journal of Future Cities vision

Summer 2024. Vol 5. Issue 18

ISSN (Print): 2783-0780- ISSN (Online): 2783-0780

Journal Homepage: https://www.jvfc.ir/

Identifying and Analyzing Drivers and Strategies of Place Quality with the Aim of Achieving Sustainable Urban Regeneration (Case Study: Separate Urban Area of Naysar; Sanandaj)

Farid Vahedi Yeganeh[1], Seyed Ali Alavi[1,2]

1. Ph.D Student in Geography and Urban Planning, Department of Geography, Tarbiat Modares University, Tehran , Iran
2. Associate Professor, Geography and Urban Planning, Department of Geography, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

ARTICLEINFO

Research Paper

Article history:

Received: 2024/03/04

Accepted: 2024/05/03

Published online: 2024/07/28

Keywords: *Quality of Location, Sustainable Urban Reconstruction, Future Research, Innovative Planning, Separate Municipal Area of Nasser (Sanandaj)*

Abstract

Cities due to their dynamic nature as well as being involved with diverse social, economic, cultural, managerial and social issues. In the course of its growth and expansion, it has always faced new problems and difficulties, one of which is the inefficient urban tissue that requires awareness of new urban planning experiences, models and practices such as reconstruction to prevent further collapse. Therefore, the purpose of this research is to identify and analyze the advanced and quality approaches of the site with the aim of achieving sustainable urban reconstruction in the separate urban area of Nasser (in the city of Sendai). This research is applied in terms of purpose and according to the authors examined, the dominant approach to the descriptive-analytical method and has used environmental and delphic techniques to identify variables and indicators. The semi-structured questionnaire was then distributed among 40 expert and knowledgeable experts on urban issues and the data obtained through the MICMAC and Scenario Wizard software were analyzed. The results of the research showed that the urban system, in the fragmented and inefficient tissue sector of the separate urban area of Nasser (in the city of Sendai), is experiencing unsustainable conditions. Based on the analysis, 20 factors were identified as key advancers in improving location quality in order to sustainable urban reconstruction. In addition, a total of 4039 cell judgments were performed, with 128 severe limiting effects, 362 medium limiting effect, 723 weak limiting impact, 1801 low interactive effects, 65 severe enhancing effects, 304 medium enhancing effect, and 656 weak enhancement effects identified to location quality in order to sustainable regeneration.

Citation: Vahedi Yeganeh, F., Alavi, S.A. (2024). Identifying and Analyzing Drivers and Strategies of Place Quality with the Aim of Achieving Sustainable Urban Regeneration (Case Study: Separate Urban Area of Naysar; Sanandaj), *journal of Future Cities vision* , 5(18), 139-156.

© The Author(s). Publisher: Iranian Geographical Association

[1]. **Corresponding author:** Seyed Ali Alavi, **Email:** a.alavi@modares.ac.ir

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

journal of Future Cities vision
Summer 2024. Vol 5. Issue 18
ISSN (Print): 2783-0780- ISSN (Online): 2783-0780
Journal Homepage: https://www.jvfc.ir/

Extended Abstract

Introduction

Inefficient urban contexts are areas of the city that, compared to other areas, are lagging behind in the flow of development, separated from the evolutionary cycle of life, and have become the focus of problems and inadequacies. Nevertheless, these tissues contain a high percentage of the urban population and at the same time have many hidden capacities and capabilities for future Therefore, what will inner city developments be necessary in urban space creation by adopting the approach of sustainable development is to pay attention to the diversity of needs and consider the diversity and differences of tastes that will enable the presence of a larger number of citizens in the Based on this, the future research .urban space approach can keep people's eyes open to possible future events, opportunities and risks; It reduces the ambiguities, doubts and erosive concerns of people and increases the ability of society and people to make intelligent choices. Also, the mentioned problems and problems have more strongly affected the worn out and inefficient tissues of Iran, in such a way that these problems and inadequacies have affected Since the sense of .all aspects of urbanization place positively and significantly affects the quality and behavior related to the place, measures are needed to increase the sense of Therefore, what will be belonging to the place. necessary in creating urban space by adopting a sustainable development approach is to pay attention to the diversity of needs and take into account the diversity and differences of tastes that will enable the presence of a larger number of citizens in the urban space. Based on this, the future research approach can keep people's eyes open to possible future events, opportunities and risks; It reduces the ambiguities, doubts and erosive concerns of people and increases the ability of society and people to make intelligent choices. Also, the aforementioned problems and problems have affected the worn-out and inefficient structures of Iran more strongly, so that these problems and inadequacies have affected all aspects of urbanization. Since the sense of place positively and significantly affects the quality and behavior related to the place, measures are needed to increase the sense of belonging to the place.

Methodology

The nature of the research method of the present study is descriptive-analytical and practical in terms of purpose. The method of collecting data related to the quality of place and sustainable urban regeneration is document-library. Sampling is purposeful and the statistical population of this research is 30 urban experts (university professors, students of related fields, city officials, etc.) in Sanandaj city. In the field of planning, especially planning for urban spaces, dealing with the future and planning it; It is an integral part of the planning process. Paying attention to the effects of emerging or emerging technologies and paying attention to the driving forces and key factors affecting urban spaces are part of the requirements of planning in the present era and prevent the factors that cause negative effects on urban spaces. In this regard, in order to analyze the collected data, the method of cross-effects analysis (structural analysis) has been used. The method of cross-effects analysis (structural analysis) is a method that is used to analyze the relationships between variables, especially in extensive and multi-dimensional systems. The MICMAC method is designed to perform cross-effects matrix calculations. Also, the Scenario Wizard method has been used to identify strategies considering various favorable to unfavorable situations

Results and Discussion

20 factors were identified as the key drivers of the realization of the sustainable regeneration of Nayser urban area in Sanandaj (these 20 factors were obtained from the sum of

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

journal of Future Cities vision
Summer 2024. Vol 5. Issue 18
ISSN (Print): 2783-0780- ISSN (Online): 2783-0780
Journal Homepage: https://www.jvfc.ir/

the direct and indirect effects of the factors). After identifying all the possible states in front of the research drivers, using the mutual effects matrix method, first all the possible states by asking the experts and all the scenarios in the form of cells, groups and parts in the spectrum of strong enhancing effect (3+) to severe limiting effect (3-) were compared. In the next step, by entering the collected data into the Scenario Wizard software environment, the collected data was analyzed from the opinion of experts and the scenarios were identified. It should be mentioned that only direct effects between judgments should be calculated in the interaction matrix. The results showed that out of a total of 4039 cell judgments, 128 severe limiting effects, 362 moderate limiting effects, 723 weak limiting effects, 1801 cases without interaction, 65 strong enhancing effects, 304 medium enhancing effects and 656 weak enhancing effects were identified.

Conclusion

The results of the research showed that the urban system, especially in the part of the worn-out and inefficient fabric of the separated urban area of Naysar (in Sanandaj city), has experienced unstable conditions. In the following, 20 factors were identified as the key drivers of the realization of sustainable regeneration (each of these factors have different effects), and these 20 factors were obtained from the sum of the direct and indirect effects of the factors, and based on these factors, suitable scenarios and strategies for quality improvement The location was determined in line with the feasibility of sustainable urban regeneration. In order for the future quality of the place in the study area not to be affected by situations on the verge of crisis, it is necessary to prevent moving towards possible situations that have unfavorable conditions in urban development plans and programs by carrying out proper and efficient planning and management. Actions provided the conditions to rise towards favorable conditions so that we can finally witness the implementation of scenarios that express the improvement of the quality of urban places in the urban spaces of the studied area. After identifying all the possible states in front of the research drivers, using the mutual effects matrix method, first all the possible states by asking the experts and all the scenarios in the form of cells, groups and parts in the spectrum of strong enhancing effect (3+) to severe limiting effect (3-) were compared

References

1. Barton, H. (2016). City of well-being: A radical guide to planning. UK, Routledg.
2. Beidler, K., & Morrison, J. (2015). Sense of place: inquiry and application. Journal of Urbanism:
International Research On Place making And Urban Sustainability, 9(3), 205-215.
3. Carmona, M. (2019). Place value: Place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes. Journal of Urban Design, 24(1), 1-48.
4. Chi Man Hui, E., Chen, T., Lang, W., & Ou, Y. (2021). Urban community regeneration and community vitality revitalization through participatory planning in China. Cities, 110, 103072.
5. Cho, G., Kim, J., & Lee, G. (2020). Announcement effects of urban regeneration plans on residential property values: Evidence from Ulsan, Korea. Cities, 97, 102570
6. Clark, J Lopes (2001): City center revitalization in Portugal, Journal of Cities, Vol. 17, No. 1, pp. 19-31.
7. Egan, M; Lawson, L; Kearns, A; Conway, E and Neary, J (2015), Neighbourhood demolition, relocation and health. A qualitative longitudinal study of housing-led urban regeneration in Glasgow, UK, Health & Place, 33, 101 – 108.
8. Hussain Ali, N and Al-Khafaji, J (2023), Sustainable urban design and the future of heritage cities, Int. J. Nonlinear Anal. Appl. 14 (2023) 1, 1227–1236.
9. Kara, C; Iranmanesh, A (2022), Modelling and Assessing Sustainable Urban Regeneration for Historic Urban Quarters via Analytical Hierarchy Process, Land 2023, 12, 72.
10. Mc Andrew, F.T. (2015). Environmental Participation Method in Design and

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

journal of Future Cities vision
Summer 2024. Vol 5. Issue 18
ISSN (Print): 2783-0780- ISSN (Online): 2783-0780
Journal Homepage: https://www.jvfc.ir/

Planning. (N. Barati., M. Attarian. & M. Barati. Trans.). New York: Department of John Wiley & Sons.
11. McDonald, S. Naglis, M. & Vida, M. (2009). Urban Regeneration for Sustainable Communites: A Case Study. Baltic Journal on Sustainability. 15 (1):49-59.
12. Michalos, A. C. (Ed.). (2014). Encyclopedia of quality of life and well-being research (pp. 311-1). Dordrecht: Springer, Netherlands.
13. Neto, S. (2016). Water governance in an urban age. Utilities Policy, No.43, pp.32-41.
14. Peng, Yi,. Lai, Yani,. Li, Xiaoling. (2015). an alternative model for measuring the sustainability of urban regeneration: the way forward. Journal of Planning Education and Research 31 (2) 184-195.
15. Roberts, P. & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook, Londan. Sage Publications.
- Seamon, D. (2017). Architecture, place and phenomenology: Buildings as life worlds, atmosphere sand environmental wholes.In J. Donohoe, Place and phenomenology (pp. 247-264).
- Srivarathan, A; Jorgensen, T; Lund, R; Nygaard, S and Kristiansen, M (2023), 'They are breaking us into pieces': A longitudinal multi-method study on urban regeneration and place-based social relations among social housing residents in Denmark, Health and Place, 79. 102965.
- Ujang, N; Zakarya, K (2015), the Notion of Place, Place Meaning and Identity in Urban Regeneration, Social and Behavioral Sciences. 170, 709 – 717
- UN-Habitat (2020), Annual Progress Report, Executive Summary, (Volume) 978-92-1-132864-6.
- United Nation (UN) (2019), World Population Prospects: Highlights, Department of Economic and Social Affairs Population Division, Volume 1, New York.
- Veenhoven, R. (2014). Quality of life (QOL): An overview. In A. C. Michalos (Ed.), Encyclopedia of quality of life and well-being research (pp. 5265-52680) .Dordrecht: Springer.
- Wartmann, F. M., & Purves, R. S. (2018). Investigating Ssense of place as a cultural ecosystem service in different landscapes through the lens of language. Landscape and Urban Planning, 175, 169–183.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده
www.jvfc.ir
دوره پنجم، شماره دوم، پیاپی (۱۸)، تابستان ۱۴۰۳
صص ۱۵۶-۱۳۹

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده
Future Cities Vision

شناسایی و تحلیل پیشران‌ها و راهبردهای کیفیت مکان با هدفِ تحقق بازآفرینی شهری پایدار (موردپژوهی: ناحیهٔ منفصل شهری نایسر؛ سنندج)

فرید واحدی یگانه : پژوهشگر دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران
سیدعلی علوی : دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران[۱]

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۲/۱۳ **تاریخ پذیرش:** ۱۴۰۲/۱۲/۱۴

