فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده

www.jvfc.ir

دوره دوم، شماره سوم، پیاپی (۷)، پاییز ۱۴۰۰

صص ۴۹-۲۷



رویکرد آینده‌نگاری در بازآفرینی محلات فرسوده شهری با تاکید بر مسکن پایدار(مورد مطالعه: محله سرتپوله سنندج)

ژیلا سجادی: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی تهران، تهران، ایران.[۱*]

ندا پرتانیان: دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، ایران.

پیمان یزدانی‌راد: شرکت مهندسین مشاور چهار گوشه آسمان شهر.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۲/۲۶ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۱/۹

چکیده

بافت‌های قدیمی شهرها که زمانی از انسجام فضایی و عملکردی مناسب و منسجمی برخوردار بوده‌اند، اکنون در پی تغییر الگوی زیست و شکل‌گیری نیازهای جدید دچار نارسایی‌های کالبدی - فضایی شدیدی گردیده‌اند. این تنگناها و تبعات اجتماعی و اقتصادی ناشی از آن، به گونه‌ای دو سویه موجب پایین آمدن کیفیت زندگی در بافت‌های قدیمی شهری شده است. بنابراین هدف این پژوهش بازآفرینی محله سرتپوله شهر سنندج با رویکرد آینده‌پژوهی برای دستیابی به مسکن پایدار می‌باشد. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی است و با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر آن روش توصیفی- تحلیلی است. در این پژوهش به منظور انتخاب آگاهانه‌ی شرکت‌کنندگان، از روش نمونه‌گیری هدفمند استفاده شده است (انتخاب گروهی از خبرگان شهری). با استناد به توضیحات فوق، جامعهٔ آماری این پژوهش ٤٠ تن از کارشناسان خبره در حوزه‌ی مسائل شهری، شامل کارشناسان شهرداری سنندج (مناطق شهری مختلف)، مهندسان مشاور و برخی از اساتید دانشگاهی متخصص در حوزه‌ی مورد مطالعه هستند، سپس داده‌ها از طریق نرم‌افزار MICMAC تجزیه و تحلیل شدند. نتایج حاصل از پراکندگی متغیرها در محور تاثیرگذاری و تاثیرپذیری عوامل، حاکی از ناپایداری سیستم در بازآفرینی محله سرتپوله است. و در نهایت با توجه به امتیاز بالای اثرگذاری مستقیم و غیرمستقیم عوامل، ۱۸ عامل اصلی بعنوان پیشران‌های کلیدی در آینده‌ی بازآفرینی محله سرتپوله با تأکید بر تأمین مسکن پایدار مورد شناسایی قرار گرفتند. از بین پیشران‌های مورد بررسی، متغیرهای بخش اقتصادی و مالی بیشترین تأثیر را بر تأمین مسکن در زمینه‌ی بازآفرینی محله سرتپوله داشتند.

واژگان کلیدی: آینده‌پژوهی، بازآفرینی شهری، بافت فرسوده، مسکن پایدار، محله سرتپوله سنندج

۱: نویسنده مسئول: Email:J_Sajadi@sbu.ac.ir

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

مقدمه

تقریبا همه‌ی کشورهای جهان در حال تجربه پدیده «شهری شدن» هستند. بر اساس آمار سازمان ملل بیش از نیمی از جمعیت جهان (۵۴ درصد) در سال 2014 در شهرها زندگی می‌کردند که پیش‌بینی می‌شود این تعداد تا سال 2050 به 66 درصد برسد. افزایش جمعیت شهری چالش‌های جدی را به همراه داشته است، از جمله مهمترین آنها می‌توان به «شهری شدن فقر»، نابرابری‌های اقتصادی و افزایش شکاف بین گروه‌های درآمدی، مشکلات اقتصادی و آلودگی‌های زیست محیطی اشاره کرد (گلابچیکف و بادیانا، ۱۳۹۴: ۹). بافت‌های فرسوده‌ی شهری نیز از نتایج نامطلوب شهرنشینی در جهان معاصر است که به موجب صنعتی شدن شتابان و نابرابری‌های منطقه‌ای شکل گرفته است (فرج‌پور و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۱۰). به این ترتیب روند افزایش جمعیت شهری و شهرنشینی و ظهور کلانشهرها و غیره، جوامع بشری به خصوص کشورهای توسعه‌نیافته را در معرض شرایط نامتعادل و ناموزونی قرارداده است که یکی از مهمترین آنها مربوط به فرسودگی و ناکارآمدی بافت‌های مختلف شهری است (صفری، ۱۳۹۵: ۲). چرا که این ساخت بسیاری از این محلات شهری جهت مقتضیات زمان خود و بر طبق فرهنگ مردمان خود ساخته شده بودند. اما با دگرگونی‌هایی که شهر در چهره‌ی خود دید، این ساخت‌ها دیگر برای نسل جدید با نیازهای جدید پاسخگو نبودند، و به این خاطر شهروندان احساس تعلق کمتری به این ساخته‌ها نشان می‌دادند و آنها روز به روز فرسوده‌تر و از کار افتاده‌تر می‌شدند. مشکلات و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه‌ی برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراغتی، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله‌مراتب مناسب در شبکه‌ی ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی‌دفاع و رها شده، کمبود فضاهای عمومی مناسب جهت شکل‌گیری تعاملات اجتماعی، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، برخی آلودگی‌های زیست محیطی، قرارگیری برخی قسمت‌های بافت در حریم آثار تاریخی و ضوابط نارسای ساخت و ساز در آن، خروج تدریجی سرمایه و فعالیت و جایگزینی کارکرد سکونتی با کیفیت بسیار نازل، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت‌ساز شهرها شده است و جابه‌جایی‌های جمعیتی و خروج گروه‌های با توان مالی بالا و حس تعلق خاطر به آن و جایگزینی با گروه‌های کم‌درآمد و فاقد حس تعلق به مکان و فضا صورت پذیرد. همزمان با بروز مسائل فوق و تأثیرات آنها بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت‌های قدیمی و فرسوده و رفع ناپایداری آنها، به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه‌ای که سازمان‌های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و احیای این عناصر و بافت مذکور سوق داده است و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های زمانی مختلف مطرح نموده است (قدمی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۸۰ – ۱۸۱).

اجرای اقدامات به صورت پراکنده و مقطعی در کشور که نتیجه‌ی نگاه صرف اقتصادی، کارکردی مسئولان و مدیران شهری بوده، همچنین وسعت بالای بافت‌های فرسوده و نبود راهبردهای روشن و نگرش علمی و جامع آینده‌نگر در زمینه برنامه‌ریزی، مدیریت و کاهش اینگونه بافت‌ها، سبب شده بافت‌های فرسوده شهری با مشکات نابسامانی کالبدی، فقر شهری، امنیت و ایمنی ساکنان، کمبود خدمات، کاهش منزلت اجتماعی و تنزل ارزش اقتصادی روبه رو باشند (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۶: ۳۸). سرعت پرشتاب علم و آگاهی سبب بروز تحولات گسترده‌ی اقتصادی و اجتماعی، افزایش رقابت در عرصه‌های گوناگون و ضرورت پیشرفت همه‌جانبه جوامع شده و تلاش‌ها و پژوهش‌های آینده‌نگرانه را ضروری ساخته است (فنی و کاظمی، ۱۳۹۵: ۱۶). متاسفانه اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرصه‌ی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینه‌ی احیا و بهسازی بافت‌های فرسوده نه تنها امکان استفاده‌ی مجدد و حداکثری از این موقعیت را به مخاطره افکنده، بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت‌های هسته‌ی مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت‌های شهری، به ویژه بافت‌های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده‌اند، با بافت‌های فرسوده 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

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

روابط شهری جدید و بازتعریف روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد، در بررسی این مسائل به کار گرفته می‌شود (McDonald Maly and Maliene, 2009: 50).

البته آنچه بیشتر در زمینه‌ی احیای محلات فرسوده و ناکارآمد در ایران شاهد هستیم، عملیات مرمت‌گونه روی کالبد این بافت‌هاست. در حالی که امروزه در تعاریف جدید، معیارهای مربوط به ساختار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نظیر شرایط نامطلوب زندگی، فقر، بیکاری و اشتغال نامتناسب و همچنین ارزش‌های فرهنگی و هویت شهری، در شناسایی یک بافت شهری به کار گرفته می‌شود. در جهت این سیر تحول و تکامل، رویکردهای مرمت و بهسازی شهری از بازسازی[1]، باززنده‌سازی[2]، نوسازی[3] و توسعه مجدد[4] به بازآفرینی[5] و نوزایی شهری[6] تکامل یافته است. بازآفرینی به دنبال بازگرداندن حیات اجتماعی، اقتصادی و محیطی و پرداختن به ابعاد متنوعی از واقعیت شهر در دو گروه اصلی ساختارهای کالبدی و اجتماعی است. این حرکت، مکان‌ها را دگرگون می‌کند، تصویر اجتماعی از خودش را تقویت می‌کند و مکان‌های زنده و جذاب را که سرمایه‌گذاری درونی پایدار را تشویق می‌کنند می‌آفریند (Ozlem, 2009: 28). در این زمینه، سیر مواجهه‌ی دولت‌ها نسبت به چنین مسائلی حاکی از این اصل است که توانمندسازی اجتماعی و ساخت مسکن در فرایند بازآفرینی محلات فرسوده و ناکارآمد به عنوان رویکردی مقبول و موجه در کنار سایر راهکارها شیوه‌ای موفق توصیه شده است. فضاهای مسکونی که در اکثر شهرها بیشترین مقدار کاربری را به خود اختصاص داده‌اند، در محلات و بافت‌های ناکارآمد با مشکلاتی همچون فقدان استانداردهای مشخص ساختمانی، عدم رعایت شاخص‌های کمی و کیفی مسکن، نامناسب بودن، مصالح ساختمانی و... رو به رو هستند، لذا در فرایند بازآفرینی این محلات با تأمین الگوی مسکن مناسب با نیازهای ساکنان این بافت می‌توان این فرایند را تسریع نمود (قدمی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۸۲). بر همین اساس محله سرتپوله یکی از محلات مسکونی قدیمی و نیز یکی از محلات هسته اولیه شکل‌گیری شهر سنندج است که با مشکلات عدیده‌ی مربوط به بافت فرسوده و کیفیت و کمیت مسکن مواجه است. بنابراین لزوم مداخله‌ی هدفمند، حفظ هویت بافت مرکزی و تکامل و پویایی آن به منظور حفظ ساختار شهر ضرورت بررسی این موضوع را بیش از پیش مطرح می‌نماید. بنابراین در این پژوهش با رویکرد آینده‌پژوهی به شناسایی مهمترین پیشران‌های مؤثر (کدام پیشران‌ها؟) بر بازآفرینی محلات شهری با تأکید بر تأمین مسکن پایدار پرداخته می‌شود. در ارتباط با پیشنه تحقیق می‌توان گفت که گام‌های نخستین در خصوص احیای محلات قدیم و ناکارآمد شهرها را باید در اروپای غربی، به ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آنها (دوره‌ی ۱۷۶۰ – ۱۸۳۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جستجو کرد که به سابقه‌ی زیاد شهرها در اینگونه کشورها، نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. در واقع جنبش احیای مراکز شهری بیش از 150 سال در این کشورها سابقه دارد. بیش از چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه‌یافته از پرداختن به تک‌بنا غافل شوند و به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان‌بخشی آنها بیاندیشند. در نهایت، در دهه‌ی ۱۹۹۰ مرمت شهری به طور جدیدتر با نگرش بازآفرینی در دستور کار قرار گرفت؛ نوعی رویکرد مداخله‌ای که با نگاه به گذشته و بدون پاکسازی هویت‌های تاریخی دوره‌های مختلف، به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان حاضر می‌اندیشد. این در حالی است که در ایران، دگرگونی‌های شهرها از دوران پهلوی آغاز شد. به گفته‌ی دیگر، انقلاب صنعتی با ایجاد تغییرات اساسی در روابط تولیدی و اجتماعی و بازسازی‌های پس از جنگ جهانی دوم، اساس این دگرگونی‌ها در غرب بود. نخستین نگرش‌ها به بافت‌های قدیمی در ایران، در سال 1350 در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسئله‌ی حفاظت و مرمت شهرها و بناها به عنوان عامل مؤثر در توسعه‌ی کشور مطرح شد (جاهدقدمی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۸۵). در زمینه‌ی بازآفرینی بافت‌های

