژوهش نشانگر این موضوع است که قابلیت تأثیرگذاری هر یک از شاخص‌های پژوهش با توجه به ظرفیت و مکان مورد مطالعه، متغیر و حتی حذف شدنی می‌باشند. از سویی دیگر در ارزیابی شاخص‌ها به نسبت پژوهش‌های پیشین که کمتر مورد توجه واقع شده، این پژوهش بدان‌ها به دید عمیق‌تری نگاه کرده است. بنابراین به‌منظور پیشگیری و جلوگیری از توسعه محدوده قانونی منطقه ۶ و نیز براساس نتایج پژوهش حاضر، جهت واکاوی محلات هدف بازآفرینی واقع در منطقه شش شهر مشهد از منظر وضعیت پیشران‌ها (مؤلفه‌ها) و زمینه‌ها و ظرفیت‌های بازآفرینی از تکنیک ماباک بهره گرفته شده است. در این تکنیک پیشران‌های کلیدی که طی فرایند سه مرحله شناسایی شدند به‌عنوان معیار و محلات فرسوده واقع در منطقه ۶ شهر مشهد به عنوان گزینه تعریف گردید. به‌منظور بررسی و ارزیابی پیشران‌های کلیدی در محلات مورد نظر ابتدا پاسخ اعضای پنل گردآوری

شد. با توجه به نتایج حاصله مشخص گردید که محلات امیرآباد، اروند و شهید معقول به لحاظ اولویت از منظر وجود پیشران‌های کلیدی مؤثر بر فرایند بازآفرینی که تسهیل‌کننده این فرایند هستند با مقدار تأثیرگذاری معیار و شاخص‌ها $Si=3,06$ و $Si=3,05$ و $Si=2,98$ در جایگاه اول تا سوم قرار دارد.

پیشنهادهایی که می‌توان با توجه به نتایج در خصوص بهبود موضوع ارائه نمود بدین شرح می‌باشد:

- تشکیل نهاد بازآفرینی و توسعه محلات هدف بازآفرینی در منطقه شش شهر مشهد
- تسهیلگری، میانجی‌گری و ایجاد دفاتر تسهیلگری را به‌عنوان ضرورتی اجتناب‌ناپذیر در راه توسعه مدیریت شهری پیشنهاد می‌شود؛
- تهیه سند بازآفرینی با مشارکت و منطبق بر خواست و نیاز ساکنین
- تشکیل کارگروه‌های محلی متشکل از ساکنین فعال و مطلع محلی جهت نیازسنجی
- استفاده از ظرفیت‌های محلی در غالب مدیریت یکپارچه شهری اقدامات بازآفرینی را اثربخش نموده و تحقق توسعه پایدار شهری را تسریع می‌کند.
- با توجه به سکونت و مهاجرت‌های اتباع ایرانی و غیر ایرانی به این منطقه، توجه به نقش فرهنگ هرکدام از محلات بافت ناکارآمد منطقه، با تأکید بر بازیابی هویت ناشی از خاطرات مشترک جمعی، استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی به‌عنوان منابعی برای توسعه اقتصادی و اجتماعی محلات ناکارآمد صورت گیرد. که ضمن توجه به منافع مالی و اقتصادی در پروژه‌های شهری، مسیر سرمایه‌گذاری در راستای ایجاد مراکز فرهنگی، هنری و گذران اوقات فراغت تعیین می‌شود. که از این طریق، علاوه بر بازگشت سرمایه، به دلیل ایجاد جذابیت‌های خاص برای حضور مردم، ابعاد اجتماعی برنامه‌ریزی مانند هویت، انسجام و شبکه‌های اجتماعی تقویت می‌گردد.

- جهت جلوگیری از گسترش محدوده قانونی در منطقه، فعالیت‌هایی از این قبیل جهت رشد مناسب شهری مورد استفاده قرار گیرد استفاده از رویکرد توسعه میان افزا می‌باشد. بدین صورت که از مکان‌های متروک که در مالکیت عمومی هستند، و زمین‌های قابل بازیافت شهری استفاده شود همچنین واحدهای مسکونی با قدمت بالا و مصالح کم‌دوام ساماندهی شود، قیمت زمین کنترل و به اقشار با دهک پایین درآمد تسهیلات اعطا گردد.
- در راستای حکمروایی خوب شهری، زمینه‌های لازم جهت جلب مشارکت مردمی در منطقه، با نهادسازی و توسعه شبکه محلی از طریق تأسیس انجمن‌ها (از قبیل: ورزشی، فرهنگی، هنری) فراهم شود. بعلاوه فعال کردن شورای اجتماعی محلات و تقویت هر چه بیشتر ارتباط آن‌ها با سایر سازمان‌ها و دستگاه‌های اجرایی، ایجاد فرهنگ مشورت پذیری و مشارکت محوری در مقیاس محلی و برای ساکنین، به منظور تحقق رفع معضله‌های بافت ناکارآمد صورت گیرد.