چکیده

شهرها به دلیل ماهیت پویای خود و همچنین درگیر بودن با مسائل متنوع اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، مدیریتی و... همواره در مسیر رشد و توسعهٔ خود با مسائل و تنگناهای جدیدی روبرو بوده است؛ که یکی از این معضلات، بافت‌های ناکارآمد شهری می‌باشد که برای ساماندهی آنها نیازمند آگاهی از تجارب، الگوها و شیوه‌های نوین برنامه‌ریزی شهری مانند بازآفرینی می‌باشد تا از بروز آشفتگی‌های بیشتر جلوگیری نماید. بنابراین هدف این تحقیق شناسایی و تحلیل پیشران‌ها و راهبردهای کیفیتِ مکان با هدفِ تحقق بازآفرینی شهری پایدار در ناحیهٔ منفصل شهری نایسر (در شهر سنندج) برای دستیابی به این مهم می‌باشد. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر آن روش توصیفی – تحلیلی می‌باشد و از تکنیک پویش محیطی و دلفی برای شناسایی متغیرها و شاخص‌ها استفاده شده است. سپس پرسشنامه‌ی نیمه‌ساختاریافته بین ۴۰ کارشناس متخصص و خبره در حوزهٔ مسائل شهری توزیع شد و داده‌های بدست آمده از طریق نرم‌افزار MICMAC و Scenario Wizard تجزیه و تحلیل شدند. نتایج تحقیق نشان داد که سیستم شهری بخصوص در بخش بافت فرسوده و ناکارآمد ناحیه منفصل شهری نایسر (در شهر سنندج) شرایط ناپایداری را سپری می‌کند. همچنین بر اساس تحلیل‌های انجام گرفته، ۲۰ عامل به‌عنوان پیشران‌های کلیدی برای ارتقای کیفیت مکان در راستای تحقق‌پذیری بازآفرینی شهری پایدار نایسر شناسایی شدند. همچنین از مجموع 4039 قضاوت سلولی انجام شده، ۱۲۸ اثر محدودکنندهٔ شدید، ۳۶۲ اثر محدودکنندهٔ متوسط، ۷۲۳ اثر محدودکنندهٔ ضعیف، ۱۸۰۱ موارد فاقد اثر متقابل، ۶۵ اثر تقویت‌کنندهٔ شدید، ۳۰۴ اثر تقویت‌کنندهٔ متوسط و ۶۵۶ اثر تقویت‌کنندهٔ ضعیف برای تحقق کیفیت مکان در راستای تحقق بازآفرینی پایدار مشخص شدند.

واژگان کلیدی: کیفیت مکان، بازآفرینی شهری پایدار، آینده‌پژوهی، برنامه‌ریزی راهبردی، ناحیهٔ منفصل شهری نایسر (سنندج).

[۱]- مسئول مکاتبات: a.alavi@modares.ac.ir

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

مقدمه

در دهه‌های اخیر رشد بی‌رویه پدیدهٔ شهرنشینی به‌طور قابل توجهی با تحولات عظیم اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و کالبدی بر روی جوامع و فضاهای آن همراه بوده است. طبق پیش‌بینی‌ها تا سال 2050 حدود 70 درصد جمعیت جهان، در شهرها زندگی خواهند کرد (UN-Habitat, 2020; UN, 2019) به‌طوری‌که با جهانی شدن شهرها و شهری‌شدن جمعیت جهان و توسعه‌ی روزافزون شهری، مسائل شهری، شهرسازی و شهروندی به مهمترین مسائل مؤثر بر ابعاد کمی و کیفی زندگی انسان تبدیل شده است (صفایی‌پور و شنبه‌پور مادون، ۱۳۹۹: ۲). در این راستا توسعهٔ شهر در اواخر دهه‌های قرن 20 با رشد فرآیند شهرنشینی و بدون برنامه‌ریزی همراه بوده، که این امر به مرور زمان؛ ناکارآمدی شهر و به دنبال آن روند تخریب و فرسایش بافت‌های قدیمی را به همراه داشته که دیگر توان پاسخگویی به نیازهای کنونی جامعه را ندارد. از این‌رو ناکارآمدی به‌عنوان مهمترین مسائل مربوط به فضاهای شهری، باعث دامن زدن به مشکلات فراوانیست، که در نهایت موجب افول حیات شهری و شکل‌گیری بافت‌های نابسامانی که کارآیی و عملکرد اولیه خود را در طی زمان از دست داده و از چرخه اقتصادی خارج شده‌اند، را به همراه آورده (ایزدفر، ۱۳۹۸: ۲)؛ به عبارت دیگر می‌توان بیان کرد، بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های آن از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخهٔ 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 نهفتهٔ بسیاری برای توسعه‌های آتی درون شهری برخوردار هستند (ملائی یگانه، ۱۳۹۹: ۲). بنابراین آنچه در فضاسازی شهری با اتخاذ رویکرد توسعهٔ پایدار ضروری خواهد بود، توجه به تنوع نیازها و لحاظ کردن تنوعات و تفاوت‌های سلیقه‌ای است که امکان حضور جمع بیشتری از شهروندان را در فضای شهری فراهم کند (حسینی و همکاران، ۱۳۹۹: ۸۱۴). بر این اساس، رویکرد آینده‌پژوهی می‌تواند چشم مردم را نسبت به رویدادها، فرصت‌ها و مخاطره‌های احتمالی آینده باز نگاه دارد؛ ابهام‌ها، تردیدها و دغدغه‌های فرساینده مردم را می‌کاهد و توانایی انتخاب هوشمندانه جامعه و مردم را افزایش می‌دهد. همچنین معضلات و مشکلات مذکور با شدت بیشتری دامن‌گیر بافت‌های فرسوده و ناکارآمد کشور ایران نیز بوده است، به‌گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، بر همهٔ جنبه‌های شهرنشینی تأثیر گذاشته است (حسینی و همکاران، ۱۴۰۰: ۹۵۸). از آنجا که حس مکان به‌طور مثبت و قابل‌توجهی بر کیفیت و رفتار مربوط به مکان تأثیر می‌گذارد، اقداماتی برای افزایش حس تعلق به مکان ضرورت دارد (Ujang and Zakariya, 2015: 710). در این میان بازآفرینی شهری یکی از رهیافت‌هایی است که از اواخر دههٔ 1970 و اوایل دههٔ ۱۹۸۰ میلادی به‌عنوان یکی از سیاست‌های اصلی دولت‌ها به‌عنوان گزینه‌ای جهت برون‌رفت از افت شهری نواحی قدیمی و دارای افت کیفیت مکان، خرابی سازه‌ها (Peng and et al, 2015: 1) و دستیابی به شبکه‌های اجتماعی موجود، بهبود وضعیت گروهای آسیب‌پذیر، بهبود اثرات نامطلوب در محیط زندگی مورد توجه قرار گرفته و آخرین نسل برنامه‌های مداخله در بافت‌های شهری است که برخلاف مدل‌های گذشته که بر تخریب و بازسازی متکی بودند، بر احیاء مجدد فضاها (Hui and et al, 2021: 2) و به اقداماتی از قبیل؛ احیاء مناطق تاریخی، بهبود شرایط زندگی، فضاهای عمومی، میدان‌ها، پارک و مبلمان شهر و غیره متکی است (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۵۱). بنابر آنچه گفته شد، بازآفرینی یعنی تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد (سبحانی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۴۷).

متاسفانه اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرصهٔ برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینهٔ احیاء و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد نه تنها امکان استفاده‌ی مجدد و حداکثری از این موقعیت را به مخاطره افکنده، بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل‌توجهی از بافت‌های شهری و ایجاد تضاد شدید بین این بافت‌ها با بافت‌های جدید که توان تطابق با این تغییرات را نداشته‌اند، شده است. از این‌رو رویکردهای مداخله‌گرانه برای تولید سازمان فضایی منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و بازتعریف روابط شهری کهن یا موجود مؤثر

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

می‌افتد، در بررسی این مسائل به کار گرفته می‌شود. در این میان گسترش افقی و بی‌برنامهٔ شهر سنندج در طی سالیان اخیر با افزایش جمعیت و رشد روزافزون شهرنشینی به تغییر کاربری‌ها و پراکنش و رشد شهر در اراضی اطراف شهر و در شیب‌های تند و تخریب باغ‌ها و زمین‌های زراعی به نفع ساخت‌وسازها منجر شده و حاشیه‌نشینی را در سنندج به سه برابر میانگین کشوری تبدیل کرده است. وضعیت حاشیه‌نشینی در این شهر به گونه‌ای است که هم‌اکنون بالغ بر ۵۱ درصد از مردم این شهر تنها در ۱۵ درصد از مساحت سنندج اسکان پیدا کرده‌اند. ناحیه‌ی منفصل شهری نایسر، یکی از نواحی حاشیه‌ای و خودرو شهر سنندج است که جمعیت آن در سال ۱۳۹۵ مطابق آخرین آمار رسمی در طرح توانمندسازی نایسر، برابر با ۵۳۶۷۸ نفر و ۷۷۳۰ خانوار بوده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵/ کردستان). این محله منشأ روستایی داشته اما به دلیل واقع شدن در حریم شهر علاوه بر جذب سرریز رانده‌شدگان شهر سنندج، مورد توجه مهاجران روستایی شهرستان و استان قرار گرفته است. بسیاری از واحدهای مسکونی در این محله به صورت غیرقانونی و فاقد پروانه ساخته شده و با مشکلاتی مانند کیفیت پایین ساخت مسکن، افت کیفیت مکانی – فضایی، مشاغل کاذب و غیررسمی، پوشش نامناسب معابر، جریان فاضلاب در معابر و فضاهای عمومی، ازدحام جمعیتی و... روبروست. در این راستا، با توجه به اینکه پژوهش حاضر اکتشافی بوده، به جای فرضیه‌های تحقیق، سؤال‌های تحقیق بدین شکل ارائه می‌شوند:

۱) پیشران‌های کلیدی ارتقای کیفیت مکان در ناحیهٔ منفصل شهری نایسر با رویکرد بازآفرینی پایدار کدامند؟

۲) سناریوها و راهبردهای پیش‌روی ارتقای کیفیت مکان در ناحیهٔ منفصل شهری نایسر با رویکرد بازآفرینی پایدار کدامند؟

در ارتباط با تحقیق حاضر، مطالعات داخلی و خارجی متعددی صورت گرفته است که به تفصیل به تعدادی از آنها اشاره می‌شود.

مطالعات داخلی: رضوانی و همکاران (۱۴۰۰) پژوهشی را با عنوان «بازآفرینی بافت‌های فرسوده با رویکرد برنامه‌ریزی سناریومبنا در بافت فرسودهٔ شهری مرزی ارومیه» انجام دادند. بر اساس نتایج حاصل از تحلیل‌های نرم‌افزار میک‌مک از مجموع 46 عامل اولیه، 15 عامل به‌عنوان پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار به دست آمده‌اند. همچنین بر اساس تحلیل‌های کمی نرم‌افزار سناریو ویزارد، 5 سناریو قوی، 21 سناریو باورکردنی و 920 سناریو ضعیف به دست آمده است. از این سه دسته سناریو نیز با انجام روایی سناریوها، سناریو باورکردنی محتمل‌ترین سناریو برای بافت فرسوده شهر ارومیه معرفی شده است. موحدی‌نیا و قاسمی (۱۴۰۰) پژوهشی را با عنوان «سنجش و ارزیابی راهبردی کیفیت بافت‌های تاریخی با تاکید بر رویکرد بازآفرینی شهری در محدودهٔ بازار کرمان» انجام دادند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که بافت تاریخی از کیفیت لازم جهت باز آفرینی برخوردار نبوده و نیازمند اقدامات متعدد در خصوص زنده‌سازی بافت همچون احیاء و مرمت ابنیه تاریخی در محدودهٔ بافت تاریخی دارد. در این رابطه، نتایج حاصل از تکنیک سوات نیز نشان‌دهندهٔ این امر است که استراتژی آن از نوع WO بوده و قابلیت حفاظت و تغییر را در صورت استفاده از نقاط قوت جهت برطرف کردن ضعف ها دارا می‌باشد. رسولی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی با عنوان «تحلیل اهمیت عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر ذینفعان در شهر زنجان» به این نتایج دست یافتند که ۱۲ شاخص در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهر نقش کلیدی داشته‌اند. در این میان نهادهای مدیریت شهری به‌عنوان اصلی‌ترین بازیگر دارای بیشترین قدرت تأثیرگذاری بر مشارکت شهروندان در بازآفرینی بوده است. در نهایت نتایج حاصل IPA خواستار اولویت اول و تمرکز بر افزایش مشارکت شهروندان، جذابیت آثار تاریخی و بهبود خدمات رفاهی – اقامتی بوده است. ایزدفر و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان «بازآفرینی پایدار شهری بر پایهٔ سناریونگاری در منطقه ۱۴ شهرداری اصفهان» به منظور دستیابی به نتایج پژوهش، برای هر کدام از ۹ عامل کلیدی موثر بر آیندهٔ بافت ناکارآمد پژوهش، عدم‌قطعیت‌هایی تعیین شد که با تشکیل ماتریس اثرات متقابل، در مجموع ۵ سناریوی قوی، ۱۳ سناریوی باورکردنی و ۹۱۱ سناریوی ضعیف به دست آمد. نتایج در این پژوهش نشان می‌دهد که ۵ سناریو با احتمال