1 Reconstruction
2 Revitalization
3 Urban renewal
4 Urban redevelopment
5 Urban regeneration
6 Urban reinessance

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

ناکارآمد محلات شهری پژوهش‌های متعددی صورت گرفته است، اما تاکنون در این فرایند به تأمین مسکن به عنوان یک راهکار مؤثر بازآفرینی و احیای محلات شهری توجه چندانی نشده است؛ به ویژه اینکه به این موضوع با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونگاری چندان پرداخته نشده است. در ادامه به برخی از مهمترین این پژوهش‌ها اشاره می‌شود:

حیدری و همکاران (۱۳۹۷)، در پژوهشی با عنوان «بازیافت زمین در بافت‌های فرسوده با رویکرد تأمین نیاز مسکن شهری، مطالعه‌ی موردی: بافت فرسوده‌ی بخش مرکزی شهر زنجان» نتیجه می‌گیرند که بهره‌وری و بهینه‌سازی استفاده از زمین و امکانات توسعه‌ی درون‌زای شهری در بافت فرسوده‌ی شهر زنجان، ضمن رفع نیازهای موجود بافت، به ویژه نیاز مسکن شهری حداقل در طی یک افق ۱۰ ساله، باعث جلوگیری از توسعه‌ی ناموزون فیزیکی شهر زنجان می‌شود.

طوف‌زاده حقی (۱۳۹۴)، در پژوهشی با عنوان «باززنده‌سازی و احیا بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد راهبردی (مطالعه موردی: محله همت‌آباد شهر اصفهان)» نتیجه می‌گیرند که باززنده‌سازی بافت محله در گرو مشارکت ساکنین، حمایت مسئولان و انجام مداخله‌های کالبدی است.

لطیفی و همکاران (۱۳۹۵)، در پژوهشی به بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده محله‌ی آبکوه مشهد پرداخته‌اند. ایشان در پژوهش خود نشان می‌دهند تاکنون سیاست‌های بسیاری در جهت تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده به اجرا رسیده است، ولی هر کدام از این سیاست‌ها شامل نقاط قوت و ضعف‌هایی بوده‌اند که با توجه به ارگانیک بودن این بافت‌ها و همچنین برخورداری از ابعاد اجتماعی، کالبدی و...، دارای شدت و ضعف در فرایند عملکردی خود هستند. بر اساس نتایج پژوهش ایشان، در محدوده مورد مطالعه، اصلاح و بهبود وضعیت مسکن و فضاهای مسکونی، ناگزیر از به کاربردن سیاست‌های مقابله‌ای خواهد بود، سیاست‌هایی که تحولی در ساختار شکلی و روانی این محدوده پدید آورند و دارای کمترین پیامدهای منفی در فرایند مداخله از وضع موجود به مطلوب باشند. در نهایت، سیاست بهسازی شهری در بین سایر سیاست‌های تأمین مسکن از قابلیت بالاتری درجهت تأمین مسکن محله‌ی آبکوه به دست آمد.

اوزلم گری (۲۰۰۹)، در پژوهشی به بررسی راهکارهای بهسازی و باززنده‌سازی نواحی مسکونی غیرمعمول و فرسوده در شهر آنکارا می‌پردازد و باززنده‌سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنان این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می‌داند.

مبانی نظری

نظریه ها و رویکردها

بازآفرینی: 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 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

[1] Regeneration

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

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).

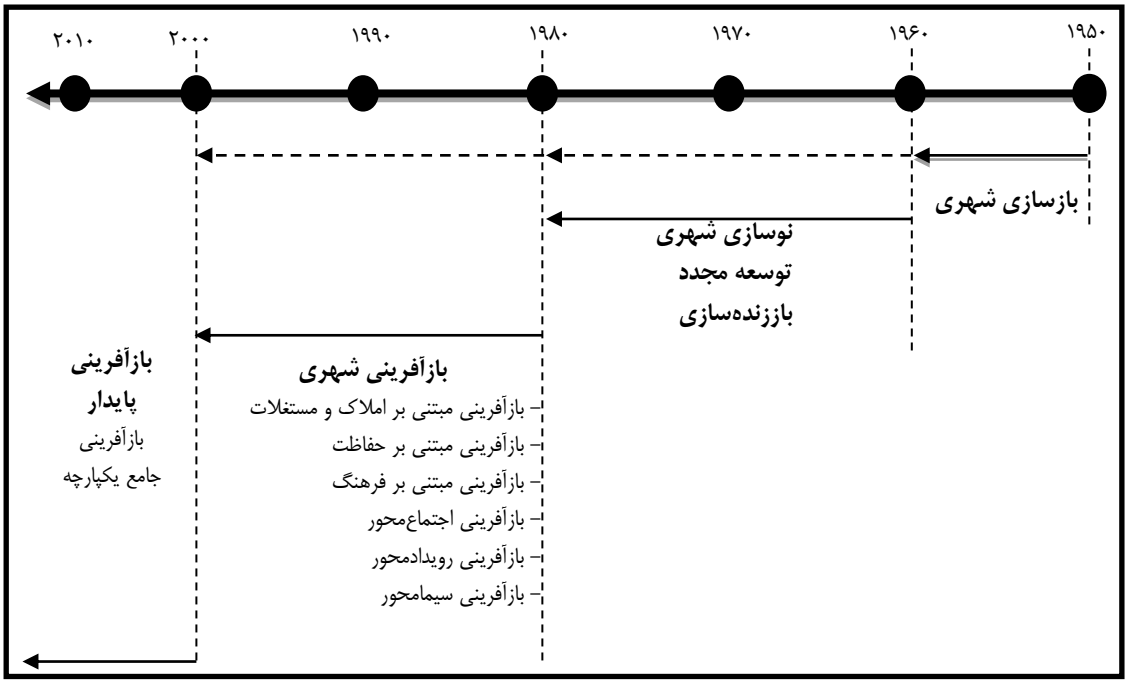
یکی دیگر از عناصر در مفهوم بازآفرینی شهری، زوال یا انحطاط (فیزیکی، اجتماعی یا اقتصادی) است و به صورت ساختاری است و به عنوان بخشی از روند طبیعی تغییر و سازگاری که بخشی از زندگی شهرها است، تغییر نخواهد کرد. در این مورد، تغییر، نیاز به عمل هدفمند توسط دولت از طریق سیاست و مداخله مستقیم، به عنوان نیروهای بازار برای ایجاد و تضمین سازگاری و یا تحول کافی دارد. بازآفرینی شهری، فرآیند پیچیده‌ای است که تا اواخر دهه ۷۰ بازسازی جامع در مناطق آسیب‌دیده از جنگ و پس از آن در مناطق با مسکن نامناسب صورت گرفت و بعدها بازسازی جامع در مناطق متروک و خالی ادامه پیدا کرد. نوسازی و بازآفرینی تدریجی، اثرات تخریبی اقتصادی و اجتماعی کمتری نسبت به بازسازی جامع دارد. از سال ۱۹۷۹ برنامه مناطق مرکزی که بعدها «برنامه شهر» نامیده شد؛ بر اساس اصول نوسازی و بازآفرینی برای تحول مناطق قدیمی توسعه یافت. این برنامه ابتدا بر روی مرکز شهر و مناطق بلافصل آن متمرکز بود. بعدها برنامه در دید و سطح، توسعه یافت و مناطق وسیع‌تری را شامل شد. به طورکلی همه فعالیت‌هایی که برای مقابله با محوریت بهبود شرایط اجتماعی، زیستی مشتمل بر توسعه، توسعه مجدد و بهبود صورت می‌گیرد، به نوعی بازآفرینی شهری دانسته می‌شود. بازآفرینی به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست جدیدی به مناطق مضمحل، ساختمان‌های پاک‌سازی شده، زیرساخت‌ها و ساختمان‌های تحت بازسازی که به پایان عمر مفیدشان رسیده‌اند می‌دهد. یک نگرش کلیدی در بازآفرینی به معنای عام این است که وضعیت کلی شهر و مردمش را بهبود بخشد (Alpopi and Manole, 2014: 180).

- تکامل بازآفرینی در بافت فرسوده محلات شهری

در سال‌های پس از ۱۹۴۵ در حین جبران خسارات جنگ و دوباره‌سازی شکل اصیل شهرهای کوچک و بزرگ، آنچه سال‌ها در موردش کوتاهی شده بود، در اولویت قرار گرفت. در آن زمان همگان به دوباره‌سازی، به عنوان یک وظیفه‌ی ملی بسیار مهم می‌نگریستند. حاصل بسیاری از عملیات نوسازی پساجنگ، به شکل مأیوس‌کننده‌ی شبیه به هم از آب درآمده بودند. دهه‌ی ۱۹۵۰ تأکید بر دوباره‌سازی و حذف مشکلات فیزیکی و ظاهری گذشته بود. با سردمداری دولت، به همراه حمایت پرشوق مقامات محلی و بخش خصوصی، امر مهم آسمان‌خراش‌ها و تکنیک در اولویت اول ریشه‌کنی زاغه‌نشینی و هدایت دوباره‌سازی، با هدف دستیابی به ساختمان‌سازی صنعتی انجام شد. در میانه‌ی دهه‌ی ۱۹۶۰ آشکار شده بود که بسیاری از راه‌حل‌های عجولانه‌ی سال‌های پساجنگ، تنها باعث تغییر شکل و مکانی برای بروز مشکلات شهری بوده است. این قضایا موجب اصلاح سیاست‌گذاری‌ها شد. اصلاح در سیاست‌های شهری، افزایش تأکید بر پیشرفت و نوسازی بود. تولد عبارت محلات درونی، به همراه اولین قدم‌های آغازین به سوی اتخاذ سیاست‌های شهری جدید، زمینه‌ساز نوآوری‌های گسترده‌ی بازآفرینی شهری در دهه‌ی ۱۹۷۰ میلادی شد. در این دوره همراه با وفور نوآوری‌ها، مجموعه‌ای از تلاش‌ها برای پیوستگی سیاست‌های اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی که سابق بر آن، به شکل مجزا اعمال می‌شدند، انجام شد. در طول دهه‌ی ۱۹۸۰ سیاست جدید، با تأکید بیشتر بر شراکت تطابق داشت. تعدیلات بیشتر در شکل و اجرای سیاست‌های شهری در دهه‌ی ۱۹۹۰ با حرکتی آهسته به عقب، در جهت سیاست‌های مبنی بر رضایت طرفین و شناخت مجموعه‌ای از مشکلات و چالش‌های جدید اتفاق افتاد. این تحول در سبک، بر شکل و محتوای سیاست‌های شهری نیز تأثیر گذاشت. پذیرفتن این مسئله است که انجام عملیات بازآفرینی شهری در این زمان را نیازمند انطباق با اهداف زیست محیطی یا «توسعه پایدار» می‌کند. سال‌های پایانی دهه ۹۰ را شروع بازآفرینی شهری می‌نامیم، اما آنچه بیان شد، تصویر نهایی از مسیری است که از گذشته و چالش‌های موجود در زمان حال پدید آمده است

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

و مسلما به شکل دادن صحیح بازآفرینی شهری مناسب در آینده، یاری خواهد رساند با آغـاز سـال ۲۰۰۰ مـیلادی یـک تحول جدید در فضای شهرها با عنوان رنسانس شهری ایجاد شده که همنشینی و هم‌اندیشی مسـالمت‌آمیز فرهنگ‌هـا و سبک‌ها تعریف جدیدی از بازآفرینی ارائه کرده است که در این تعریف، به ابعاد فرهنگی و هنـری بـه عنـوان یـک وجـه غالب پرداخته شده و تئوری‌های مختلف سعی در توجیه و توجه به مقوله‌های هنری و فرهنگی و محیط سرزنده و پویـای شهری دارند که نقش و عملکرد شهرها در آغاز این دوره، با تغییر بنیادین روبرو شده است (McDonald et al, 2009: 51).