منابع

۱. ایمان‌پور، م.ر.، شمس‌الدینی، ع.، سرور، ر. (۱۴۰۰). تحلیل سناریوهای اسکان غیررسمی در شهرهای شمال شرق ایران (مورد مطالعه: شهر بجنورد). نشریه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی. شماره ۵. ۷۷-۹۲.
۲. ایمان‌پور، م.ر.، شمس‌الدینی، ع.، سرور، ر. (۱۴۰۱). شناسایی و تحلیل پیشران‌های کلیدی مؤثر بر اسکان غیررسمی در شهر بجنورد. نشریه شهر پایدار، شماره ۲۳. ۱۸۲-۱۶۵.
۳. امیری، خ.، مسعود، م.؛ مرادی چادگانی، د.؛ صافی اصفهانی، ف.؛ صادقی، ن. (۱۴۰۰). تدوین الگوی مشارکت‌پذیری الکترونیکی شهروندان در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر اصفهان، نشریه جغرافیا و مطالعات محیطی، شماره ۳۹.

۴. امیری، خ.، مسعود، م.؛ مرادی چادگان، د.؛ صافی اصفهانی، ف.؛ صادقی، ن. (۱۴۰۱)، معرفی الگوی کاربردی مقتدر سازی اجتماع منسجم محلی در فضای سایبرنتیک به منظور ارتقاء سطح مشارکت ساکنان در بازآفرینی نواحی دچار افت شهری اصفهان، نشریه مطالعات شهری، شماره ۴۲.
۵. اردستانی، ز.، ابراهیمی، ا. (۱۴۰۱). بازآفرینی شهری به منظور ارتقای بافت‌های فرسوده شهری با بهره‌گیری از روش تلفیقی و یکپارچه ساختار سلسله مراتبی فازی (Fuzzy AHP) (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران). فصلنامه علمی پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۳، شماره ۴۹. ۱۷۸-۱۶۶.
۶. ایزدفر، ا.؛ ساسانی‌پور، ف.؛ تولائی، س.؛ سلیمانی، م. (۱۳۹۹)، بازآفرینی پایدار شهری بر پایه سناریونگاری (مورد شناسی: منطقه ۱۴ شهرداری اصفهان)، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، سال دهم، شماره ۳۴.
۷. ایزدفر، ن.؛ رضایی، م.ر.؛ سرانی، م.ح. (۱۳۹۹)، شناسایی سناریوهای بافت ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار در افق ۱۴۱۴، مطالعاتی محیطی هفت حصار، شماره ۳۴، سال نهم.
۸. ابراهیم نژاد؛ م.ر.؛ شیخ الاسلامی، ع.ر.؛ ملک حسینی، ع. (۱۴۰۰)، الگوی ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده شهری، نشریه تحقیقات جغرافیایی، شماره ۱۴۱.
۹. بحرینی، س.ح.؛ ایزدی، م.س.؛ مفیدی، م. (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری؛ از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار، فصل‌نامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری، صص. ۳۰-۱۷.
۱۰. برش منطقه شش شهرداری مشهد، ۱۳۹۷.
۱۱. پوراحمد، ا. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، مطالعات شهر ایرانی اسلامی، جهاد دانشگاهی، دوره اول، شماره ۱.
۱۲. پاکرو، ن.؛ ستارزاده، د. (۱۴۰۱)، «بررسی مؤلفه‌های مؤثر در چالش‌های نهادی مشارکت شهروندی در بازآفرینی پایدار شهری»، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، شماره ۶۵.