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

وقوع بسیار بالا در شرایط پیش‌روی آیندهٔ بافت ناکارآمد منطقه ۱۴ است که از میان آنها دو سناریو شرایط مطلوب و امیدوارکننده و سه سناریو شرایط بحرانی را نشان می‌دهد. کریمی یزدی و همکاران (۱۳۹۸) در پژهشی با عنوان «جستاری در هنجارهای کیفیت ادراک مکان در تجربه بازآفرینی فضای شهری در مجموعهٔ شهری امامزاده صالح تجریش تهران» به این نتایج دست یافتند که غلبه بعد عملکردی و دسترسی از نظر شهروندان گویای ناتوانی سایر ابعاد در طرح وضعیت موجود در بازنمایی جایگاه خود در تصویر ذهنی مخاطب است. اغتشاش بصری، حرکتی و فضایی موجود در بخش‌هایی از مجموعه، مانع از برجسته‌سازی ابعاد کالبدی و زیست محیطی در تصویر ذهنی پاسخ‌دهنده می‌شود. این پژوهش نگاه متخصصان را به عنوان نگرشی بر فضا با شناخت ادراک شهروندان در دستیابی به ارزیابی ذهنی از مکان ضمن توجه به زمینهٔ عینی، در تحلیل یکپارچه و استفاده از پیشنهادهای پرسش‌شوندگان متمایل می‌سازد. از این‌رو آفرینش عرصه‌های شهری انسانی‌تر را، در پاسخ به نیازها و توقعات شهروندی ضمن لحاظ نمودن ضوابط ساخت شهری شاهد خواهیم بود. آنچه در قالب این پژوهش به دست آمد آن بود که علاوه بر مؤلفه‌های به دست آمده در مبانی نظری که کاملا مصداق آنها در این مطالعه دیده شد، ادراکات شهروندان و متخصصان در عرصهٔ شهری را در موضعی واحد مورد سنجش قرار داده و با شناخت سنجه‌ها و زیرسنجه‌های هنجارهای کیفی ابعاد ادراکی – معنایی پاسخ‌دهندگی محیطی، تدوین اصول طراحی، اهداف طراحی و سیاست‌های اجرایی طراح و سیاست‌ها، مبنای بازآفرینی فضای شهری قرار گرفت.

مطالعات داخلی: سریواراتان و همکاران[۱] (۲۰۲۳) در پژوهشی باعنوان «آنها ما را تکه‌تکه می‌کنند: مطالعه‌ای چندروشی در مورد بازآفرینی شهری و روابط اجتماعی مبتنی بر مکان در میان ساکنان مسکن اجتماعی در دانمارک» به این نتایج دست یافتند که تغییرات کوچکی در روابط اجتماعی مبتنی بر مکان در روند بازآفرینی تاثیرگذار خواهد بود و ادامهٔ پروژه را مشکلاتی مواجه خواهد کرد. حسین علی و الخفاجی[۲] (۲۰۲۳) پژوهشی را با عنوان «طراحی شهری پایدار و آینده‌نگاری شهرهای تاریخی در تونس» انجام دادند. نتایج تحقیق آنها نشان داد که عوامل فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی هر کدام تاثیراتی با شدت متفاوت بر طراحی شهری پایدار برای نیل به اهداف تعیین شده دارند. همچنین مشکلات مربوط به برنامه‌ریزی و انتخاب راهبردها برای آینده‌نگاری طراحی شهر پایدار شناسایی شدند و راهکارها و پیشنهادهای موثر ارائه شدند. کارا و ایرانمنش[۳] (۲۰۲۲) در مطالعه‌ای باعنوان «مدل‌سازی و ارزیابی بازآفرینی شهری پایدار برای محله‌های شهری تاریخی از طریق فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی در قبرس» به این نتایج دست یافتند که محلات تاریخی دارای پویایی پیچیده فرهنگی و سیاسی – اجتماعی بوده و اهمیت زمینه‌ای بالایی برای مناطق شهری دارد. بسیاری از این اهداف یاد شده برای دستیابی به پروژه‌های بازسازی پایدارتر (بازآفرینی شهری پایدار) حیاتی هستند. جمع‌آوری داده‌ها با بررسی انتقادی مستندات پروژه‌ها و انجام مصاحبه با کارشناسان درگیر در پروژه‌های بازآفرینی انجام شد. و در انتهای پیشنهاداتی برای بازآفرینی پایدار ارائه گردید. گی هیونگ چو و همکاران[۴] (۲۰۲۰) در پژوهش خود تحت عنوان «تأثیر برنامه‌های بازآفرینی شهری بر ارزش املاک مسکونی: نمونه موردی اولسان کره» به بررسی این موضوع که پروژه‌های بخش دولتی که برای احیای برخی از مناطق شهری به شیوهٔ مشارکتی انجام گرفته است، در قیمت املاک مسکونی مناطق موردنظر چه تأثیری گذاشته است، پرداخته‌اند. ایشان ضمن نشان دادن افزایش قیمت زمین‌های موجود در داخل محدوده طرح و اطراف آن، تأکید می‌کنند که این افزایش قسمت در تمامی محدوده‌ها به یک میزان نبوده است و در مناطقی که میزان مشارکت ساکنین بالا بود، افزایش قابل توجهی مشاهده شده است. همچنین ایشان نتیجه می‌گیرند برای محافظت از گروه‌های آسیب‌پذیر در برابر بحران‌های احتمالی، برنامه‌ریزی مناسب

[۱] Srivarathan and et al
[۲] Hussain Ali and Al-Khafaji
[۳] Kara and Iranmanesh
[۴] Gi-Hyoug Cho

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

در مراحل اولیه پروژه‌های بازآفرینی شهری ضروری است. اگان و همکاران[۱] (۲۰۱۵) در پژوهشی با عنوان «تخریب محله، جابجایی و بهداشت. مطالعهٔ بازآفرینی شهری مبتنی بر مسکن در گلاسکو، انگلستان» به این نتایج دست یافتند که برخی از افراد سیاست‌های بازآفرینی برای نقل مکان به خانه‌های جدید یا بهبودیافته در محله‌های مختلف برای رفاه آنها و خانواده‌هایشان را مفید توصیف کردند. همچنین تفاوت‌های زمینه‌ای در سطح فردی، مسکونی، محله و تغییرات در اجرای مداخله بر تجربیات ساکنان درگیر در برنامه‌های بازآفرینی تأثیر می‌گذارد.

مبانی نظری

نظریه ها و رویکردها

مکان که کلیدواژه‌ای بلامنازع در سیر تکوین مفاهیم معاصر برنامه‌ریزی شهری بوده و از آن به‌عنوان عاملی «هویت‌بخش» یاد شده است، وامدار نگاهی به ژرفنای تاریخی است که بر سر انسان و اندرکنش او با محیط پیرامون و پس‌زمینه‌ای که به‌تدریج موصوف به صفت «انسان‌ساخت» گردید، گذشته است. بازیابی مفهوم مکان و تجانسی که با باورهای ریشه‌دار انسان‌ها دارد، به رهیافتی بسیار مؤثر برای پیشبرد اهداف برنامه‌ریزی، طراحی و مرمت شهری در عصر حاضر بدل شده است (شعله و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۱۴). مکان‌های شهری که بیشتر ما در آن ساکن هستیم، از ساختمان‌ها، خیابان‌ها، فضا و چشم‌انداز، کاربری‌های مختلف و جمعی از استفاده‌کنندگان تشکیل شده‌اند؛ بنابراین مکان یک ساختار اجتماعی – فیزیکی است و ادعاهای بسیاری دربارهٔ «قدرت مکان» مطرح می‌شود (Carmona, 2019: 3).

هر محیط شهری در گذار به شخصیت مکانی خویش باید ریشه‌های هویتی و ساختار معنایی خود را در زمان تداوم بخشد تا موجد جاری شدن زمان در مکان گردد. آنچه در عرصه‌های واجد پیشینهٔ هویتی در شهر امروز مشهود است، تزلزل مکان نسبت به پایه‌های معرفت‌شناختی آن و ضعف ادراک لایه‌های مختلف زمانی در فضاست. واکاوی ریشه‌های هویتی فضا و تلاش در جهت استخراج تفسیرها و تأویل‌های پنهان در متن مکان و بازشناسی نقش ادراکی فضا در ذهن بازیگر مکان، امکان پیوند مخاطب را با گذشته فراهم ساخته و امروز را در پیوند با دیروز بارور می‌سازد (McAndrew, 2015: 3). کیفیت مکان به‌عنوان خصوصیات فیزیکی یک جامعه، نحوهٔ برنامه‌ریزی، طراحی، توسعه و نگهداری آن تعریف شده است که بر کیفیت زندگی افراد ساکن و کار در آن و کسانی که هم‌اکنون و هم در آینده از آن بازدید می‌کنند، تأثیر می‌گذارد (Michalos, 2014; Veenhoven, 2014; Barton, 2016; Netto, 2016).

رابطه بین مردم و مکان‌ها بسیار گسترش یافته است. در این زمینه تعاریف زیادی برای مکان بیان شده است (Wartmann and Purves, 2018: 169)، اما به طور کلی اصطلاح «مکان»، بر خلاف فضا، پیوند عاطفی محکمی را بین شخص و محیط خاص می‌کند. به عبارت دیگر، مکان با ارزش‌ها و اصول انسانی آمیخته است. مکان، فضایی است که برای فرد یا گروهی از مردم واجد معنی باشد. در نتیجه، مکان یک فضای خاص است که با معانی و ارزش‌های کاربران پوشانده شده است. اماکن در زندگی انسان نقش اساسی و حیاتی دارند (بصیری و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۰۹). مطالعات بررسی شده نشان می‌دهد که مکان‌ها نه تنها عناصر مهم در توسعه و حفظ هویت گروهی و شخصی خود هستند بلکه در رفتار انسان و سلامت روان آنها نیز نقش بسزایی دارند. مکان‌ها علاوه بر ویژگی‌های فیزیکی، شامل پیام‌ها و معانی هستند که افراد بر اساس نقش‌ها، تجارب، انتظارات و انگیزه‌های خود ادراک و رمزگشایی می‌کنند (Seamon, 2017; Stern, 2017). بنابراین به این حس مکان گفته می‌شود.

مفهوم حس مکان همیشه بهعنوان یکی از مهمترین مباحث روانشناسی محیط، برنامهریزی شهرسازی، طراحی شهری و معماری مورد بحث قرار گرفته است (Beidler & Morrison, 2015: 206).

---

[۱] Egan and et al

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

در همین راستا شامای برای حس مکان سه مرحلهٔ اصلی ۱- تعلق به مکان ۲- دلبستگی به مکان و ۳- تعهد به مکان را با هفت سطح تعیین می‌کند. این سطوح از حس مکان، کاربرد فرآیند حس مکان را نشان می‌دهند که از بی‌تفاوتی تا حس فداکاری نسبت به مکان را به ترتیب زیر شام می‌شود:

بی‌تفاوتی نسبت به مکان، آگاهی از قرارگیری در یک مکان، تعلق به مکان، دلبستگی به مکان، یکی شدن با اهداف مکان، حضور در مکان و فداکاری برای مکان (ضابطیان و خیرالدین، ۱۳۹۷: ۵۲).