شکل ۱. روند تحول سیاست‌های توسعه شهری در محدوده‌های ناکارآمد شهری در جهان

منبع: (لطفی، ۱۳۹۱؛ اسماعیل‌پور و دیگران، ۱۳۹۱، ایزدی و فیضی، ۱۳۸۹)

بافت فرسوده[1]

شهرها نیز مانند موجودات زنده‌اند، که اگر در بستر زمان، عوامل عارضی و برهم‌زنندهٔ تعـادل زیسـتی آنهـا کنتـرل نشود، زمینه‌های زوال و نیستی‌شان پدید می‌آید «فرسودگی‌های طبیعی» عناصر و اجزای شهری در صورت عدم نوسازی به موقع در مراتبی از اثرات تشدید، به اضمحلال زندگی بافت‌های شهری منجر می‌شـود و مـدیریت عـادی و روزمـره‌ی شهری را از مرزهای مدیریت بحران فراتر می‌برد. عدم اتخاذ تدابیری مناسب و حاکمیت اراده‌ای فراگیر، منجر به افزایش هول‌انگیز «فرسودگی شهری» شده و مفاهیم مختلف شهروندی و شعارهای خوش آب و رنگ مدنیت و مفـاهیم اخـلاق جمعی را با چالشی جدی مواجه ساخته است (عندلیب،۹:۱۳۸۵). اصطلاح «بافت‌های فرسودهٔ شهری[2]» این روزها کـاربرد بسیاری یافته و مورد توجه خاص قرار گرفته است. عموما تصوری که از بافت فرسوده‌ی شهری به وجـود می‌آیـد، بافـت قدیمی شهر است که به دلایلی نوسازی نشده و رفته‌رفته ساختمان‌های آن کهنه و پوسیده شده‌اند. ایـن تصـور از بافـت فرسوده (که بیشتر کهنگی را در ذهن تداعی می‌کند)، مانع تعریفی جامع از انواع بافت‌های شهری شده، به طـور طبیعـی میل به نوسازی در آنها کم شده و در نتیجه رو به فرسودگی یا میرندگی نهاده‌اند. از این‌رو، اگر هـدف از طـرح موضـوع، مساله‌یابی و شناخت مشکل برای یافتن راه‌حل به منظور تغییر و ارتقای کیفیت بافـت شـهری باشـد، عنـوان بافت‌هـای

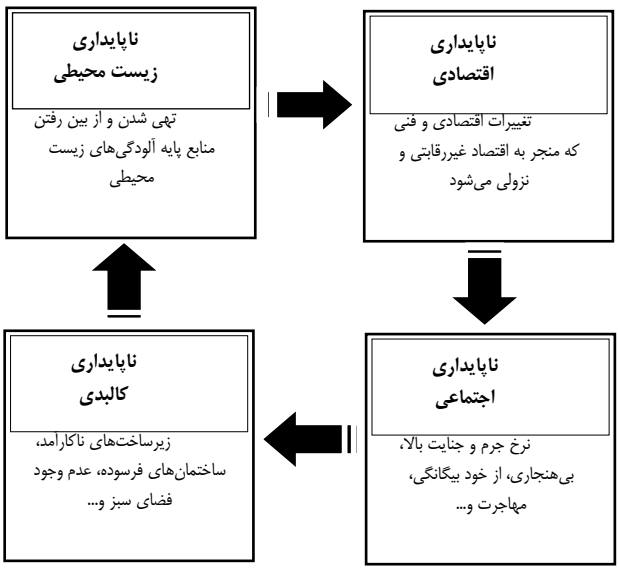
[1] deteriorated Texture (areas)
[2] Urban deteriorated Texture (areas)

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

فرسوده را می‌توان به «بافت‌های ناکارآمد یا مساله‌دار شهری» نیز تعیین کرد و در مورد آن بحث کرد (جهانشاهی،۱۷:۱۳۸۲).

انواع بافت‌های فرسوده در قالب یک جدول شماره‌ی ۱ نمایش داده شده است:

تعریف دیگر بافت فرسوده‌ی شهری: به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی، تاسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و همکاران،۶۶:۱۳۸۶).



شکل ۲. چرخه معیوب ناپایداری بافت فرسوده (واحدی یگانه، ۱۳۹۵: ۵۳)

در ارتباط با بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مکاتب زیادی به فعالیت پرداخته‌اند که هرکدام تعاریف و دیدگاه‌هایی را ارائه کرده‌اند، که در جدول شماره ۱، به برخی از این مکاتب اشاره می‌شود:

جدول ۱. مکاتب بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

مکتب	شرح
فرهنگ‌گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی: بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن نیازهای فرهنگی گذشته.
ترقی‌گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهای قدیمی، هیچ چیز را جز راه‌ها حفظ نمی‌کند: رواج شهرسازی بلدوزر.
اکولوژیک	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه‌های اجتماعی و اقتصادی و جدایی‌گزینی‌های ناشی از بی‌عدالتی اجتماعی.
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهری: توجه به هماهنگی و انسجام در این فرآیند.
کارکردگرایی	بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر باشد.
ساختارگرایی	نگرش مجموعه‌وار و سیستمی به شهر، بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی – فضایی در مجموعه‌ها.
زیبایی‌شناسی	توجه به بعد بصری و تاکید بر زیباسازی به عنوان تنها رویکرد مناسب بهسازی و نوسازی شهری.
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و بهسازی ابنیه مرده و غیرتاریخی را خواستار می‌شد.
پست‌مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می‌اندیشد، برانگیختن حس مکان، احیای آنچه دارای ارزش محلی و ویژه است.
انسان‌گرایی	توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضای شهری، مداخله‌گرایانه.
نئوکلاسیک	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به روز درآمدن در ساختمان‌های آن.

ماخذ: (واحدی یگانه، ۱۳۹۵: ۵۴)

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

مسکن پایدار

تأمین مسکن مناسب بسته به شرایط بازار مسکن، وضعیت اقتصاد کلان، تحولات جمعیتی و میزان نیاز به مسکن، رویکرد حاکم بر دولت‌ها و ظرفیت درونی آنها متفاوت می‌باشد. در اصل سی و یک قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران دسترسی به مسکن مناسب حق هر خانواده ایرانی محسوب شده است و در بندهای ۲۹ و ۴۲ تأمین حداقل سرپناه برای تمام شهروندان ایرانی در حوزه وظایف حاکمیت قرار داده شده است. این قوانین نشان‌دهنده توجه به حقوق اجتماعی[1] ملت و وظیفه تأمین آن توسط دولت در چارچوب حق شهروندی[2] است. بسیاری از پژوهش‌های معتبر و علمی که در حوزه سیاست‌های تأمین مسکن صورت گرفته‌اند، بیانگر این موضوع‌اند که تأمین مسکن و سیاست‌های مربوط بدان در کشورهای در حال توسعه، به ویژه برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، به یکی از مهمترین چالش‌های شهری بدل شده و تبعات متعدد اقتصادی – اجتماعی منفی خود را نیز در پی داشته است. از نخستین پژوهش‌های علمی این حوزه نظیر (Smith, 1971; Grigsby, 1975; Hughes and Bleakly, 1975; Jakson, 1976; Hughes, 1977 تا تحقیقات جدید مانند (Franklin, 2006; Mitlin and Satterhwait, 2004; Jenkins et al, 2007 همگی دارای دیدگاه‌های بسیار مشترکی در زمینه چالش‌های تأمین مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد شهری، چه در کشورهای در حال توسعه و چه توسعه یافته، هستند.

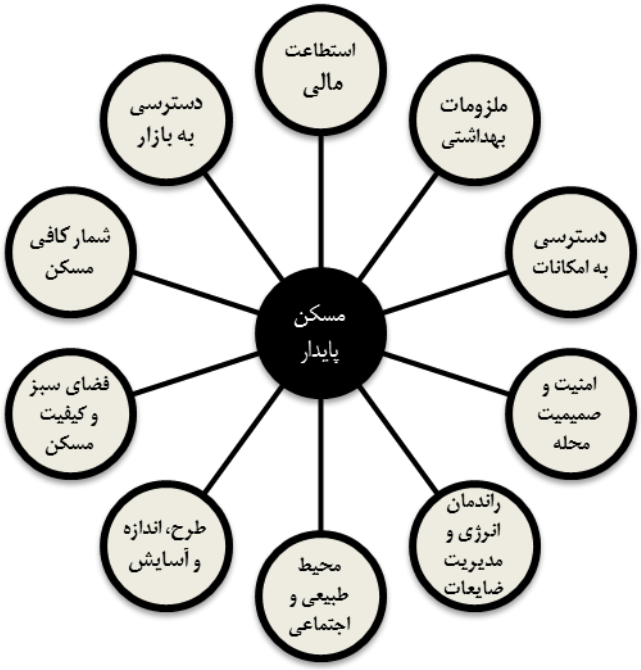
مسکن یکی از بخش‌های تشکیل‌دهنده رفاه عمومی است و چیزی نیست که بتوان آن را به توانایی مالی یک فرد محول کرد. مسکن بازتاب کالبدی توسعه است و یکی از مهمترین شاخص‌های توسعه یافتگی از نظر فیزیکی یا کالبدی است. عوامل متعددی باعث شده است تا دسترسی به مسکن در شهرها دچار مشکل شود، از جمله این عوامل عبارتند از، نرخ‌های بالای رشد جمعیت، تجاری شدن و افزایش نظارت بر بازار زمین هزینه بالای مصالح ساختمانی، تأمین محدود وام و کاهش قدرت خرید خانوار از این جمله است (لطیفی و همکاران، ۱۳۹۵: ۶۰).

برنامه‌ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضاهای تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود که بر حسب موضوع در چارچوب برنامه‌ریزی مسکن مورد توجه قرار می‌گیرد. بر همین اساس برنامه‌ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و روش‌های ویژه با چهارچوب اجتماعی، فرهنگی و سیاسی و اقتصادی سروکار دارد (پورمحمدی، ۱۳۸۵: ۲۵). برنامه‌ریزی مسکن مبتنی بر یک فرآیند پایدار، یکی دیگر از اصول مهم در برنامه‌ریزی مسکن به منظور دستیابی به رضایتمندی سکونتی است. به عبارت دیگر برنامه‌ریزی مسکن، یک پروژه با پایان تعریف شده نخواهد بود، بلکه این امر در یک فرآیند پایدار مبتنی بر رویکرد راهبردی در امر برنامه‌ریزی است و فرآیند برنامه‌ریزی مسکن نیز شامل مراحل زمینه‌سازی، شناخت، چشم‌اندازسازی، تعریف راهبردها، سیاست‌ها و طرح‌های اجرایی با توجه به تمام ابعاد کالبدی – خدماتی، اقتصادی، اجتماعی و شخصی – رفتاری خواهد بود (آجیلیان ممتاز و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۹).

بنابراین مسکن پایدار به مسکنی می‌گویند که کمترین ناسازگاری و مغایرت را با محیط پیرامون خود و در پهنه وسیع‌تر با منطقه و جهان دارد (Mlecnik, 2013: 44).