۱۳. جعفری جبلی، ح؛ موسی کاظمی، م.، حکمت نیا، ح؛ مختاری، ر. (۱۴۰۱)، تبیین آثار بازآفرینی فضاهای شهری بر عملکرد اقتصادی و اجتماعی بافت تاریخی اصفهان، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، شماره ۸۵.
۱۴. حاتمی، ع؛ مختاری ملک‌آبادی، ر؛ برزگر، ص؛ شکری فیروزجاه، پ. (۱۴۰۰). ارائه الگوی بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان با رویکرد توسعه گردشگری، نشریه آمایش جغرافیایی فضا، شماره ۴۰.
۱۵. سرشماری عمومی و نفوس مسکن مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵
۱۶. شماعی، ع؛ پوراحمد، ا. (۱۳۸۵)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران: دانشگاه تهران
۱۷. شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳
۱۸. زارعی، ج؛ امان‌پور، س.، فیروزی، ع. (۱۳۹۷) تحلیل مناسبات میان نهادی در مدیریت بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده؛ نمونه موردی: کلان‌شهر اهواز، نشریه مطالعات شهری، صص. ۱۹-۳۱.
۱۹. فدایی جزی، ف؛ مختاری ملک‌آبادی، ر؛ ابراهیمی بوزانی، م. (۱۴۰۰)، بافت‌های فرسوده فرصتی برای توسعه درون‌زای شهری در راستای تأمین مسکن محله سرچشمه منطقه سه شهر اصفهان، نشریه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، دوره دوم، شماره ۳.
۲۰. معروف نژاد، ع. (۱۴۰۰)، تحلیل و رتبه‌بندی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری از منظر شاخص‌های اجتماعی با استفاده از تکنیک ماباک، نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی، شماره ۷۸.
۲۱. مباشری، م. (۱۴۰۱)، تحلیل اثرات بازآفرینی پایدار بافت فرسوده بر کاهش جرم و افزایش امنیت (مورد مطالعه: شهرزابل)، فصلنامه مطالعات علوم اجتماعی، دوره ۸، شماره ۲.
۲۲. هودسنی، ه. (۱۳۹۴)، مدیریت بازآفرینی شهری با تأکید بر فرایندهای حکمروایی محلی نمونه موردی: شهر تهران، رساله دکتری رشته: شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس.

۲۳. یگانه، ح.؛ احدنژادروشتی، م.؛ پیری، ع.؛ کلانتری، م. (۱۳۹۹). ارائه الگوی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری، مورد مطالعه: محدوده بیسیم شهر زنجان، رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشکده علوم انسانی، دانشگاه زنجان.

24. C. Coscia & I. Rubino(2020), Fostering New Value Chains and Social Impact-Oriented Strategies in Urban Regeneration Processes: What Challenges for the Evaluation Discipline?, New Metropolitan Perspectives.
25. Godet, M. (2000) "The Art of Scenarios and Strategic Planning: Tools and Pitfalls" Technological Forecasting and Social Change 65, 3–22
26. Güzey, Ö. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. Cities journal, 27-37.
27. Galdini, R. 2005. urban regeneration process the case of genove, an example of integrated urban development approach. genova: department of sociology and social science Press. 152P
28. Korkmaz .C., Balaban .O.(2020), Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, Habitat International, 95
29. Tirziu.A(2020). Urbanization and cities of the future, International Journal for Innovation Education and Research, Vol(8), No.3, 235-245
30. Tan. Jon , Takeshi Watanabe (2015), A stromal organiser cell that directs neonatal spleen regeneration, Experimental Hematology.
31. Zegras.Ch., Rayle.l.(2020), Testing the rhetoric: an approach to assess scenario planning's role as a catalyst for urban policy integration, Futures 44, no. 4, 303-318
32. Lombardi, D. R., et al. (2011). Conceptualising sustainability in UK urban regeneration: a discursive formation. Urban Studies, vol.48, no.2, pp. 273-296
33. Moldovan,m,L. Francom (Eds.). (2014). Urban regeneration: property investment and development. Milton
34. M.Cerreta & L.La Rocca (2021), Urban Regeneration Processes and Social Impact: A Literature Review to Explore the Role of Evaluation, Computational Science and Its Applications – ICCSA 2021
35. V. Sedghi, M. Nematimehr(2016). Identification and prioritizing of urban distressed areas factors by applying the fuzzy analytic hierarchy process (FAHP) in Karaj city, ngineering, Geography, Environmental Science

-
36. Wang, w.ch., Lin, Ch.H., Chu, Y.ch., (2011), Types of Competitive Advantage and nalysis, International journal of Business and Management, 6(5): 100-104.