جدول ۱. سطوح حس مکان از نظر شامای

ردیف	سطح	شرح
۱	بی‌تفاوتی نسبت به مکان	این سطح معمولاً در ادبیات حس مکان مورد توجه واقع نمی‌شود ولی می‌تواند در سنجش حس مکان مورد استفاده قرار گیرد.
۲	آگاهی از قرارگیری در یک مکان	این سطح هنگامی است که فرد می‌داند که در یک مکان متمایز زندگی می‌کند و نمادهای آن مکان را تشخیص می‌دهد ولی هیچ احساسی که او را به مکان متصل کند، وجود ندارد. در این حالت فرد ممکن است بداند که در یک مکان مستقر است ولی نمی‌داند که بخشی از آن مکان است. در این سطح، آگاهی از مکان فراتر از یک آدرس یا موقعیت نیست.
۳	تعلق به مکان	در این سطح فرد نه‌تنها از نام و نمادهای مکان آگاه است، بلکه با مکان احساس بودن و تقدیر مشترک داشتن نیز دارد. در این حالت نمادهای مکان محترم و آنچه برای مکان رخ می‌دهد، برای فرد نیز مهم است.
۴	دلبستگی به مکان	در این سطح فرد ارتباط عاطفی پیچیده‌ای با مکان دارد. مکان برای او معنا دارد و مکان محور فردیت است و تجارب جمعی و هویت فرد در ترکیب با معانی و نمادها به مکان شخصیت می‌دهد، در این حالت بر منحصربه‌فرد بودن مکان و تفاوت آن با دیگر مکان‌ها تاکید می‌شود.
۵	یکی شدن با اهداف مکان	این سطح نشان‌دهندهٔ درآمیختگی و پیوستگی فرد با نیازهای مکان است. در این حالت فرد اهداف مکان را تشخیص داده، با آنها منطبق شده و از آنها پیروی می‌کند، در فرد شور، عشق، حمایت و از خود گذشتگی نسبت به مکان وجود دارد.
۶	حضور در مکان	این سطح به نقش فعال فرد در اجتماع که علت آن تعهد به مکان است، توجه دارد. در مقابل تمامی سطوح قبل که مبنای نظری نداشتند، این سطح و سطح بعدی از رفتارهای واقعی افراد برداشت می‌شوند. فرد معمولاً این سطح را به طور ضمنی با سرمایه‌گذاری منابع انسانی مثل زمان، پول و غیره نشان می‌دهد.
۷	فداکاری برای مکان	این سطح بالاترین سطح حس مکان است و فرد عمیق‌ترین تعهد را نسبت به مکان دارد و فداکاری‌های زیادی در جهت گرایشات، ارزش‌ها، آزادی‌ها و رفاه در موقعیت‌های مختلف از خود نشان می‌دهد. در این سطح آمادگی برای رها کردن علایق فردی و جمعی به خاطر علایق بزرگتر نسبت به مکان وجود دارد.

منبع: (معتمد و سجادزاده، ۱۴۰۰: ۶۰۱؛ ضابطیان و خیرالدین، ۱۳۹۷: ۵۲)

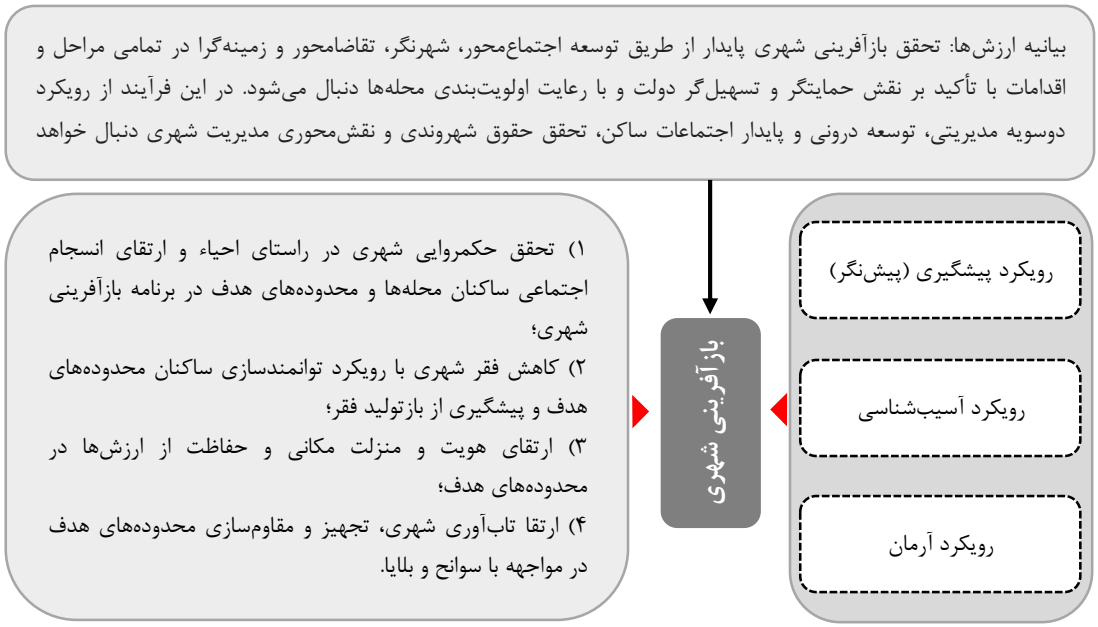
بنابراین با داشتن یک طراحی مناسب شهری به‌ویژه در بازآفرینی مناطق می‌توان محیط‌های سالم و طبیعی را در مناطق ایجاد کرد و این ممکن است رفتارها و شیوه‌های زندگی سالم‌تری را ارتقا بخشد. سیاست‌های بازآفرینی شهری در عرصهٔ عمل برای ارتقای کیفیت زندگی و بهبود منظر عینی و ذهنی مکان‌ها و فضاهای شهری مطرح بوده و از شهری به شهر دیگر متفاوت است، اما آنچه در این میان مشترک است، استفادهٔ بهینه از نقش‌آفرینی حداکثری فضاهای عمومی (فضاهای فراغتی، فرهنگی و غیره) در فرایند برنامه‌ریزی شهری است. واژه بازآفرینی[1] در لغت به معنای «بازتولید یا ترمیم طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده در معرض نابودی» است (لطفی، ۱۳۹۰: ۸۰). بازآفرینی (معاصرسازی) یعنی تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف

[1] Regeneration

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد. بازآفرینی شهری، سیاستی جامع و دربرگیرنده برنامه‌های ارتقاء کیفی بافت‌های شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است (ایزدی و فیضی، ۱۳۸۹: ۷۶). از دهه 1990 به دلیل مشکلات عدیده زیست محیطی – اجتماعی شهرها، انگاشت بازآفرینی به صورت گسترده و کامل‌تر مطرح شد. امروزه بازآفرینی شهری نیز به معنای حل معضلات کالبدی و تنزل محیط زیست است که با هدف ارتقاء اقتصادی، اجتماعی و کالبدی جوامع شهری، بهبود کیفیت زندگی مردم و ارتقاء سیمای شهری را برآورده می‌سازد و با بازنگری در همه زمینه‌های علمی، فلسفی و هنری همراه است (نوبخت و همکاران، ۱۳۹۷: ۹) مداخله ناشی از این نگاه با در نظر داشتن گذشته، لحاظ نمودن هویت تاریخی دوره‌های متفاوت در پی تولید هویتی جدید و متناسب با شرایط زندگی امروزی است. مفهوم رویکرد اخیر، معاصرسازی شهری بوده است. مفهومی که بهبود و توان‌بخشی بافت‌های کهن را در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی مدنظر قرار می‌دهد. بازآفرینی شهری با هدف بهبود شرایط کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محدود کردن شکاف بین محلات فقیر و ثروتمند با مشارکت راهبردی محلی، حمایت نمایندگان نهادهای مدنی و جهت احیای مناطق محروم است (Roberts and Sykes, 2000; McDonald et al, 2009; Clark, 2001).

محدودهٔ بازآفرینی در مناطقی است که دارای شواهد تخریبی و فرسودگی است و جمعیت مسکونی کاهش می‌یابد و در حال حاضر در معرض خطر بلایا قرار دارد. بازآفرینی شهری با هدف بهبود مستمر جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی و زیست محیطی یک منطقه شهری، به تقویت رفاه شهری می‌پردازند. بازآفرینی شهری و پایدار هوشمندانه یک ابزار مفید برای نمایش پروژه‌های بازآفرینی شهری است که شامل هر دو ملاحظات (نتیجه و اثرات) وابسته به طرز عمل (رویه‌ای) و متوازن چندبعدی است. هنگام توسعه چارچوب می‌توان دیدگاه‌های متضاد «هوشمند» و «پایدار» را کشف کرد. بازآفرینی شهری فراتر از توسعه و بهره‌وری مهندسی از لحاظ زمان، هزینه و تحویل پروژه است. پروژه‌های بازآفرینی شهری پایدار بر روی ریشه‌های محلی و هویت زیبایی‌شناختی بنا شده‌اند، اما با اهداف چندگانه و هزینه‌های اطلاعاتی زیاد، پیچیده شده‌اند (واحدی یگانه و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۱۱).



شکل ۱. تشریح بازآفرینی شهری

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

روش تحقیق

محدوده مورد مطالعه

ناحیهٔ منفصل نایسر در فاصله ۲ کیلومتری شرق شهر سنندج قرار دارد، اما به علت گسترش شهر در شرق و همچنین رشد آن از سمت جنوب فاصلهٔ آن با شهر همواره در حال کاهش بوده است. به طوریکه در سال ۱۳۷۴ فاصله نایسر با شهر سنندج ۴ کیلومتر بوده است. نایسر در گذشته جزو یکی از روستاهای پیرامونی شهر سنندج بوده که در حاشیه‌ی رودخانه قشلاق واقع بوده است و همچنین به علت وجود عوامل درونی و بیرونی (مانند دسترسی و مجاورت با شهر سنندج، ویژگی‌های محیطی و زیرساخت‌ها و قیمت پایین زمین و ساختمان نسبت به شهر سنندج و...) به سکونتگاه مناسبی برای جذب سرریز جمعیتی شهر سنندج تبدیل شد و با ورود مهاجرین به نایسر و افزایش جمعیت این سکونتگاه در سال ۱۳۸۸ با مصوبه «شورای برنامه‌ریزی و توسعه‌ی استان کردستان» به عنوان «ناحیه منفصل شهری» شناخته شده و در سال ۱۳۸۹ برای نخستین بار در این ناحیه شهرداری تأسیس شد. همچنین جمعیت آن در سال ۱۳۹۳ مطابق آخرین آمار رسمی در طرح توانمندسازی نایسر، برابر با ۵۳۶۷۸ نفر و ۷۷۳۰ خانوار بوده است.

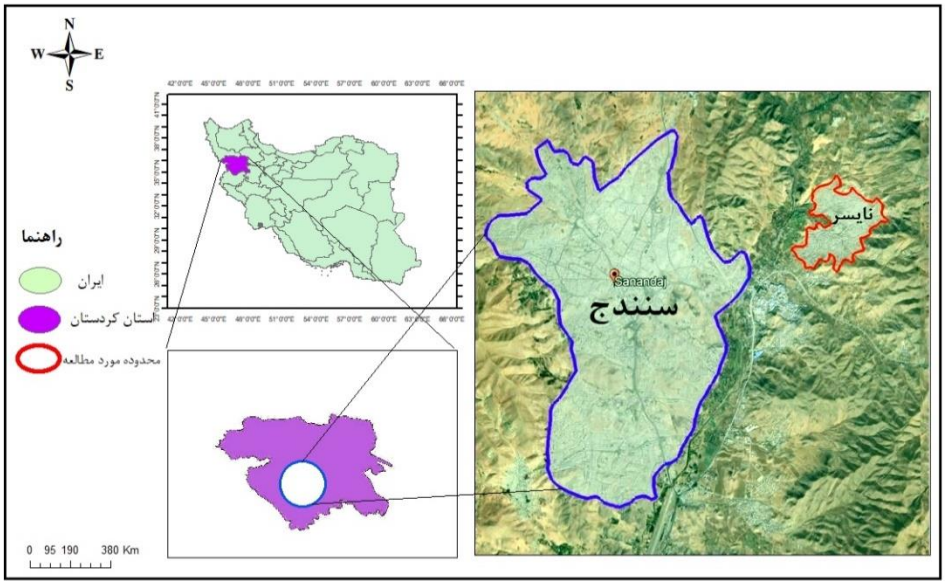
جدول ۲. جمعیت ناحیه منفصل شهری نایسر در دوره‌های مختلف آماری

جمعیت و نرخ رشد	سال ۱۳۴۵	سال ۱۳۵۵	سال ۱۳۶۵	سال ۱۳۷۵	سال ۱۳۸۵	سال ۱۳۹۰	سال ۱۳۹۵
شهر سنندج	۵۴۵۷۸	۹۵۸۷۲	۲۰۸۱۵۷	۲۷۷۸۰۸	۳۱۱۴۴۶	۳۷۳۹۸۷	۴۱۲۶۷۶
نرخ رشد	۵/۸		۸/۰۶	۲/۹	۱/۴۹	۲/۷	۳/۷
نایسر	۳۴۸	۳۵۳	۴۴۶	۹۳۸	۱۲۴۸۰	۲۷۳۷۷	۵۳۶۷۸
میانگین نرخ رشد	۰/۱۴		۲/۳	۷/۷	۲۹/۵	۱۶	۱۸

منبع: (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵ ; طرح توانمندسازی نایسر، ۱۳۹۳).