[1] Social right
[2] Civil right

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]



شکل ۳. مشخصات مسکن پایدار (Maliens and Malys, 2009: 16)

آینده‌پژوهی

آینده‌پژوهی در واقع دانش و معرفتی است که دید مردم را نسبت به رویدادها، فرصت‌ها و چالش‌های احتمالی آینده باز می‌کند و از طریق کاهش ابهام‌ها و تردیدهای فرساینده، توانایی انتخاب‌های هوشمندانه مردم و جامعه را افزایش داده و به همگان اجازه می‌دهد تا بدانند که به کجاها می‌توانند بروند و به کجاها باید بروند. برنامه‌ریزی، گرایش و خواست انسان به آینده، حل مشکلات در آینده است (نعیمی و پورمحمدی، ۱۳۹۵: ۵۵). اما نخستین تلاش آینده‌پژوهانه به شیوه مدرن در آمریکا به سال ۱۹۴۸ در اندیشگاه رند آغاز شد. «بن مارتین و جان آیروین» یکی از پرطرفدارترین تعاریف آینده‌نگاری را در سال ۱۹۸۳ پیشنهاد کرده‌اند: «آینده‌نگاری، فرآیندی است پیچیده به سوی کوششی روش‌مند، به منظور توجه درونی به آینده بلندمدت علم، فناوری، اقتصاد و جامعه، با هدف شناسایی سطوح تحقیق راهبردی احتمالی فناوری‌های عام نوظهور، به سمت بزرگترین منافع اقتصادی و اجتماعی». امروزه، آینده‌نگاری به عنوان ابزار علم، فناوری و خلاقیت؛ یک فرآیند ذهنی اجتماعی؛ رویکرد مشارکتی برای ایجاد شناخت و بینش‌های مشترک بلندمدت؛ پیش‌بینی تغییرات زیست محیطی؛ جهت‌گیری سازمانی آینده و چالش‌های اجتماعی را پوشش می‌دهد. کلی‌ترین هدف آینده‌پژوهان، حفظ و بهبود سطح آزادی و رفاه بشر است. البته با کاوش‌های منظمی که به منظور کشف انتخاب‌های مختلف برای آینده دنبال می‌کنند. مطالعات آینده‌نگاری برای انتخاب حق تقدم‌ها جهت پژوهش‌های بنیادی؛ و با تمرکز بر چهارچوب‌های ارزشیابی مناسب؛ در تلاش است به محققان و پژوهشگران در رشته‌های گوناگون کمک نماید؛ بنابراین، ابزارها و بینش‌های مختلفی را بکار می‌گیرد (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۶: ۴۳ – ۴۴).

در خصوص برنامه‌ریزی برای آینده دو پارادایم کلی اکتشافی و هنجاری وجود دارد که هر کدام از این پارادایم‌ها از زاویه خاصی به مفهوم آینده و نحوه رسیدن به آن می‌نگرند:

الف) پارادایم اکتشافی: در این پارادایم، آینده نتیجه علت و معلولی گذشته است و نوعی جبرگرایی پنهان در آن وجود دارد. نتیجه این نگاه به آینده، آینده‌ای است محتوم و ثابت که تاریخ مطابق با قوانین خود، حال را به آن آینده تبدیل خواهد کرد. در این پارادایم انسان صرفا ناظر بیرونی است که تنها می‌تواند به اکتشاف آن آینده محتوم بپردازد. این پارادایم مبتنی بر پیش‌بینی است و اکتشاف آینده تنها نتیجه منطقی آن است. مثلا «جمعیت ایران در سال ۱۴۰۴ چقدر

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

خواهد بود؟» یا «میزان صادرات غیرنفتی ایران در ۲۰ سال آینده چقدر خواهد بود؟» که عمدتا مبتنی بر تحلیل رونـدهای گذشته و ادامه آنها در سال‌های آتی است.

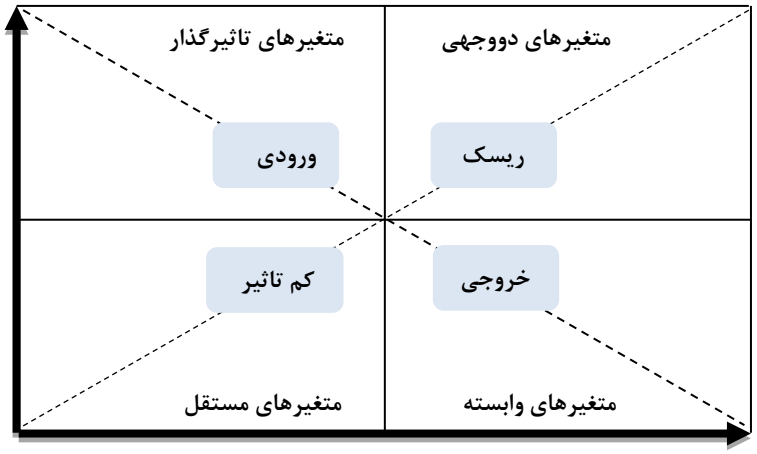
ب) پارادایم هنجاری: در این پارادایم، نیروی انسان در ساخت آینده در نظر گرفته می‌شود و انسان جایگاه بیرونـی و مشاهده‌گر خود را تغییر داده و با مفهوم ساخت آینده روبه‌روست. در این پارادایم انسان با طیف وسیعی از آینـده‌ها شـامل آینده‌های ممکن، آینده‌های محتمل و آینده‌های باورکردنی روبه‌روست که رسیدن به هر کدام از آنها بستگی بـه سـطح و کیفیت خواسته انسان یعنی آینده مطلوب وی دارد. در این پارادایم برخلاف پارادایم اکتشافی، جبرگرایی پنهان وجود ندارد بلکه انسان کاملا مختار است مسیر زندگی خود را خـود انتخـاب کنـد. در ایـن پـارادایم انسـان بـا سـه سـئوال اساسـی روبه‌روست: «وقوع کدام آینده ممکن است؟»، «وقوع کدام آینده محتمل است؟» و «وقوع کدام آینده مطلوب است؟». در مجموع باید گفت رویکرد پیش‌بینی در برنامه‌ریزی به دو دلیل در سال‌های پایانی هزاره سوم با چالش اساسی روبه‌رو شد؛ نخست، جزمی و صلب گرفتن آینده و دوم عدم وجود دقت (نعیمی و پورمحمدی، ۱۳۹۵: ۵۵).

روش تحقیق

پژوهش حاضر با رویکرد آینده‌پژوهی، به شناسایی مهمترین عوامل مؤثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد با تأکیـد بـر تأمین مسکن در این محلات و بررسی میزان و چگونگی تأثیرگذاری این عوامل می‌پردازد. این پژوهش از لحـاظ هـدف کاربردی است و با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر آن روش توصیفی – تحلیلی است. از تکنیک پویش محیطی و دلفی برای شناسایی متغیرها و شاخص‌ها استفاده شده است. در این زمینه، در مرحلـه‌ی اول بـرای جمـع‌آوری متغیرها از مقالات آنلاین، مروری نوشتارهای منتشر شده در زمینه‌ی عوامل مؤثر بر بازآفرینی با تأکید بر تـأمین مسـکن استفاده شد؛ سپس پرسشنامه‌ی نیمه‌ساختاریافته بین کارشناس متخصص و خبره در حوزه‌ی مسائل شهری توزیع شد و از آنها خواسته شد تا در چارچوب ماتریس اثرات متقاطع به متغیرها، بر مبنای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری با اعدادی در طیـف «۰» تا «۳» امتیاز دهند. در این امتیازدهی «صفر» به منزله‌ی بدون تأثیر، «یک» بـه منزلـه‌ی تـأثیر ضـعیف، «دو» بـه منزله‌ی تأثیر متوسط و «سه» به معنای تأثیر زیاد است. سپس امتیازها در مـاتریس متقـاطع وارد شـد تـا تأثیرگـذاری و تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم هرکدام از عوامل سنجیده شود و با توجه به امتیـاز تأثیرگـذاری و تأثیرپـذیری عوامـل، پیشران‌های کلیدی به دست آیند. برای این منظور از نرم‌افزار تخصصی آینده‌پژوهی یعنی میک‌مک[1] استفاده شده اسـت. روش این نرم‌افزار بدینگونه است که ابتدا متغیرها و مؤلفه‌های مهم در حوزه‌ی مورد نظر را شناسـایی کـرده و آنهـا را در ماتریس اثرات وارد نموده و سپس میزان ارتباط میان این متغیرها با هم توسط خبرگان تشخیص داده می‌شود. متغیرهای موجود در سطرها بر روی متغیرهای موجود در ستون‌ها تأثیر می‌گذارنـد. بـدین ترتیـب متغیرهـای سـطرها، تأثیرگـذار و متغیرهای ستون‌ها، تأثیرپذیر هستند. این ماتریس را می‌توان با نمودار متناظر آن نمایش داد.

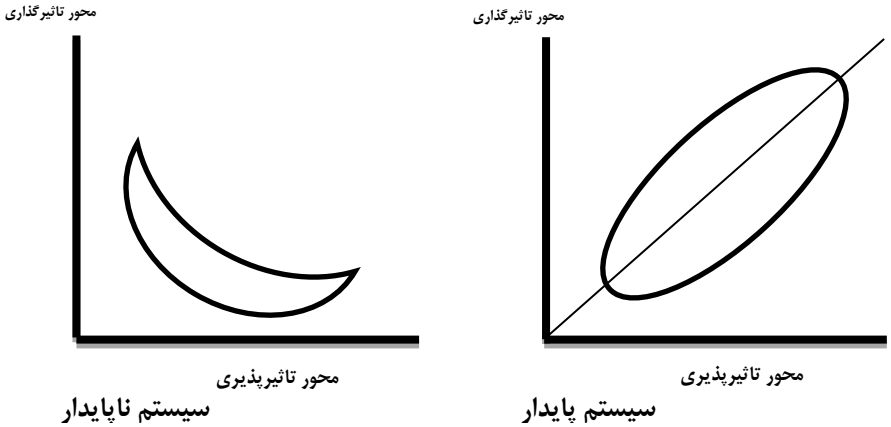
[1] MICMAC

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]



شکل ٤.تاثیرپذیری/ تاثیرگذاری متغیرها در تحلیل اثرات متقاطع (فنی و کاظمی، ۱۳۹۵: ۱۸)

نحوه‌ی پراکنش عوامل بر روی این نمودار گویای آن است که سیستم در چه وضعیتی قرار دارد. آیا سیستم پایدار است یا ناپایدار؟ این فهم اولیه از وضعیت سیستم بر نحوه‌ی تحلیل عوامل تأثیرگذار است. در سیستم‌های پایدار پراکنش عوامل به صورت «L» است، یعنی برخی عوامل دارای تأثیرگذاری و برخی دارای تأثیرپذیری بالا هستند. بنابراین در سیستم‌های پایدار مجموعا سه دسته عوامل تأثیرگذار، عوامل تأثیرپذیر و عوامل مستقل مشاهده می‌شود. در مقابل، در سیستم‌های ناپایدار وضعیت پیچیده‌تر از سیستم‌های پایدار است. در این سیستم‌ها عوامل در حول محور قطری بردار و در تمامی صفحه پراکنده‌اند و عوامل در اکثر مواقع حالتی بینابینی دارند (شکل ۶). تحلیل این سیستم‌ها نسبت به سیستم‌های پایدار پیچیده‌تر است، زیرا عوامل بیشتری در این سیستم‌ها دخیل است. این عوامل در مجموع به پنج دسته تقسیم می‌شوند که شامل ۱- عوامل تعیین‌کننده یا تأثیرگذار؛ ۲- عوامل دووجهی که خود دارای دو زیرمجموعه‌ی عوامل ریسک و هدف تقسیم می‌شود؛ ۳- عوامل تأثیرپذیر یا نتیجه‌ی سیستم؛ ۴- عوامل مستقل که خود به دو بخش عوامل گسسته و عوامل اهرمی ثانویه تقسیم می‌شود؛ ۵- عوامل تنظیمی هستند.



شکل ۵. پایداری یا ناپایداری سیستم (ساسان‌پور و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۸۱)

در مطالعات سناریوی مبنا، تخصص و دانش خبرگان بر کمیت کلی ارجحیت دارد و حجم نمونه‌ی مورد نظر نباید کمتر از ۲۵ نفر باشد (جاهدقدمی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۸۹). در این پژوهش به منظور انتخاب آگاهانه‌ی شرکت‌کنندگان،

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

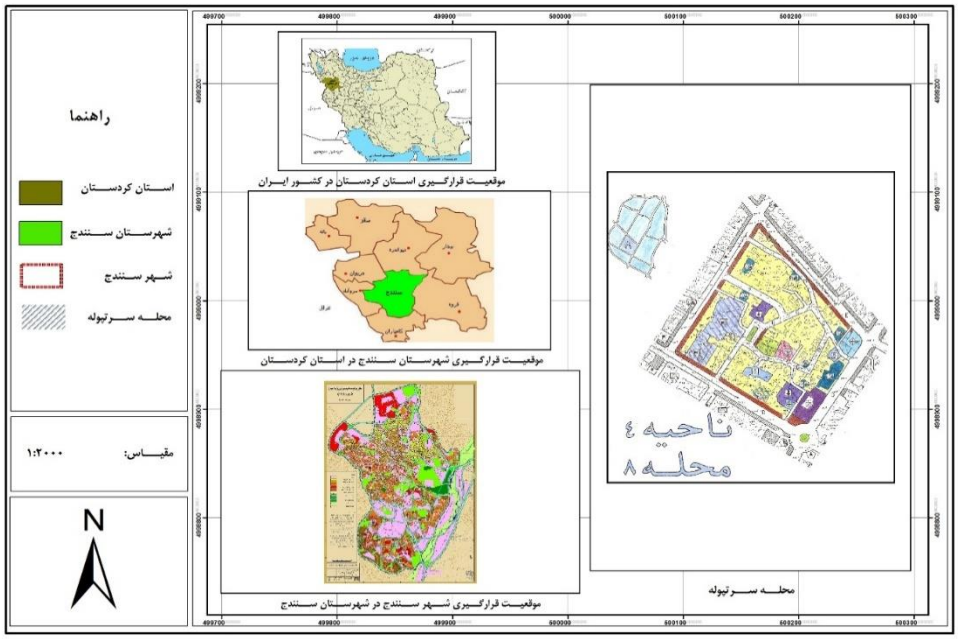
از روش نمونه‌گیری هدفمند استفاده شده است. اساس به کار بردن روش نمونه‌گیری هدفمند، انتخاب گروهی از خبرگان است که بررسی عمیقی یا فهم کلی نسبت به ماهیت پرسشنامه‌ی پژوهش داشته باشند. با استناد به توضیحات فوق، جامعه‌ی آماری این پژوهش ۴۰ تن از کارشناسان خبره در حوزه‌ی مسائل شهری، شامل کارشناسان شهرداری سنندج (مناطق شهری مختلف)، مهندسان مشاور و برخی از اساتید دانشگاهی متخصص در حوزه‌ی مورد مطالعه هستند. روایی پرسشنامه‌ی مورد استفاده توسط کارشناسان مورد نظر بررسی و تأیید شد. برای آزمون پایایی پرسشنامه پژوهش نیز از آلفای کرونباخ بهره گرفته شده است (عدد بدست آمده ۰,۷۰۱ می‌باشد که نشانگر همبستگی مطلوب و قوی بین سوالات است).

محدوده مورد مطالعه

به جرات می‌توان در یک کلام هم‌اکنون سرتپوله را شناسنامه و هویت شهر سنندج معرفی کرد، وجود آثاری با ارزش و تاریخی از جمله عمارت آصف، مشیردیوان و مقبره قدیمی هاجرخاتون دلیل این نامگذاری شده است. هر انسانی به معانی نیاز دارد تا زندگی خود را بر پایه‌ی آنها قرار دهد و بر اساس این زندگی به باز تولید این معانی بپردازد تا فرهنگ خود و مردم خود را غنی پربار نماید. یکی از راه‌های این باز تولید معنائی بدون شک در عرصه‌ی معماری و شهرسازی رخ می‌دهد و می‌تواند معناهای جدیدی را با توجه به ارزش‌های گذشته باز تولید کند. در محله‌ی سرتپوله که تقریبا قدیمی‌ترین محله‌ی شهر سنندج است علی‌رغم وجود ارزش‌های سنتی در محله، به علت عدم باز تولید فرهنگی هر روز شاهد به وجود آمدن مشکلات بیشتری هستیم و اگر همین طور پیش برود بدون شک این ارزش‌های سنتی نیز نابود خواهند شد.

این محله در مرکز بافت قدیم شهر واقع شده است و از شمال به محله جورآباد بالا و پایین، از جنوب به مرکز شهر و محور تجاری خیابان امام خمینی، از شرق به خیابان طالقانی و محله چهار باغ و از غرب به قلعه چوارلان و محور تجاری خیابان امام خمینی و مسجد جامع سنندج محدود شده است. راسته بازار آن نقش فرامحله‌ای دارد. از عناصر شاخص و مهم آن می‌توان مسجد و بقعه‌ی هاجرخاتون، مسجد زین‌العابدین، خانه امجدی، منزل مشیردیوان، حمام آصف، مدرسه و برج دخانیات را نام برد. محور اصلی محله را راسته بازار آن تشکیل می‌دهد که دارای نقش فرامحله‌ای است. ارتباطات محله با سایر نقاط شهر از طریق خیابان‌های امام خمینی، طالقانی و شهدا صورت می‌گیرد که این خیابان‌ها در ارتباط با گذرهای اصلی از نظر دسترسی درون محله‌ای دارای دو محور اصلی هستند که یکی گذر و راسته بازار سرتپوله است و دیگری گذر شمالی جنوبی است که محور اولی را قطع می‌کند. مرکز محله به صورت خطی در امتداد گذر اصلی از مسجد هاجر خاتون تا خیابان شهدا امتداد دارد. با تطبیق محدوده محلات قدیم و سنتی شهر سنندج با نقشه تقسیمات رسمی شهر سنندج و نواحی و محلات آنها، محله سرتپوله با مساحتی بالغ بر ۱۳۷۹۸۳ متر مربع، ۱۳,۵ درصد از مساحت کل محدوده را به خود اختصاص داده و جزئی از محله ۸ در ناحیه ۴ از منطقه ۱ شهر سنندج به شمار می‌رود.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]



شکل ٦. موقعیت محله سرتپوله (واحدی یگانه، ۱۳۹۵: ۹۲)

بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ جمعیت محله سر تپوله ۱۰۲۰ نفر بوده که نسبت به سال ۱۳۸۵ (۱۲۸۸ نفر) دچار کاهش جمعیت با نرخ رشد منفی ۳,۷۹- مواجه بوده است (دلیل آن، این است که با توجه به اینکه محله دارای بافت فرسوده زیاد است و تعدادی از مساکن با هدف بهسازی و نوسازی تخلیه شده‌اند، ساکنین این مساکن به محلات دیگر شهر نقل مکان کرده‌اند)، بسیاری از ساکنین با توجه جدول شماره‌ی (۲)، توزیع جمعیت، تعداد و بعد خانوار، درصد جمعیت محله از کل بافت مرکزی شهر سنندج، درصد جمعیت محله از کل شهر و نرخ رشد نشان داده شده است.

جدول ۲. تعداد و بعد خانوار محله سرتپوله (شهر سنندج)

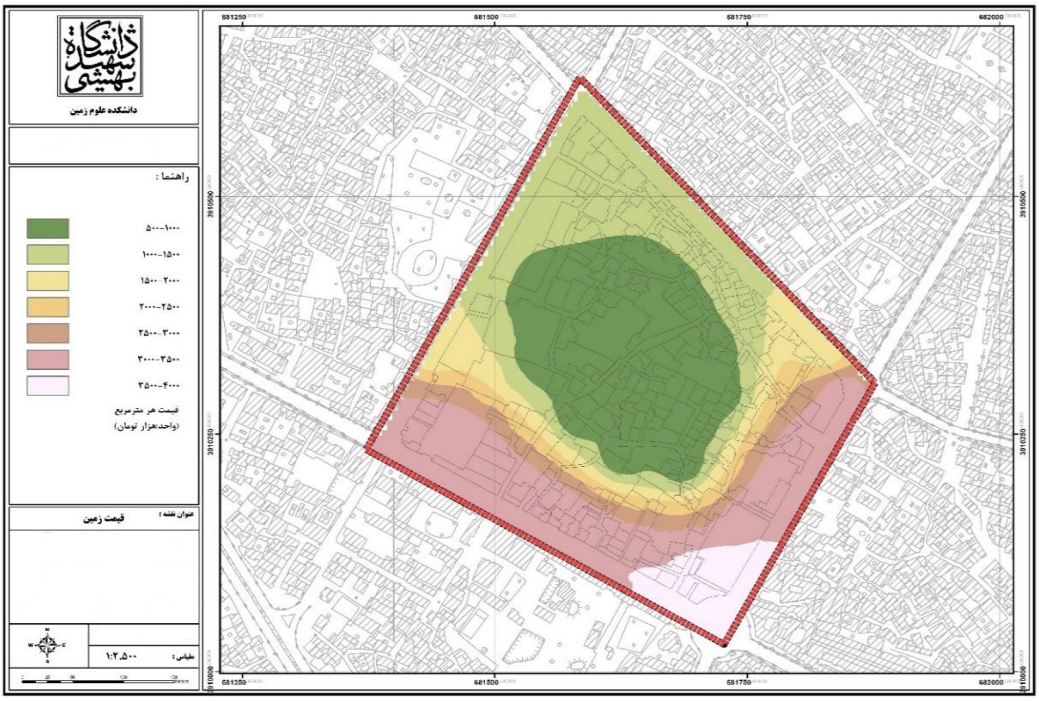
	تعداد جمعیت		تعداد خانوار		بعد خانوار		درصد از بافت فرسوده مرکزی سنندج		درصد از جمعیت شهر سنندج		نرخ رشد
سال	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۹۰	
سرتپوله	۱۲۸۸	۱۰۲۰	۳۶۳	۳۰۸	۳,۵۵	۳,۴۵	۹,۴۶	۹,۵۴	۰,۱۱	۰,۲۸	-۳,۷۹

منبع: (واحدی یگانه، ۱۳۹۵: ۱۰۱)

بحث و یافته‌ها

بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ تعداد ۱۹۴۳ نفر مهاجر به بافت فرسوده مرکزی شهر سنندج وارد شده‌اند که از این تعداد ۱۹۰ نفر در محله سرتپوله اسکان یافته‌اند. همچنین بر اساس همین آمار ۳۱ درصد جمعیت فعال (۱۵ – ۶۰ سال) بیکار بوده‌اند (که همین عامل خود باعث می‌شود بازآفرینی بافت‌های فرسوده به تعویق بیافتد و هر روز شاهد فرسودگی بیشتر بافت باشیم) (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۰). بخش‌های مرکزی محله به دلیل بافت کاملا قدیمی و عدم دسترسی راحت، دارای زمین و ساختمان‌های ارزان قیمتی هستند، اما بالعکس زمین‌ها و ابنیه‌های کنار خیابان اصلی به دلیل نزدیکی به قلب تجاری شهر و همچنین تردد زیاد افراد دارای قیمت بالایی هستند.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]



شکل ۷. قیمت ابنیه و زمین در محله‌ی سرتپوله

تمامی این موارد ضرورت به کارگیری رویکرد بازآفرینی با تأکید بر تأمین مسکن را در این محله برجسته می‌کند. از این‌رو در این پژوهش سعی شده است تا با رویکرد آینده‌پژوهی، پیشران‌های کلیدی مؤثر بازآفرینی محله سرتپوله شهر سنندج با تأکید بر تأمین مسکن پایدار مورد شناسایی قرار گیرد تا در نهایت با واکاوی و شناسایی این عوامل کلیدی، برنامه‌ریزی مسنجم و یکپارچه‌ای جهت بازآفرینی و احیا در محدوده‌ی مورد مطالعه صورت گیرد. در این زمینه تعداد ۵۰ متغیر در ۶ مولفه تاثیرگذار استخراج (جدول ۳) و با تشکیل ماتریس ۴۹*۴۹ وارد نرم‌افزار MICMAC شد (جدول ۴).