با توجه به جدول شماره ۳ مشاهده می‌گردد که جمعیت ناحیهٔ منفصل شهری نایسر در بازهٔ زمانی ۱۳۴۵ تا ۱۳۹۵ رشدی انفجاری را تجربه کرده است. به عبارتی در سال ۱۳۴۵ در ناحیهٔ مذکور ۳۴۸ نفر زندگی می‌کردند که این تعداد در سال ۱۳۹۵ به بیش از ۵۳ هزار نفر افزایش پیدا کرد. دلیل این امر ارزانی قیمت زمین و مسکن، نزدیکی به شهر سنندج (مرکز استان)، مهاجرت گسترده روستائیان به این ناحیه، رشد طبیعی جمعیت ساکن و... می‌باشد؛ و به تبع آن از مشکلات عمده‌ی این ناحیه (ناحیه‌ی منفصل نایسر) کیفیت پایین ابنیه، تراکم جمعیت، فقر شهری، تضاد فرهنگی و اجتماعی و... می‌باشد (سجادی و دیگران، ۱۳۹۷: ۹۶).

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]



شکل ۲. محدودهٔ جغرافیایی نواحی منفصل شهری (نایسر)

منبع: (ترسیم نگارندگان، ۱۴۰۲)

داده و روش کار

ماهیت روش تحقیق پژوهش حاضر توصیفی – تحلیلی و از لحاظ هدف کاربردی است. روش جمع‌آوری داده‌های مرتبط با کیفیت مکان و بازآفرینی شهری پایدار، اسنادی – کتابخانه‌ای می‌باشد. نمونه‌گیری به صورت هدفمند بوده و جامعهٔ آماری این تحقیق، ۳۰ نفر از کارشناسان مسائل شهری (اساتید دانشگاه، دانشجویان رشته‌های مرتبط، مسئولین شهری و...) در شهر سنندج می‌باشند.

در عرصهٔ برنامه‌ریزی به‌ویژه برنامه‌ریزی برای فضاهای شهری، پرداختن به آینده و برنامه‌ریزی آن؛ جزء جدانشدنی فرآیند برنامه‌ریزی است. توجه به تأثیرات فناوری‌های نوظهور یا در حال ظهور و توجه به نیروهای پیشران و عوامل کلیدی مؤثر بر فضاهای شهری جزء ملزومات برنامه‌ریزی در عصر حاضر است و از عواملی که سبب تأثیرگذاری منفی فضاهای شهری می‌شوند، جلوگیری می‌کند. در همین راستا به منظور تجزیه و تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده، از روش تحلیل تاثیرات متقاطع (تحلیل ساختاری) استفاده شده است. روش تحلیل تاثیرات متقاطع (تحلیل ساختاری) روشی است که برای تحلیل روابط بین متغیرها به ویژه در سیستم‌های گسترده و دارای ابعاد متعدد به کار می‌رود. روش MICMAC برای انجام محاسبه‌های ماتریس اثرات متقاطع طراحی شده است. همچنین از روش Scenario Wizard برای شناسایی راهبردها با در نظر گرفتن انواع وضعیت‌های مطلوب تا نامطلوب استفاده شده است. خروجی‌های نرم‌افزار به صورت جداول و نمودارها می‌تواند کمک بسزایی به درک ابعاد و روابط سیستمی و چگونگی عمل سیستم در آینده بکند. به‌طور کلی، تحلیل ساختاری در سه مرحله انجام می‌شود:

مرحله‌ی اول: استخراج متغیرها / عامل‌ها (این مرحله که به ندرت ساختار رسمی و استانداردی دارد، اما به منظور ادامه‌ی روند پردازش الزامی است). مرحله‌ی دوم: تعیین روابط بین متغیرها (آنچه در این مرحله مهم است به هم پیوند دادن متغیرها و عوامل و توصیف شبکه‌ی ارتباط بین آنهاست. مرحله‌ی سوم: (شناسایی عوامل پیشران). متغیرهای موجود در سطرها بر متغیرهای موجود در ستون‌ها تأثیر می‌گذارند؛ به این ترتیب متغیرهای سطرها، تأثیرگذار و متغیرهای ستون‌ها،

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

تأثیرپذیرند. میزان ارتباط، با اعداد بین صفر تا سه سنجیده می‌شود. عدد «صفر» به منزلهٔ «بدون تأثیر»، عدد «یک» به منزلهٔ «تأثیر ضعیف»، عدد «دو» به منزلهٔ «تأثیر متوسط» و در نهایت عدد «سه» به منزلهٔ «تأثیر زیاد» است.

جدول ۳. شاخص‌های مستخرج از مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای

ابعاد	متغیر
کالبدی – فضایی	کیفیت و کارایی ساختمان و بناهای موجود (تنوع و جذابیت) – وجود فضاهای باز شهری – نورپردازی مناسب – معابر مناسب – وجود فضاهایی برای مطالعه – زیبایی‌شناسی بنا – سبک معماری – دسترسی به مراکز خرید – کیفیت محیط از نظر فضای سبز مناسب – وضعیت مبلمان شهری – بهداشت محیط – تعداد طبقات ساختمان – مصالح مورد استفاده – اختلاط کاربری‌ها
اجتماعی – فرهنگی	حس حضور در منظر متناسب – تحرک‌پذیری – نشاط و پویایی (خاطره‌انگیزی) – رضایتمندی – آسایش و راحتی – حس تعلق به مکان – اعتماد اجتماعی – سرمایه اجتماعی – توانمندسازی اجتماعی – آداب و رسوم خاص – ظرفیت‌سازی اجتماعی
مدیریتی – نهادی	برقراری امنیت در محدوده – امکانات تفریحی – وضعیت دسترسی به پارکینگ – حمل و نقل کارآمد – تامین زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری – مشارکت بخشی – جمع‌آوری و دفع پسماندهای شهری – شفافیت مالی و درآمدی – استفاده از فناوری نوین
اقتصادی	رونق کسب و کارهای محلی و خانگی – تنوع ارائه محصولات (تنوع فعالیت‌های اقتصادی) – درآمد – تورم – تسهیلات بانکی و قرض‌الحسنه – سرمایه‌گذاری دولتی – سرمایه‌گذاری خصوصی – نوع مالکیت – تعدد شاغلین – قیمت زمین و مسکن

منبع: (گردآوری نگارندگان)

قبل از پرداختن به یافته‌های توصیفی و تحلیلی تحقیق؛ به منظور روایی و پایایی پرسشنامه، از روش‌های آماری تحلیل عاملی اکتشافی و آلفای کرونباخ استفاده شد. پایایی پرسشنامه از طریق آلفای کرونباخ ۰/۷۰۶ بدست آمد، که نشان از همبستگی مطلوب و قوی بین سوالات است. با توجه به جدول شماره ۲، مشاهده می‌شود که مقدار KMO که شاخص مناسب بودن حجم نمونه است، «۰/۷۶۳» می‌باشد. این مقدار قابل قبول است، چرا که حداقل مقدار KMO باید بالاتر از «۰/۶» باشد تا پیش‌فرض مناسب بودن حجم نمونه تایید گردد.

جدول ۴. آزمون بارتلت و کمو برای بررسی حجم نمونه

حجم نمونه	KMO	Bartletts Test		
		Chi-Square	*Df*	*Sig.*
۴۰۰	.763	1634/880	399	.000

یافته‌های تحقیق

برای شناسایی عوامل کلیدی و پیشران‌های مؤثر بر کیفیت مکان‌های شهری از متخصصان و کارشناسان حوزهٔ مورد مطالعه درخواست می‌شود تا شاخص‌های ارائه شده را امتیازدهی کنند. در این راستا، در پژوهش حاضر برای شناسایی متغیرهای اولیهٔ مؤثر بر کیفیت مکان در ناحیهٔ منفصل شهری نایسر (سنندج) از روش دلفی استفاده شد؛ و در نهایت بعد از پایش متغیرها، ۴۴ عامل در قالب ۴ بعد امتیازدهی شدند و با استفاده از نرم‌افزار میک‌مک، تجزیه و تحلیل شدند و خروجی شکل شماره * نحوهٔ قرارگیری متغیرها بر صفحهٔ پراکنش از نظر میزان تاثیرگذاری و تاثیرپذیری را نشان می‌دهد.

آنچه از وضعیت صفحه‌ی پراکندگی متغیرهای مؤثر بر ارتقای کیفیت مکان ناحیهٔ منفصل شهری نایسر شهر سنندج می‌توان فهمید، وضعیت ناپایداری سیستم است. بیشتر متغیرها در اطراف محور قطری صفحه پراکنده‌اند. به غیر از چند عامل محدود که نشان می‌دهند دارای تأثیرگذاری بالایی در سیستم هستند، بقیه متغیرها از وضعیت تقریبا مشابهی نسبت

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

به یکدیگر برخوردارند. بنابر آنچه که در قسمت‌های پیشین گفته شد، با توجه به وضعیت ناپایداری سیستم ۵ نوع متغیر شامل: متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار، متغیرهای دووجهی، متغیرهای تنظیمی، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه، متغیرهای مستقل در این سیستم قابل شناسایی است.

متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار به عنوان متغیرهای ورودی، اصلی‌ترین متغیرهای تأثیرگذارند که میزان تأثیرپذیری آنها به نسبت تأثیرگذاریشان بسیار کمتر است. آنها در ناحیهٔ شمال‌غرب صفحهٔ پراکندگی قرار دارند و پایداری سیستم نیز به شدت به آنها وابسته است. این متغیرها به عنوان متغیرهای کلیدی و تعیین‌کنندهٔ رفتار سیستم محسوب می‌شوند. این عوامل عبارتند از: ظرفیت‌سازی اجتماعی، معابر مناسب و امکانات تفریحی.