جدول ۳.طبقه‌بندی عوامل اولیه‌ی مؤثر بر بازآفرینی بافت فرسوده با تأکید بر تأمین مسکن در محله سرتپوله سنندج

مولفه	ابعاد
اقتصادی و مالی (A)	۱. قیمت زمین و مسکن (A1) ۲. میزان درآمد و سرمایه (A2) ۳. میزان اشتغال و بیکاری (A3) ۴. تامین مالی خرد (A4) ۵. تسهیلات بانکی (A5) ۶. بودجه و اعتبارات فقرزدایی (A6) ۷. سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی (A7) ۸. هزینه‌های ساخت و ساز (A8) ۹. توان مالی شهرداری‌ها (A9) ۱۰. هزینه‌های زندگی خانوارها (A10) ۱۱. تورم (A11) ۱۲. سکونت اقشار کم درآمد (A12).
سیاسی، اجتماعی و فرهنگی (B)	۱. نرخ رشد جمعیت (B1) ۲. مهاجرت (B2) ۳. بعد خانوار (B3) ۴. سطح سواد و آموزش خانوار (B4) ۵. بار تکفل (B5) ۶. فاصله طبقاتی (B6) ۷. تراکم جمعیتی (B7) ۸. ناهنجاری‌های اجتماعی (B8) ۹. منزلت اجتماعی ساکنان (B9) ۱۰. میزان سرمایه‌ی اجتماعی (B10).
کالبدی – زیست محیطی (C)	۱. مالکیت (امنیت تصرف) (C1) ۲. مصالح ساختمانی (C2) ۳. کیفیت ابنیه (C3) ۴. سرانه و سطوح کاربری‌ها (C4) ۵. ریزدانگی و کوتاه مرتبه بودن ساختمان‌ها (C5) ۶. تاسیسات و زیرساخت‌های شهری (C6) ۷. خدمات شهری و رفاهی (C7) ۸. ضوابط و مقررات ساختمانی (C8) ۹. سیستم جمع‌آوری زباله و دفع زباله (C9) ۱۰. ترکیب کاربری زمین (C10) ۱۱. شبکه‌ی ارتباطی درون بافتی (C11) ۱۲. ضریب ایمنی ساختمان‌ها (C12) ۱۳. دسترسی به حمل و نقل عمومی (C13).
سیاسی، قانونی و حقوقی (D)	۱. سیاست‌های کلان دولتی (D1) ۲. ضوابط و مقررات توسعه‌ی شهری (D2) ۳. ضعف برنامه‌ریزی مسکن (D3) ۴. رویکرد از بالا به پایین و عدم مشارکت شهروندان (D4) ۵. تشکل‌های مردم نهاد و بخش خصوصی (D5).
مدیریتی،	۱. نبود حکمروایی خوب شهری (شفافیت، پاسخگویی، انصاف، پیروی از قانون، کارایی و کارآمدی، اجماع‌گرایی) (E1) ۲. شیوه

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

ساختاری و اجرایی (E)	مدیریت شهری (E2) ۳. نقص طرح‌های شهری (E3) ۴. نقص موجود در طرح‌های بازآفرینی (E4) ۵. کنترل و نظارت در حین ساخت و ساز (E5).
ابعاد تجربی و زیبایی‌شناسی (F)	۱. حس تعلق مکانی (F1) ۲.حس زیبایی‌شناسی ساکنان (F2) ۳. هویت (F3) ۴. سرزندگی (F4).
	A (1 – 12) + B (1 – 10) + C (1 – 13) + D (1 – 5) + E (1 – 5) + F (1 – 4)= **49 (Index)**

جدول ٤. تحلیل اولیه‌ی داده‌های ماتریس اثرات متقابل

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	صفر	یک	دو	سه	جمع	درصد پرشدگی
مقدار	۴۹	۲	۶۱۲	۹۱۱	۶۱۰	۲۶۸	۱۷۸۹	۷۴،۵۱

در تحلیل انجام گرفته، ابعاد ماتریس در نرم‌افزار میک‌مک ۴۹*۴۹ بوده و تعداد تکرارها ۲ بار در نظر گرفته شده است. شاخص پرشدگی ماتریس نیز ۷۴،۵۱ درصد است که این میزان نشان‌دهنده‌ی آن است که بیش از ۷۴ درصد، موارد بر یکدیگر تاثیر گذاشته‌اند. از مجموع ۱۷۸۹ رابطه؛ ۶۱۲ رابطه دارای اثرات متقاطع ۰، ۹۱۱ رابطه دارای اثرات متقاطع ۱، ۶۱۰ رابطه دارای اثرات متقاطع ۲ و ۲۶۸ رابطه دارای اثرات متقاطع ۳ هستند. این نتایج بیانگر آن است که تعداد روابط با اثرگذاری کم نسبت به سایر روابط زیاد است و روابط با شدت زیاد، درصد کمی را از مجموع روابط تشکیل داده است. پس از تحلیل سازمان فضایی و مشخصات سیستم بازآفرینی محدوده‌ی مورد مطالعه، به تحلیل میزان اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم و غیرمستقیم عوامل پرداخته می‌شود.

جدول ۵. میزان اثرگذاری و اثرپذیری عوامل مستقیم و غیرمستقیم

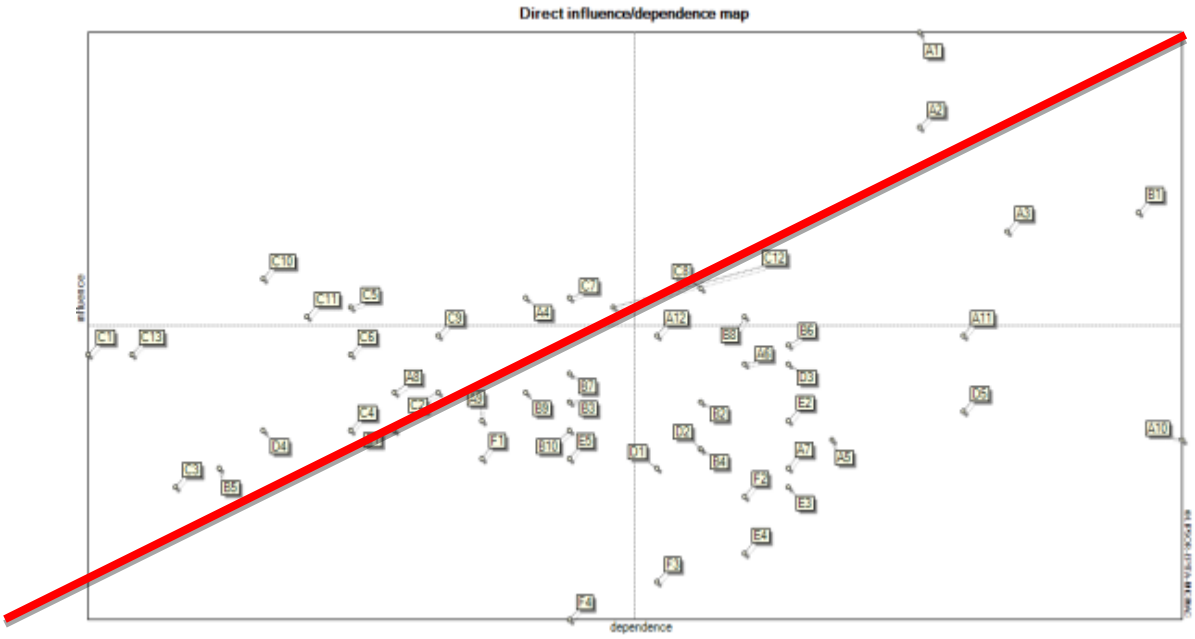
ردیف	ابعاد	کد	متغیر	اثرات مستقیم		اثرات غیرمستقیم	
				تاثیرگذاری	تاثیرپذیری	تاثیرگذاری	تاثیرپذیری
۱	اقتصادی و مالی (A)	A1	قیمت زمین و مسکن	۹۷	۶۷	۳۴۹۱۰۴	۲۴۴۴۹۰
۲		A2	میزان درآمد و سرمایه	۸۷	۶۷	۳۱۵۱۰۸	۲۴۲۵۰۸
۳		A3	میزان اشتغال و بیکاری	۷۶	۶۹	۲۷۱۱۷۰	۲۴۸۹۴۰
۴		A4	تامین مالی خرد	۶۹	۵۸	۲۴۹۲۱۲	۲۱۰۰۷۲
۵		A5	تسهیلات بانکی	۵۴	۶۵	۱۹۳۳۴۶	۲۳۷۳۵۶
۶		A6	بودجه و اعتبارات فقرزدایی	۶۲	۶۳	۲۲۴۸۶۵	۲۲۷۰۷۱
۷		A7	سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی	۵۱	۶۴	۱۷۷۶۰۴	۲۳۱۵۳۵
۸		A8	هزینه‌های ساخت و ساز	۵۹	۵۵	۲۰۷۵۲۱	۱۹۸۵۷۰
۹		A9	توان مالی شهرداری‌ها	۵۶	۵۷	۲۰۸۲۵۷	۲۰۶۱۳۶
۱۰		A10	هزینه‌های زندگی خانوارها	۵۴	۷۳	۲۰۲۲۹۱	۲۶۰۷۲۴
۱۱		A11	تورم	۶۵	۶۸	۲۳۳۸۶۲	۲۴۷۸۴۵
۱۲		A12	سکونت اقشار کم درآمد	۶۵	۶۱	۲۳۵۶۳۲	۲۱۹۲۴۵
۱۳	سیاسی، اجتماعی و فرهنگی (B)	B1	نرخ رشد جمعیت	۷۸	۷۲	۲۷۴۶۱۶	۲۵۷۳۸۰
۱۴		B2	مهاجرت	۵۸	۶۲	۲۰۹۱۲۴	۲۲۴۴۷۹
۱۵		B3	بعد خانوار	۵۸	۵۹	۱۹۹۷۱۷	۲۱۳۹۶۵
۱۶		B4	سطح سواد و آموزش خانوار	۵۳	۶۲	۱۹۹۰۳۷	۲۲۵۰۳۷
۱۷		B5	بار تکفل	۵۱	۵۱	۱۸۰۲۱۸	۱۸۳۸۶۴
۱۸		B6	فاصله طبقاتی	۶۴	۶۴	۲۳۸۹۹۲	۲۳۰۲۹۱
۱۹		B7	تراکم جمعیتی	۶۱	۵۹	۲۱۷۶۳۳	۲۱۳۱۱۶