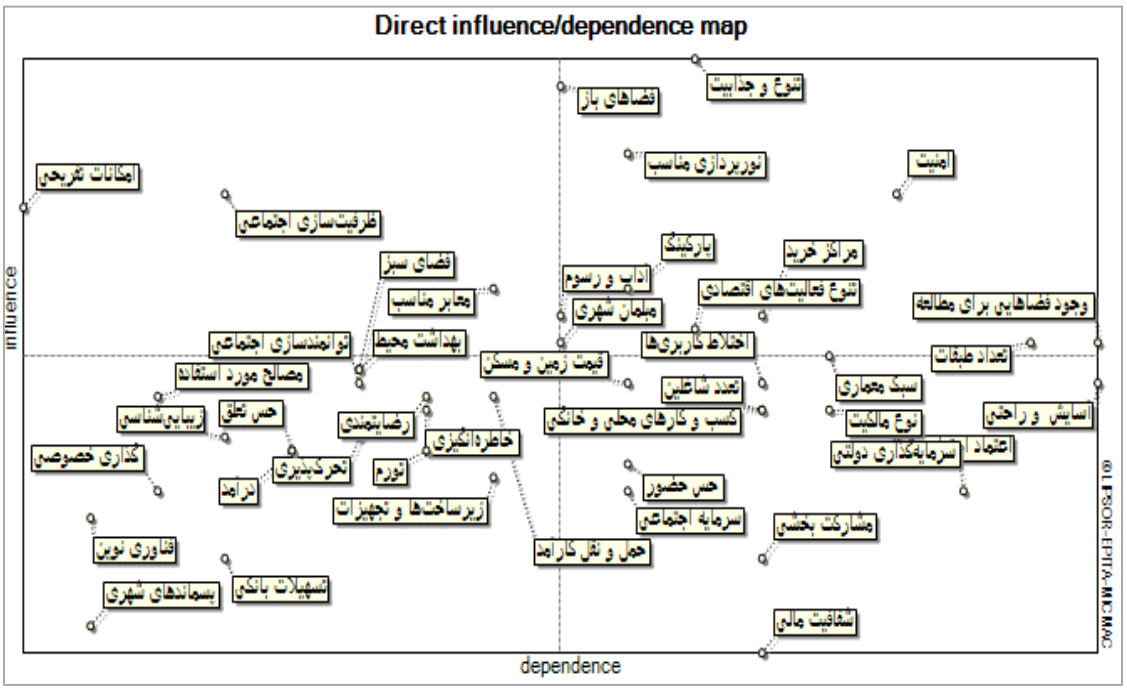
نوع بعدی متغیرها در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری، متغیرهای دووجهی هستند. این متغیرها از تأثیرگذاری بالا و تأثیرپذیری بالایی برخوردار هستند و هر عملی بر روی آنها واکنش سایر متغیرها را ایجاد خواهد کرد. این متغیرها را می‌توان به دو دستهٔ متغیرهای ریسک و متغیرهای هدف تقسیم‌بندی نمود. در بین عوامل مورد بررسی مجموعا * متغیر از گروه‌های مختلف جزء متغیرهای دووجهی شناسایی شدند. این متغیرها شامل وجود فضاهای باز شهری، کیفیت و کارایی ساختمان و بناهای موجود (تنوع و جذابیت)، نورپردازی مناسب، برقراری امنیت در محدوده، وجود فضاهایی برای مطالعه و تعداد طبقات ساختمان می‌باشند.

متغیرهای تنظیمی در اطراف مرکز ثقل نمودار قرار دارند و در برخی مواقع به عنوان متغیرهای اهرمی ثانویه (متغیرهای هدف ضعیف و متغیرهای ریسک ضعیف) عمل می‌کنند. در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرهای اختلاط کاربری‌ها، دسترسی به مراکز خرید، کیفیت محیط از نظر فضای سبز مناسب، وضعیت مبلمان شهری، بهداشت محیط، حس حضور در منظر متناسب، تحرک‌پذیری، نشاط و پویایی (خاطره‌انگیزی)، رضایتمندی، توانمندسازی اجتماعی، آداب و رسوم خاص، وضعیت دسترسی به پارکینگ، حمل و نقل کارآمد، تامین زیرساخت‌ها و تجهیزات شهری، استفاده از فناوری نوین، رونق کسب و کارهای محلی و خانگی – تنوع ارائه محصولات (تنوع فعالیت‌های اقتصادی)، درآمد، تورم، تسهیلات بانکی و قرض‌الحسنه، سرمایه‌گذاری خصوصی، تعدد شاغلین و قیمت زمین و مسکن شناسایی شدند.

نوع بعدی متغیرهای شناسایی شده، متغیرهای تأثیرپذیر یا نتیجه هستند. جایگاه این متغیرها در نمودار، جنوب شرقی پلان تأثیرگذاری – تأثیرپذیری است. این متغیرها دارای تأثیرگذاری بسیار پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا هستند. در پژوهش حاضر؛ عوامل شفافیت مالی و درآمدی، مشارکت بخشی، حس تعلق به مکان، سرمایهٔ اجتماعی، اعتماد اجتماعی، سرمایه‌گذاری دولتی، آسایش و راحتی، نوع مالکیت و سبک معماری جزو این دسته هستند.

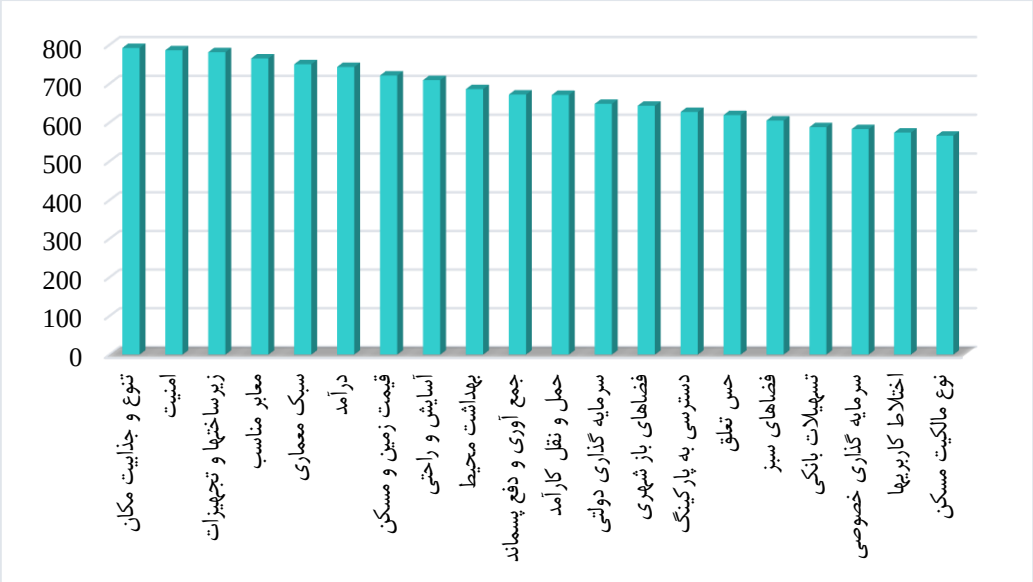
آخرین متغیرهای شناسایی شده در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل مورد بررسی، متغیرهای مستقل هستند؛ این متغیرها دارای میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی هستند که در قسمت جنوب غربی صفحهٔ پراکندگی متغیرها قرار گرفته‌اند. در این پژوهش عوامل جمع‌آوری و دفع پسماندهای شهری، استفاده از فناوری‌های نوین، زیبایی‌شناسی بنا و مصالح مورد استفاده شناسایی شدند.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]



شکل ۳- نمودار وضعیت قرارگیری متغیرها در صفحهٔ پراکنش نرم‌افزار MICMAC

در ادامه، ۲۰ عامل به‌عنوان پیشران‌های کلیدی تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار ناحیهٔ منفصل شهری نایسر در سنندج شناسایی شدند (این ۲۰ عامل از حاصل‌جمع تاثیرات مستقیم و غیرمستقیم عامل‌ها به‌دست آمدند). این عوامل به ترتیب ارزش عددی عبارتند از: تنوع و جذابیت مکان (۷۹۲)، برقراری امنیت (۷۸۶)، زیرساخت‌ها و تجهیزات (۷۸۱)، معابر مناسب (۷۶۵)، سبک معماری (۷۵۰)، درآمد (۷۴۳)، قیمت زمین و مسکن (۷۲۱)، آسایش و راحتی (۷۰۹)، بهداشت محیط (۶۸۶)، جمع‌آوری و دفع پسماند (۶۷۲)، حمل و نقل کارآمد (۶۷۱)، سرمایه‌گذاری دولتی (۶۴۸)، وجود فضاهای باز شهری (۶۴۳)، دسترسی به پارکینگ (۶۲۷)، حس تعلق (۶۱۹)، دسترسی به فضاهای سبز (۶۰۵)، تسهیلات بانکی و قرض‌الحسنه (۵۸۸)، سرمایه‌گذاری خصوصی (۵۸۳)، اختلاط کاربری‌ها (۵۷۴) و نوع مالکیت (۵۶۶).



شکل ۴. پیشران‌های کلیدی تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شهری بر اساس اولویت (امتیاز)

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

شناسایی سناریوها

در این قسمت با استفاده از نرم‌افزار Scenario Wizard برای تدوین سناریوهای پیشروی عوامل کلیدی مؤثر بر کیفیت مکان در راستای تحقق بازآفرینی پایدار در ناحیهٔ منفصل شهری نایسر (سنندج) بررسی شده است. وضعیت‌های محتمل و مختلفی را می‌توان پیشروی عوامل کلیدی تصور کرد. این وضعیت‌های احتمالی برای آیندهٔ کیفیت مکان در محدودهٔ مورد مطالعه بسیار مهم هستند و می‌توانند به‌مثابهٔ راهبردهایی مورد توجه برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران و سوق‌دهندهٔ آنها برای فاصله گرفتن از سناریوهای نامطلوب و جهت‌گیری به سمت سناریوهای مطلوب باشند. براساس وضعیت‌های احتمالی پیشرو، درمجموع ۲۷ وضعیت مختلف برای ۱۰ عامل کلیدی طراحی شد که این وضعیت‌ها طیفی از شرایط مطلوب تا نامطلوب را شامل می‌شوند. سناریوهای استخراج شده می‌توانند کاملا مطلوب یا کاملا بحرانی باشند. در واقع، سناریوهای مذکور بر اساس منطق و الگوریتم تحلیل‌گر نرم‌افزار Scenario Wizard طراحی می‌شوند. جهت تسهیل در درک صفحه سناریو و وزن شرایط مطلوب تا بحرانی، سه حالت در نظر گرفته شد که در جدول ۵ مفاهیم رنگ‌بندی، امتیاز و وضعیت ارائه شده است.

جدول ۵. تعریف مفهوم رنگ‌ها، امتیاز و وضعیت‌ها در صفحه سناریو

امتیاز	رنگ	وضعیت	ویژگی
۳ و ۲	سبز	مطلوب	اتخاذ برنامه‌ها و روش‌های مناسب در راستای تحقق بازآفرینی پایدار ناحیهٔ منفصل شهری نایسر
۱	سبز روشن	نسبتا مطلوب	
۰	زرد	ایستا	ادامهٔ روند فعلی شاخص‌های بازآفرینی پایدار ناحیهٔ منفصل شهری نایسر
۱-	نارنجی	نسبتا بحرانی	بی‌توجهی و کاهش اقدامات موثر در راستای تحقق بازآفرینی پایدار ناحیهٔ منفصل شهری نایسر
۳- و ۲-	قرمز	بحرانی	

برای محاسبهٔ سناریوهای سازگار و با توجه به تعداد وضعیت‌ها احتمالی، ۳۸۷۳۰۹ سناریوی احتمالی پیش‌روی آیندهٔ کیفیت مکان در راستای تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار در ناحیهٔ منفصل شهری نایسر وجود دارند. نتایج حاکی از آن است که ۴ سناریو با سازگاری قوی، ۲۱۵۶ سناریو با سازگاری ضعیف و ۳۸۷ سناریوی ناسازگار وجود دارد. شکل ۵ سناریوهای با سازگاری قوی را همراه با وضعیت شرایط احتمالی از نظر مطلوبیت یا بحرانی بودن را نشان می‌دهد.