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

۲۰		B8	ناهنجاری‌های اجتماعی	۶۷	۶۳	۲۴۴۵۶۱	۲۳۲۹۰۶
۲۱		B9	منزلت اجتماعی ساکنان	۵۹	۵۸	۲۱۲۰۷۲	۲۰۷۱۴۹
۲۲		B10	میزان سرمایه‌ی اجتماعی	۵۵	۵۹	۲۰۲۰۳۹	۲۱۳۹۴۸
۲۳	کالبدی – زیست محیطی (C)	C1	مالکیت (امنیت تصرف)	۶۳	۴۸	۲۳۱۴۳۵	۱۷۴۳۲۰
۲۴		C2	مصالح ساختمانی	۵۹	۵۶	۲۰۹۸۲۸	۲۰۰۴۵۴
۲۵		C3	کیفیت ابنیه	۴۹	۵۰	۱۶۷۱۵۴	۱۷۹۴۹۰
۲۶		C4	سرانه و سطوح کاربری‌ها	۵۵	۵۴	۱۹۲۴۹۱	۱۹۱۷۹۳
۲۷		C5	ریزدانگی	۶۸	۵۴	۲۴۴۰۱۵	۱۹۴۲۲۱
۲۸		C6	تاسیسات و زیرساخت‌های شهری	۶۳	۵۴	۲۳۲۲۷۰	۱۹۳۵۷۸
۲۹		C7	خدمات شهری و رفاهی	۶۹	۵۹	۲۴۹۸۰۵	۲۱۳۱۹۴
۳۰		C8	ضوابط و مقررات ساختمانی	۷۰	۶۲	۲۵۶۴۸۰	۲۲۷۲۶۶
۳۱		C9	سیستم جمع‌آوری زباله و دفع زباله	۶۵	۵۶	۲۳۴۵۰۶	۲۰۳۱۲۵
۳۲		C10	ترکیب کاربری زمین	۷۱	۵۲	۲۵۶۹۷۵	۱۹۰۲۹۷
۳۳		C11	شبکه‌ی ارتباطی درون بافتی	۶۷	۵۳	۲۴۲۰۵۱	۱۹۵۰۶۱
۳۴		C12	ضریب ایمنی ساختمان‌ها	۶۸	۶۰	۲۴۶۵۰۷	۲۱۳۷۸۳
۳۵		C13	دسترسی به حمل و نقل عمومی	۶۳	۴۹	۲۳۲۷۰۵	۱۷۷۳۸۳
۳۶	سیاسی (D)	D1	سیاست‌های کلان دولتی	۵۱	۶۱	۱۷۵۷۷۴	۲۲۲۱۲۶
۳۷		D2	ضوابط و مقررات توسعه‌ی شهری	۵۳	۶۲	۱۹۴۲۹۹	۲۲۲۴۶۴
۳۸		D3	ضعف برنامه‌ریزی مسکن	۶۲	۶۴	۲۲۵۱۲۰	۲۲۹۸۱۷
۳۹		D4	رویکرد از بالا به پایین	۵۵	۵۲	۱۹۸۹۷۵	۱۸۹۱۵۶
۴۰		D5	تشکل‌های مردم نهاد	۵۷	۶۸	۲۱۳۷۵۹	۲۴۵۱۹۸
۴۱	مدیریتی (E)	E1	نبود حکمروایی خوب شهری	۵۵	۵۵	۱۹۹۱۸۶	۱۹۶۸۱۱
۴۲		E2	شیوه مدیریت شهری	۵۶	۶۴	۲۰۱۲۰۴	۲۳۱۷۰۸
۴۳		E3	نقص طرح‌های شهری	۴۹	۶۴	۱۷۸۰۷۲	۲۲۸۲۸۷
۴۴		E4	نقص موجود در طرح‌های بازآفرینی	۴۲	۶۳	۱۵۱۲۸۵	۲۲۶۷۶۹
۴۵		E5	کنترل و نظارت	۵۲	۵۹	۱۸۸۷۸۴	۲۱۲۸۲۴
۴۶	زیبایی (F)	F1	حس تعلق مکانی	۵۲	۵۷	۱۸۸۷۵۸	۲۰۱۶۵۵
۴۷		F2	حس زیبایی‌شناسی ساکنان	۴۸	۶۳	۱۷۸۰۲۶	۲۲۹۰۱۴
۴۸		F3	هویت	۳۹	۶۱	۱۳۶۸۹۹	۲۲۰۷۳۶
۴۹		F4	سرزندگی	۳۵	۵۹	۱۳۱۴۳۰	۲۱۶۶۱۷
		جمع	**۴۹**	**۲۹۳۵**	**۲۹۳۵**		

در ماتریس تحلیل ساختاری، جمع اعداد سطرهای هر متغیر به عنوان میزان تأثیرگذاری و جمع ستون‌های هر متغیر میزان تأثیرپذیری آن متغیر را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج تحلیلی این ماتریس، متغیرهای بخش اقتصادی و مالی و نیز کالبدی – زیست محیطی بیشترین تاثیر را بر تامین مسکن پایدار جهت بازآفرینی محله سرتپوله داشته‌اند و عوامل تجربی و زیبایی‌شناختی و سیاسی کمترین تاثیر را داشته‌اند. همچنین متغیرهای بخش سیاسی، اجتماعی و فرهنگی نیز دارای بالاترین میزان تاثیرپذیری یودند. در مرحله‌ی بعدی برای به دست آوردن پیشران‌های کلیدی به تحلیل پایداری و ناپایداری سیستم پرداخته می‌شود. در این مرحله، همانگونه که در قسمت روش تحقیق نیز توضیح داده شد، نحوه‌ی پراکنش متغیرها وضعیت پایداری و ناپایداری سیستم را تعیین می‌کند.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]



شکل ۸. پراکنش متغیرها در پلان تاثیرگذاری و تاثیرپذیری

آنچه از وضعیت صفحه‌ی پراکندگی متغیرهای مؤثر بر تأمین مسکن جهت بازآفرینی محله سرتپوله 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 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 ناحیه‌ی شمال‌غرب صفحه‌ی پراکندگی قرار دارند و پایداری سیستم نیز به شدت به آنها وابسته است. این متغیرها به عنوان متغیرهای کلیدی و تعیین‌کننده‌ی رفتار سیستم محسوب می‌شوند. در بین 49 عامل مورد مطالعه، متغیرهای ترکیب کاربری زمین، شبکه‌ی ارتباطی درون بافتی، ریزدانگی، سطح سواد و آموزش خانوار، خدمات شهری و رفاهی و ضریب ایمنی ساختمان‌ها بعنوان متغیر تاثیرگذار بدست آمدند.

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 دسته‌ی متغیرهای ریسک و متغیرهای هدف تقسیم‌بندی نمود. در بین عوامل مورد بررسی مجموعا ۶ متغیر از گروه‌های مختلف جزء متغیرهای دووجهی شناسایی شدند. این متغیرها شامل قیمت زمین و مسکن، میزان درآمد و سرمایه، میزان اشتغال و بیکاری، نرخ رشد جمعیت، ضوابط و مقررات ساختمانی و ناهنجاری‌های اجتماعی بودند.

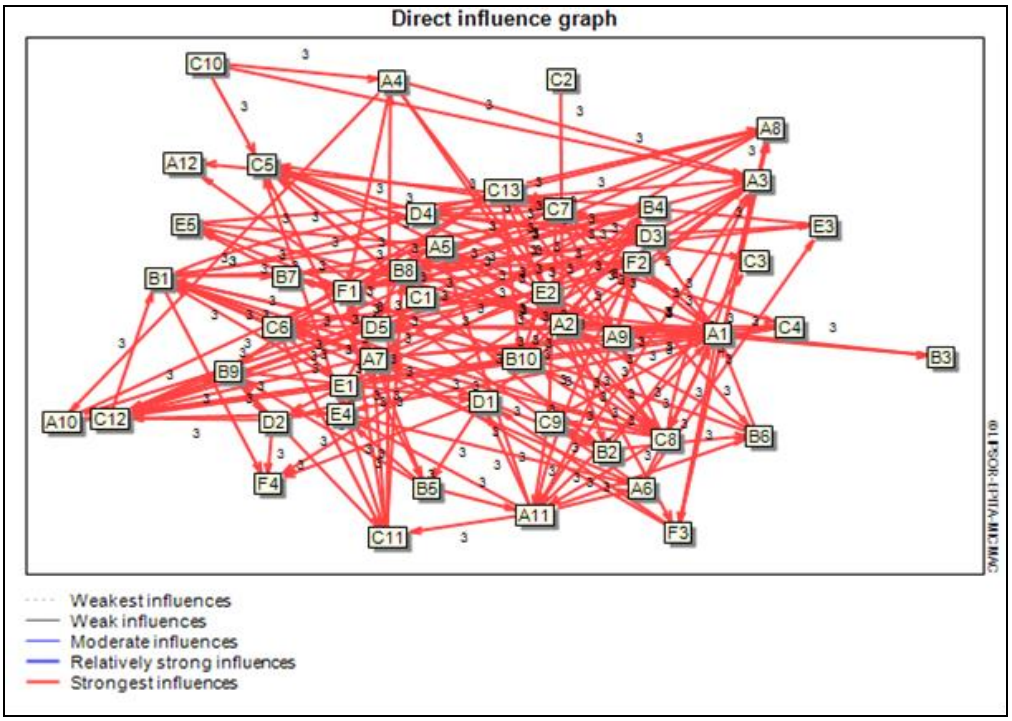
متغیرهای تنظیمی در اطراف مرکز ثقل نمودار قرار دارند و در برخی مواقع به عنوان متغیرهای اهرمی ثانویه (متغیرهای هدف ضعیف و متغیرهای ریسک ضعیف) عمل می‌کنند. در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرهای مؤثر ۵ عامل ضریب ایمنی ساختمان‌ها، ضوابط و مقررات ساختمانی، سکونت اقشار کم درآمد، تراکم جمعیتی و خدمات شهری و رفاهی به عنوان متغیرهای تنظیمی بدست آمدند. این متغیرها قابل ارتقا به متغیرهای تاثیرگذار و دووجهی هستند.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

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 سکونت اقشار کم درآمد، سیاست‌های کلان دولتی، هویت، ضوابط و مقررات توسعه‌ی شهری، مهاجرت، سطح سواد و آموزش خانوار، بودجه و اعتبارات فقرزدایی، حس زیبایی‌شناسی ساکنان، نقص موجود در طرح‌های بازآفرینی، فاصله طبقاتی، ضعف برنامه‌ریزی مسکن، شیوه مدیریت شهری، سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی، نقص طرح‌های شهری، تسهیلات بانکی، تورم، تشکل‌های مردم نهاد و هزینه‌های زندگی خانوارها به عنوان متغیرهای تاثیرپذیر یا نتیجه بدست آمدند.

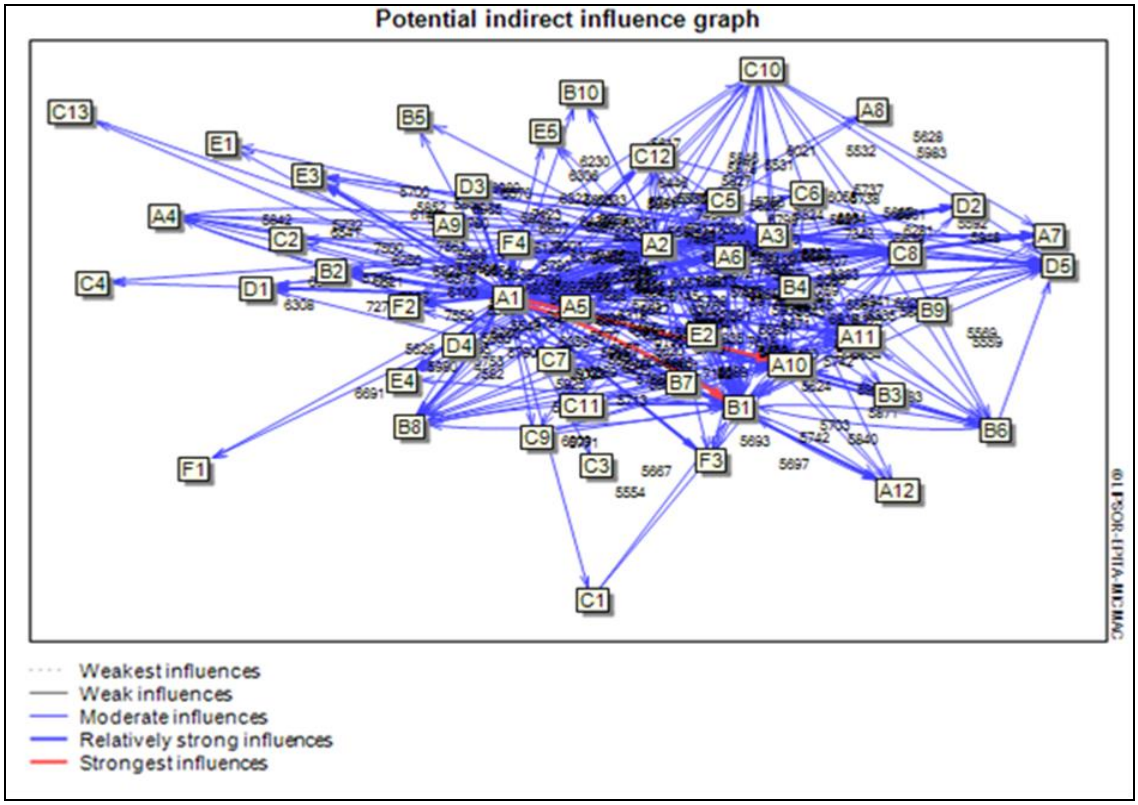
آخرین متغیرهای شناسایی شده در گراف تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل مورد بررسی، متغیرهای مستقل هستند؛ این متغیرها دارای میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی هستند که در قسمت جنوب غربی صفحه‌ی پراکندگی متغیرها قرار گرفته‌اند. در این پژوهش متغیرهای مالکیت (امنیت تصرف)، دسترسی به حمل و نقل عمومی، تاسیسات و زیرساخت‌های شهری، هزینه‌های ساخت و ساز، سیستم جمع‌آوری زباله و دفع زباله، تراکم جمعیتی، بعد خانوار، کنترل و نظارت، سرزندگی، منزلت اجتماعی ساکنان، میزان سرمایه‌ی اجتماعی، حس تعلق مکانی، توان مالی شهرداری‌ها، مصالح ساختمانی، سرانه و سطوح کاربری‌ها، نبود حکمروایی خوب شهری، رویکرد از بالا به پایین، کیفیت ابنیه و بار تکفل متغیرهای مستقل شناسایی شدند. این متغیرها هیچگونه واکنشی در دیگر متغیرها ایجاد نمی‌کنند.