Scenario No. 1	Scenario No. 2	Scenario No. 3	Scenario No. 4
تنوع و جذابیت مکان: بهبود و ارتقای تنوع و جذابیت مکان		تنوع و جذابیت مکان: ادامهٔ روند وضع موجود	تنوع و جذابیت مکان: کاهش تنوع و جذابیت مکان
امنیت: ادامهٔ روند وضع موجود		امنیت: وخیم شدن موضوع امنیت	
زیرساخت‌ها و تجهیزات: بهبود و افزایش کمیت و کیفیت زیرساخت‌ها و تجهیزات			زیرساخت‌ها و تجهیزات: ادامهٔ روند وضع موجود
معابر مناسب: بهبود و افزایش کمیت و کیفیت معابر		معابر مناسب: ادامهٔ روند وضع موجود	
سبک معماری: به‌کارگیری سبک معماری متنوع و کارآمد			سبک معماری: ادامهٔ روند وضع موجود
درآمد: ادامهٔ روند وضع موجود			درآمد: کاهش درآمد
قیمت زمین و مسکن: ادامهٔ روند وضع موجود		قیمت زمین و مسکن: بحران قیمت زمین و مسکن	
آسایش و راحتی: بهبود و افزایش آسایش و راحتی			آسایش و راحتی: ادامهٔ روند وضع موجود
بهداشت محیط:		بهداشت محیط:	

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

کاهش بهداشت محیطی		ادامهٔ روند وضع موجود
جمع‌آوری و دفع پسماند: کاهش کیفیت جمع‌آوری و دفع پسماند شهری		
حمل و نقل کارآمد: ادامهٔ روند وضع موجود	حمل و نقل کارآمد: بهبود حمل و نقل کارآمد	
سرمایه‌گذاری دولتی: کاهش و افت سرمایه‌گذاری دولتی	سرمایه‌گذاری دولتی: ادامهٔ روند وضع موجود	سرمایه‌گذاری دولتی: افزایش سرمایه‌گذاری دولتی
فضاهای باز شهری: افزایش فضاهای باز شهری	فضاهای باز شهری: ادامهٔ روند وضع موجود	فضاهای باز شهری: کاهش فضاهای باز شهری
دسترسی به پارکینگ: افت و بحران دسترسی به پارکینگ		دسترسی به پارکینگ: ادامهٔ روند وضع موجود
حس تعلق: کاهش و افت حس تعلق		حس تعلق: افزایش حس تعلق
فضاهای سبز: کاهش فضاهای سبز شهری		فضاهای سبز: ادامهٔ روند وضع موجود
تسهیلات بانکی: کاهش تسهیلات بانکی		تسهیلات بانکی: افزایش تسهیلات بانکی
سرمایه‌گذاری خصوصی: بحران سرمایه‌گذاری خصوصی		سرمایه‌گذاری خصوصی: افزایش سرمایه‌گذاری خصوصی
اختلاط کاربری‌ها: ادامهٔ روند وضع موجود		
نوع مالکیت: کاهش نوع مالکیت شخصی	نوع مالکیت: ادامهٔ روند وضع موجود	نوع مالکیت: افزایش مالکیت شخصی

شکل ۵. تابلوی سناریوهای سازگار بر کیفیت مکان در راستای تحقق بازآفرینی پایدار ناحیهٔ منفصل شهری نایسر (سنندج)

پس از مشخص شدن همهٔ حالت‌های ممکن پیش‌روی پیشران‌های تحقیق، با استفاده از روش ماتریس اثرات متقابل، ابتدا همهٔ حالت‌های ممکن با نظرخواهی از کارشناسان و همهٔ سناریوها به صورت سلولی، گروهی و بخشی در طیف اثر تقویت‌کنندهٔ شدید (+۳) تا اثر محدودکنندهٔ شدید (−۳) مقایسه شدند. در مرحلهٔ بعد با ورود داده‌های جمع‌آوری‌شده به محیط نرم‌افزار Scenario Wizard به تجزیه و تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده حاصل از نظر کارشناسان و شناسایی سناریوها پرداخته شد. گفتنی است در ماتریس تاثیر متقابل تنها باید تاثیرات مستقیم بین قضاوت‌ها محاسبه شود. نتایج نشان داد از مجموع 4039 قضاوت سلولی انجام شده، ۱۲۸ اثر محدودکنندهٔ شدید، ۳۶۲ اثر محدودکنندهٔ متوسط، ۷۲۳ اثر محدودکنندهٔ ضعیف، ۱۸۰۱ موارد فاقد اثر متقابل، ۶۵ اثر تقویت‌کنندهٔ شدید، ۳۰۴ اثر تقویت‌کنندهٔ متوسط و ۶۵۶ اثر تقویت‌کنندهٔ ضعیف شناسایی شدند.

جدول ۶. ویژگی‌های ماتریس اثر متقابل حاصل از نظرات کارشناسان

ارزیاب	تعداد سلول	درصد (٪)
تعداد اثر محدودکنندهٔ شدید	۱۲۸	۳
تعداد اثر محدودکنندهٔ متوسط	۳۶۲	۹
تعداد اثر محدودکنندهٔ ضعیف	۷۲۳	۱۸
تعداد موارد فاقد اثر متقابل	۱۸۰۱	۴۵
تعداد اثر تقویت‌کنندهٔ شدید	۶۵	۲
تعداد اثر تقویت‌کنندهٔ متوسط	۳۰۴	۷
تعداد اثر تقویت‌کنندهٔ ضعیف	۶۵۶	۱۶
مجموع	۴۰۳۹	۱۰۰

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

- تحلیل سناریوهای استخراج شده

سناریوی (۱): با توجه به مهاجرت افراد و خانواده‌های مختلف به ناحیهٔ منفصل شهری نایسر (سنندج) تنوع و جذابیت مکان ارتقا پیا کرده و تا حدودی کیفیت زندگی و آسایش و آرامش روانی و جسمی را بهبود بخشیده است. همچنین با توجه به اینکه در این ناحیه شهرداری دایر گردیده، زیرساخت‌ها و تجهیزات از نظر کمیت و کیفیت بهتر و کارآمدتر شده است. معابر مناسب نیز در عبور و مرور زیاد روزانه بی‌تاثیر نبوده است. سرمایه‌گذاری‌های دولتی برای سروسامان دادن به وضعیت این ناحیه در زمینه‌های بهداشتی، خدماتی و... افزایش پیدا کرده است و این خود منجر به کاهش فضاهای باز شهری و رسیدن به اهداف توسعهٔ درون‌زا شده است. در این راستا سرمایه‌گذاری شخصی و بخش خصوصی نیز به‌طور قابل ملاحظه‌ای افزایش یافته است که این خود در تغییر نوع مالکیت بسیار موثر واقع شده است.

سناریوی (۲): در این ناحیه وضعیت امنیت در شرایط بینابینی میان ادامهٔ روند وضع موجود و در برخی موارد وخیم‌تر شدن آن از نظر اجتماعی، کالبدی و شهروندی قرار دارد. وضعیت درآمدی ساکنین آنچنان تغییری نداشته است و در برخی مقاطع تا حدودی نیز به دلایل تورم، تحریم و... افت داشته است که این مهم مشکلات عدیده‌ای برای افراد و خانواده‌ها به‌وجود آورده است. قیمت زمین و مسکن کاهش نسبی و در برخی مقاطع افزایش داشته است. از نظر آسایش و راحتی ساکنین، وضعیت نسبتا مطلوبی برقرار است و تا حدودی پایدار می‌باشد. وضعیت بهداشت محیطی تغییرات آنچنانی نداشته است و برای بهبود و ارتقای آن نیاز به مشارکت عمومی و بین بخشی می‌باشد. ناحیه منفل شهری نایسر با توجه به نزدیکی به شهر سنندج، وضعیت حمل و نقل عمومی و شخصی در شرایط نسبتا مطلوبی قرار دارد و در این راستا دسترسی به پارکینگ شرایطی مشابه قبل را تجربه می‌کند و بهبود آنچنانی ملاحظه نمی‌گردد. همچنین حس تعلق به‌ویژه در میان ساکنان قدیمی‌تر تقویت شده است.

سناریوی (۳): این سناریو با ادامهٔ روند فعلی و در برخی موارد (مواقع) کاهش تنوع و جذابیت و تحرک‌پذیری، نشاط و پویایی؛ در مقایسه با وضعیت ایده‌آل است که موجب کاهش خاطره‌انگیزی و کاهش تمایل مردم برای حضور در فضاهای شهری است. سبک معماری وضعیت نسبتا ثابتی دارد و پیشرفتی در آن مشاهده نمی‌شود. حمل و نقل، با توجه به افزایش جمیعت این ناحیه و رفت و آمد زیاد به شهر سنندج پیشرفت چشمگیری نداشته است. سرانهٔ فضاهای سبز شهری (پارک‌های شهری و محلی) برای گذران اوقات فراغت ناچیز است و با توجه به افزایش جمعیت همچنان روند وضع موجود را دنبال می‌کند. همچنین برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌ها برای اختلاط کاربری‌ها موفقیت‌آمیز نبوده است.

سناریوی (۴): مهاجرت، افزایش رشد جمعیت، افزایش نرخ شهرنشینی، افزایش رشد جمعیت و... سبب کاهش تنوع و جذابیت مکان‌های شهری (عمومی، نیمه‌عمومی، نیمه‌خصوصی و خصوصی) شده است و در این راستا برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌ها باید در جهت تامین امنیت پایدار حرکت کند. در این ناحیه افزایش قیمت زمین و مسکن به مرز بحرانی رسیده است و بورس بازی و عدم کنترل بازار زمین و مسکن به مشکلات این بخش دامن زده است. برنامه‌ریزی‌ها جهت جمع‌آوری و دفع پسماند راهگشا نبوده و مدیریت شهری نیز کمترین تحرکی برای بهبود شرایط انجام نداده است و نارضایتی عموم را به دنبال داشته است. با افزایش تعداد وسایل نقلیه عمومی و شخصی دسترسی به پارکینگ مناسب به یکی از معضلات اصلی این ناحیه بدل شده است. کاهش و افت حس مکان را به دلایل تنوع جمعیتی و فرهنگی می‌توان مشاهده کرد. به دلایل تورم و رکود بازار، سرمایه‌گذاری‌ها در این ناحیه به دلایل عدم توجیه اقتصادی و نگرانی از بازگشت سرمایه به بن‌بست خورده است.

نتیجه‌گیری و پیشنهاد

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد یکی از پیامدهای روند شهرنشینی سریع در کنار عدم تأمین زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنان و مهاجران شهرها، به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون شهری است که معضلات متعدد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی را به دنبال خواهد داشت. با وجود این، این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

شهری را در خود جای داده‌اند و در عین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته‌ی بسیاری برای توسعه‌های آتی درون‌شهری برخوردار هستند. اما پرداختن به بافت‌های ناکارآمد شهرها و برنامه‌ریزی برای آنها، جدا از پرداختن به واقعیت‌های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی نیست و مستلزم برنامه‌ریزی دقیق، جامع و واقع‌گرایانه است. بنابراین، دانش موجود برای مواجهه با مسائل پیچیده و موجود بافت فرسوده نیازمند اتخاذ تصمیم و رویکرد جدید است. از این‌رو، «آینده‌پژوهی» ضمن تشخیص فرصت‌ها و تهدیدهای آینده، آمادگی ما را در رویارویی با مسایل شهری به ویژه بافت فرسوده افزایش می‌دهد تا از پیامدهای منفی بافت‌های ناکارآمد و مسأله‌دار در امان باشیم. یکی از مهمترین استراتژی‌ها برای حل مشکلات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد این است که بتوان از همهٔ ظرفیت‌های جامعه استفاده کرد تا تولید و ارائه خدمات عمومی را به حداکثر رساند و رفاه عمومی را تحقق بخشید؛ سیاست بازآفرینی شهری می‌باشد. همانطور که در قسمت پیشینه‌ی پژوهش هم نشان داده شد، در سال‌های اخیر در ارتباط با بافت‌های ناکارآمد محلات شهری و همچنین روش‌های مداخله در این بافت‌ها از جمله بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری، پژوهش‌های فراوانی صورت گرفته است که نشان از اهمیت بالای این موضوع دارد. در این راستا این تحقیق با تحقیقات پیشین (پیشینهٔ تحقیق) تفاوت‌ها و شباهت‌هایی دارد. به‌عنوان مثال این پژوهش با تحقیقات رضوانی و همکاران (۱۴۰۰)، ایزدفر و همکاران (۱۳۹۹) و علی الخفاجی و همکاران (۲۰۲۳) در یک راستا حرکت کرده است، از این جهت که وضعیت موجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد محدوده‌های مورد مطالعه را بررسی کرده‌اند و سپس از طریق مطالعات آینده‌پژوهی و برنامه‌ریزی سناریومبنا راهبردهای مورد نیاز را ارائه کرده‌اند. همچنین این پژوهش با تحقیقات موحدی‌نیا و قاسمی (۱۴۰۰)، رسولی و همکاران (۱۴۰۰)، سریوارتان و همکاران (۲۰۲۳)، کارا و ایرانمنش (۲۰۲۲) و گی هیونگ چو و همکاران (۲۰۲۰) از این نظر تفاوت دارند که این مطالعات فقط وضع موجود را بررسی کرده و تنها به یک یا دو بعد بازآفرینی اکتفا کرده و مطالعات آینده‌نگاری در آنها صورت نگرفته است. نتایج تحقیق نشان داد که سیستم شهری بخصوص در بخش بافت فرسوده و ناکارآمد ناحیهٔ منفصل شهری نایسر (در شهر سنندج) شرایط ناپایداری را سپری را دارد. در ادامه، ۲۰ عامل به‌عنوان پیشران‌های کلیدی تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شناسایی شدند (که هر کدام از این عامل‌ها تاثیرات متفاوتی را دارند) که این ۲۰ عامل از حاصل‌جمع تاثیرات مستقیم و غیرمستقیم عامل‌ها به‌دست آمدند و بر مبنای این عامل‌ها سناریوها و راهبردهای مناسب برای ارتقای کیفیت مکان در راستای تحقق‌پذیری بازآفرینی شهری پایدار مشخص شدند. برای اینکه آیندهٔ کیفیت مکان در محدودهٔ مورد مطالعه تحت‌تأثیر وضعیت‌هایی در آستانهٔ بحران و بحرانی قرار نگیرد، باید در طرح‌ها و برنامه‌های توسعهٔ شهری با انجام برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح و کارا از حرکت به سمت وضعیت‌های احتمالی که دارای شرایط نامطلوب هستند، جلوگیری کرد و با اقداماتی شرایط خیزش به سمت وضعیت‌های مطلوب را فراهم کرد تا درنهایت شاهد اجراشدن سناریوهایی باشیم که بیان‌کنندهٔ ارتقای کیفیت مکان‌های شهری در فضاهای شهری محدودهٔ مورد مطالعه هستند. پس از مشخص شدن همهٔ حالت‌های ممکن پیش‌روی پیشران‌های تحقیق، با استفاده از روش ماتریس اثرات متقابل، ابتدا همهٔ حالت‌های ممکن با نظرخواهی از کارشناسان و همهٔ سناریوها به صورت سلولی، گروهی و بخشی در طیف اثر تقویت‌کنندهٔ شدید (۳+) تا اثر محدودکنندهٔ شدید (۳-) مقایسه شدند. در مرحهٔ بعد با ورود داده‌های جمع‌آوری‌شده به محیط نرم‌افزار Scenario Wizard از مجموع 4039 قضاوت سلولی انجام شده، ۱۲۸ اثر محدودکنندهٔ شدید، ۳۶۲ اثر محدودکنندهٔ متوسط، ۷۲۳ اثر محدودکنندهٔ ضعیف، ۱۸۰۱ موارد فاقد اثر متقابل، ۶۵ اثر تقویت‌کنندهٔ شدید، ۳۰۴ اثر تقویت‌کنندهٔ متوسط و ۶۵۶ اثر تقویت‌کنندهٔ ضعیف شناسایی شدند و در نهایت ۴ سبد از سناریوها تشریح شدند.

منابع

- ایزدفر، الهام (۱۳۹۸)، آینده‌پژوهی بازآفرینی پایدار شهری (نمونه: منطقه ۱۴ شهرداری اصفهان)، رسالهٔ دکتری رشتهٔ جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی دکتر فرزانه ساسان‌پور و سیمین تولایی، دانشگاه خوارزمی.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

- ایزدفر، الهام؛ ساسان‌پور، فرزانه؛ تولایی، سیمین و محمد سلیمانی (۱۳۹۹)، بازآفرینی پایدار شهری بر پایهٔ سناریونگاری (موردشناسی: منطقهٔ ۱۴ شهرداری اصفهان)، فصلنامهٔ جغرافیا و آمایش شهری، سال ۱۰، شمارهٔ ۳۴، صص ۶۸ – ۴۵.
- ایزدی، سعید؛ فیضی، رضا (۱۳۸۹). بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع و یکپارچه در ساماندهی محدوده‌های هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری، *هفت شهر*، شماره ۳۳ و ۳۴.
- بصیری، مصطفی؛ زینالی عظیم، علی و علی آذر (۱۴۰۰)، تحلیل عوامل و مؤلفه‌های حس تعلق به مکان در محلات قدیمی شهر تبریز (نمونه موردی: محلهٔ اهراب تبریز)، دانش شهرسازی، دورهٔ ۵، شمارهٔ ۳، صص ۱۲۵ – ۱۰۷.
- حسینی، علی؛ رمضان‌پور، حامد؛ آشوری، حسن (۱۳۹۹)، شاخص تحلیل ها حکمروایی شهری و تأثیر آن بر کیفیت مکان (مطالعه موردی: شهر آذرشهر)، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دوره ۸، شماره ۴، صص ۸۳۱ – ۸۱۳.
- حسینی، علی؛ کهکی، فاطمه و زهرا احدی (۱۴۰۰)، تبیین اهمیت کیفیت مکان در بازآفرینی شهری بارویکرد آینده‌پژوهی در منطقه ۱۰ شهر تهران، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دورهٔ ۹، شماره ۴، صص ۹۸۰ – ۹۵۷.
- رسولی، محمد؛ احدنژاد، محسن و محمدتقی حیدری (۱۴۰۰)، تحلیل اهمیت – عملکرد عوامل کلیدی موفقیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر ذینفعان (مورد مطالعه: شهر زنجان)، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعهٔ شهری و منطقه‌ای، سال ۶، شماره ۱۶، صص ۱۷۸ – ۱۴۹.
- رضوانی، لیلا؛ احمدزاده، حسن؛ هوشیار، حسن (۱۴۰۰)، بازآفرینی بافت‌های فرسوده با رویکرد برنامه‌ریزی سناریو مبنا (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر مرزی ارومیه)، پژوهشنامهٔ مطالعات مرزی، دورهٔ ۹، شمارهٔ ۲، صص ۸۶ – ۷۷.
- سبحانی، نوبخت؛ سعیدی‌فرد، فرانک؛ واحدی یگانه، فرید؛ گلچین، مسعود (۱۳۹۷). بازآفرینی شهری، پدافند غیرعامل و مدیریت بحران در بافت‌های فرسوده، انتشارات جهاد دانشگاهی قزوین، چاپ اول.
- شعله، مهسا؛ لطفی، سهند و فریبا کیان (۱۳۹۶)، کاربست روش سنجش «شاخص کیفیت طراحی مکان» در ارزیابی تطبیقی فضاهای تاریخی– فرهنگی (مورد مطالعه: دو فضای تاریخی بافت قدیم شیراز)، نامهٔ معماری و شهرسازی، شمارهٔ ۱۹، صص ۱۳۱ – ۱۱۳.
- صفایی‌پور، مسعود؛ شنبه‌پور مادون، فرشته (۱۳۹۹)، تحلیل ساختاری توسعهٔ شهری کلانشهر اهواز با رویکرد آینده‌پژوهی، مطالعات توسعهٔ پایدار شهری و منطقه‌ای، دورهٔ ۱، شمارهٔ ۲، شمارهٔ پیاپی ۲.
- ضابطیان، الهام؛ خیرالدین، رضا (۱۳۹۷)، سطوح حس مکان در فضاهای شهری (مورد مطالعه: میدان امام خمینی و امام حسین شهر تهران)، دانش شهرسازی، دورهٔ ۲، شمارهٔ ۲، صص ۶۳ – ۴۷.
- کریمی یزدی، اعظم؛ براتی، ناصر و مجید زارعی (۱۳۹۸)، جستاری در هنجارهای کیفیت ادراک مکان در تجربه بازآفرینی فضای شهری در مجموعهٔ شهری امامزاده صالح تجریش تهران، مطالعات شهری، دورهٔ ۸، شماره ۳۲.
- لطفی، سهند (۱۳۹۰). تبارشناسی بازآفرینی شهری، چاپ اول، انتشارات آذرخش.
- معتمد، محمد؛ سجادزاده، حسن (۱۴۰۰)، نقش کیفیت محیطی بر دلبستگی به مکان در فضاهای شهری (مطالعهٔ موردی: میدان مرکزی شهر همدان)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دورهٔ ۵۳، شمارهٔ ۲، صص ۶۱۶ – ۵۹۹.
- ملائی یگانه، حبیب (۱۳۹۹)، ارائهٔ الگوی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد مطالعه: محدودهٔ بیسیم شهر زنجان)، رسالهٔ دکتری رشتهٔ جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی دکتر محسن احدنژاد روشتی و دکتر عیسی پیری، دانشگاه زنجان.
- موحدی‌نیا، مصطفی؛ قاسمی، مسلم (۱۴۰۰)، سنجش و ارزیابی راهبردی کیفیت بافت‌های تاریخی با تاکید بر رویکرد بازآفرینی شهری در محدودهٔ بازار کرمان، آینده‌پژوهی شهری، دورهٔ ۱، شمارهٔ ۳، صص ۲۴ – ۱.
- واحدی یگانه، فرید؛ مشکینی، ابوالفضل و اکبر محمدی (۱۴۰۱)، واکاوی نقش پروژه‌های محرک توسعه در تحقق سیاست‌های بازآفرینی (موردپژوهی: محدودهٔ مرکزی شهر سنندج)، اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری، شماره ۳، صص ۲۲۱ – ۲۰۸.

- Barton, H. (2016). City of well-being: A radical guide to planning. UK, Routledg.
- Beidler, K., & Morrison, J. (2015). Sense of place: inquiry and application. Journal of Urbanism:
International Research On Place making And Urban Sustainability, 9(3), 205-215.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]

- Carmona, M. (2019). Place value: Place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes. Journal of Urban Design, 24(1), 1-48.
- Chi Man Hui, E., Chen, T., Lang, W., & Ou, Y. (2021). Urban community regeneration and community vitality revitalization through participatory planning in China. Cities, 110, 103072.
- Cho, G., Kim, J., & Lee, G. (2020). Announcement effects of urban regeneration plans on residential
property values: Evidence from Ulsan, Korea. Cities, 97, 102570
- Clark, J Lopes (2001): City center revitalization in Portugal, Journal of Cities, Vol. 17, No. 1, pp. 19-31.
- Egan, M; Lawson, L; Kearns, A; Conway, E and Neary, J (2015), Neighbourhood demolition, relocation and health. A qualitative longitudinal study of housing-led urban regeneration in Glasgow, UK, Health & Place, 33, 101 – 108.
- Hussain Ali, N and Al-Khafaji, J (2023), Sustainable urban design and the future of heritage cities, Int. J. Nonlinear Anal. Appl. 14 (2023) 1, 1227–1236.
- Kara, C; Iranmanesh, A (2022), Modelling and Assessing Sustainable Urban Regeneration for Historic Urban Quarters via Analytical Hierarchy Process, Land 2023, 12, 72.
- Mc Andrew, F.T. (2015). Environmental Participation Method in Design and Planning. (N. Barati., M. Attarian. & M. Barati. Trans.). New York: Department of John Wiley & Sons.
- McDonald, S. Naglis, M. & Vida, M. (2009). Urban Regeneration for Sustainable Communites: A Case Study. Baltic Journal on Sustainability. 15 (1):49-59.
- Michalos, A. C. (Ed.). (2014). *Encyclopedia of quality of life and well-being research* (pp. 311-1).
Dordrecht: Springer, Netherlands.
- Neto, S. (2016). Water governance in an urban age. Utilities Policy, No.43, pp.32-41.
- Peng, Yi,. Lai, Yani,. Li, Xiaoling. (2015). an alternative model for measuring the sustainability of urban regeneration: the way forward. Journal of Planning Education and Research 31 (2) 184-195.
- Roberts, P. & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook, Londan. Sage Publications.
- Seamon, D. (2017). Architecture, place and phenomenology: Buildings as life worlds, atmosphere sand environmental wholes.In J. Donohoe, Place and phenomenology (pp. 247-264).
- Srivarathan, A; Jorgensen, T; Lund, R; Nygaard, S and Kristiansen, M (2023), 'They are breaking us into pieces': A longitudinal multi-method study on urban regeneration and place-based social relations among social housing residents in Denmark, Health and Place, 79. 102965.
- Ujang, N; Zakarya, K (2015), the Notion of Place, Place Meaning and Identity in Urban Regeneration, Social and Behavioral Sciences. 170, 709 – 717
- UN-Habitat (2020), Annual Progress Report, Executive Summary, (Volume) 978-92-1-132864-6.
- United Nation (UN) (2019), World Population Prospects: Highlights, Department of Economic and Social Affairs Population Division, Volume 1, New York.
- Veenhoven, R. (2014). Quality of life (QOL): An overview. In A. C. Michalos (Ed.), *Encyclopedia of quality of life and well-being research* (pp. 5265-52680) .Dordrecht: Springer.
- Wartmann, F. M., & Purves, R. S. (2018). Investigating Ssense of place as a cultural ecosystem
service in different landscapes through the lens of language. Landscape and Urban Planning, 175,
169–183.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-12]