چگونگی و نحوه‌ی روابط مستقیم و غیرمستقیم هرکدام از متغیرهای شناسایی شده در نرم‌افزار میک‌مک، در پوشش ۱۰۰ درصد مورد تحلیل قرار گرفتند. هر کدام از این پوشش‌ها، روابط ضعیف، میانه و قوی بین متغیرها را نشان می‌دهد. چون پوشش 100 درصد تمامی تأثیرات متغیرها را از بسیار قوی تا بسیار ضعیف نشان می‌دهد، در این قسمت گراف اثرگذاری عوامل با پوشش 100 درصد نشان داده می‌شود.



شکل ۹. گراف چرخه‌ی اثرگذاری مستقیم با پوشش ۱۰۰ درصد عوامل

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]



شکل ۱۰. گراف چرخه‌ی اثرگذاری غیرمستقیم با پوشش ۱۰۰ درصد عوامل

گراف اثرگذاری نشان‌دهنده‌ی روابط بین متغیرها و چگونگی اثرگذاری آنها بر یکدیگر است. این گراف در قالب خطوط قرمز و آبی نشان داده می‌شود. در این گراف اندازه‌گیری تأثیرات بسیار ضعیف، تاثیرات ضعیف، تاثیرات متوسط (میانه)، تاثیرات نسبتا قوی و تاثیرات بسیار قوی وجود دارد. در واقع، خطوط قرمز نشان‌دهنده‌ی اثرگذاری شدید عوامل بر همدیگر است و خطوط آبی، با تفاوت در ضخامت، روابط متوسط تا ضعیف را نشان می‌دهد. در مرحله‌ی بعدی برای استخراج عوامل پیشران، به جابه‌جایی و همچنین رتبه‌بندی متغیرهای مورد نظر به لحاظ تأثیرگذاری و تأثیرپذیری (مستقیم و غیرمستقیم) پرداخته می‌شود. با توجه به اینکه برای محاسبات اثرهای غیرمستقیم نرم‌افزار ماتریس را چند بار به توان می‌رساند، جمع اثرگذاری و اثرپذیری‌های غیرمستقیم اعداد چندرقمی درمی‌آید و مقایسه‌ی آن با اثرهای مستقیم دشوار می‌شود. برای رفع این مشکل نرم‌افزار، جدول سهم عوامل براساس اثرهای مستقیم و غیرمستقیم را در مقیاس ۱۰ هزار ارائه می‌دهد. بر این اساس، مجموع اثرگذاری و اثرپذیری‌ها ۱۰ هزار محاسبه شده و سهم هرکدام از عوامل از این عدد نشان‌دهنده‌ی سهم آن از کل سیستم است.

جدول ٦. انتخاب نهایی عوامل کلیدی موثر بر بازآفرینی محله فرسوده سرتپوله با تاکید بر مسکن پایدار

متغیر	امتیاز نهایی		رتبه بدست آمده	
	تاثیرگذاری مستقیم	تاثیرگذاری غیرمستقیم	تاثیرگذاری مستقیم	تاثیرگذاری غیرمستقیم
قیمت زمین و مسکن	۴۸۱	۴۶۶	۱	۱
میزان درآمد و سرمایه	۴۵۳	۴۴۰	۲	۴
میزان اشتغال و بیکاری	۴۰۶	۳۹۵	۳	۷
تسهیلات بانکی	۳۹۵	۲۹۹	۴	۱۰
سرمایه‌گذاری‌های دولتی و	۳۸۴	۴۵۱	۵	۲

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

خصوصی				
هزینه‌های زندگی خانوارها	۳۶۲	۲۶۶	۶	۱۲
مالکیت (امنیت تصرف)	۳۵۰	۴۴۸	۷	۳
تاسیسات و زیرساخت‌های شهری	۳۴۹	۲۲۵	۸	۱۴
میزان سرمایه‌ی اجتماعی	۳۳۴	۲۱۰	۹	۱۷
نرخ رشد جمعیت	۳۰۷	۲۰۲	۱۰	۱۸
ترکیب کاربری زمین	۲۸۸	۲۷۱	۱۱	۱۱
ضوابط و مقررات توسعه‌ی شهری	۲۷۹	۴۳۲	۱۲	۵
ضعف برنامه‌ریزی مسکن	۲۵۵	۴۲۹	۱۳	۶
رویکرد از بالا به پایین	۲۴۷	۲۳۳	۱۴	۱۳
تشکل‌های مردم نهاد	۲۳۱	۲۲۱	۱۵	۱۵
شیوه مدیریت شهری	۲۲۶	۳۷۷	۱۶	۸
نقص موجود در طرح‌های بازآفرینی	۲۱۹	۳۲۸	۱۷	۹
حس تعلق مکانی	۲۰۵	۲۱۹	۱۸	۱۶

همانطور که قبلا اشاره شد در مرحله نخست ۴۹ عامل شناسایی و میزان و چگونگی تاثیرگذاری این عوامل بر یکدیگر و نیز بر وضعیت بازآفرینی محله سرتپوله شهر سنندج با توجه به روش مستقیم و غیرمستقیم بررسی و در نهایت از ۴۹ عامل بررسی شده؛ ۱۸ عامل اصلی به عنوان عوامل کلیدی بر بازآفرینی و مسکن پایدار محله سرتپوله شهر سنندج انتخاب شدند (در هر دو روش مستقیم و غیرمستقیم تکرار شده‌اند). با توجه رتبه‌های کسب شده (جدول ۶)، مشاهده می‌شود که عوامل اقتصادی بیشترین تاثیر را بر بازآفرینی و نیز دستیابی به مسکن پایدار دارند.

نتیجه‌گیری

رشد روزافزون شهرنشینی و افزایش جمعیت شهرها به عنوان اصلی اجتناب‌ناپذیر در جوامع امروزی بخصوص در شهرهای کشورهای در حال توسعه، سبب تغییرات اساسی در ساختار شهرها شده است. در دهه‌های اخیر رشد بی‌رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ به گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت‌تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات عمده‌ی شهرها، وجود محلات فرسوده و ناکارآمد در آنهاست، که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده است و مسائل اقتصادی اجتماعی، کالبدی – فیزیکی، زیست محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه‌ی ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است. با وجود این، این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت 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. وارد کردن موضوع توسعه‌ی مسکونی در استراتژی‌های احیا و بازآفرینی، پدیده‌ای جدید است که درصدد است مشکلات جاری احیا در روند توسعه‌ی پایدار را برطرف نماید. در واقع فرایند مسکونی‌سازی را می‌توان خانه‌سازی بیشتر در مرکز شهر و ورود جمعیت بیشتر تعریف نمود که در این فرایند کاربری مسکونی جایگزین سایر کاربری‌ها می‌شود؛ بنابراین ادغام فرایند مسکونی‌سازی با سیاست احیای مرکز شهر، به منزله‌ی افزایش پویایی و توان زندگی مراکز شهری محسوب می‌شود.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

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 و در تمامی این پژوهش‌ها نیز بر اهمیت تأمین مسکن در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده‌ی شهری تأکید شده است. از دیدگاه تمامی این پژوهش‌ها به جهت فرسودگی کالبدی این بافت‌ها، این مناطق برای سکونت مناسب نیستند و روز به روز جمعیت خود را از دست می‌دهند و مهاجرین جدید به علت عدم تعلق به این محلات به بازآفرینی آن اقدام نمی‌کنند و این بافت‌ها هرچه بیشتر رو به نابودی و تخریب می‌روند. اما در عین حال، بررسی مطالعات انجام شده در این حوزه نشان می‌دهد که در بیشتر پژوهش‌های صورت گرفته عوامل مؤثر بر بازآفرینی و تأمین مسکن به صورت سیستمی مورد بررسی قرار نگرفته و به جای رویکرد آینده‌نگارانه، بیشتر بر وضع موجود و فعلی این بافت‌ها توجه شده است. همچنین در این پژوهش‌ها تنها به بررسی میزان تأثیرگذاری برخی عوامل محدود در بازآفرینی و تأمین مسکن محلات ناکارآمد توجه شده است. این در حالی است که در این پژوهش، با استخراج و بررسی مجموع عوامل نه تنها تأثیرگذاری عوامل، بلکه نحوه و میزان تأثیرپذیری عوامل نیز از همدیگر مورد بررسی قرار گرفته تا با توجه به این روابط برنامه‌ریزی بر روی فاکتورها و عواملی صورت گیرد که از آنها بالاترین بهره‌ها حاصل گردد. پرداختن به این موضوع با رویکرد جدید آینده‌پژوهی از آنجا ناشی می‌شود که تاکنون بر اساس پژوهش‌های صورت گرفته، برنامه‌های متفاوتی با عنوان «راهکار» رفع معضلات مسکن بافت‌های ناکارآمد و فرسوده‌ی شهری در دستور کار قرارگرفته است. اما این طرح‌ها طبق اظهارات کارشناسان تنها مسکّنی برای زخم متورم محلات ناکارآمد بوده است؛ توده‌ی بزرگی از خانوارهای این محلات در شرایط بی‌مسکنی، تنگ‌مسکنی و بدمسکنی قرار دارند. در محله‌ی سرتپوله که تقریبا قدیمی‌ترین محله‌ی شهر سنندج است علی‌رغم وجود ارزش‌های سنتی در محله، به علت عدم باز تولید فرهنگی هر روز شاهد به وجود آمدن مشکلات بیشتری هستیم و اگر همین طور پیش برود بدون شک این ارزش‌های سنتی نیز نابود خواهند شد. محله سرتپوله، ۹،۵۴ درصد از بافت فرسوده شهر سنندج را دارا می‌باشد و از جمله‌های بافت‌های مسئله‌دار شهری می‌باشد. از این‌رو در این پژوهش سعی شده است تا پیشران‌های کلیدی موثر بر بازآفرینی محله سرتپوله با تاکید بر مسکن پایدار مورد شناسایی قرار گیرد تا در نهایت با واکاوی و شناسایی این عوامل کلیدی، برنامه‌ریزی مسنجم و یکپارچه‌ای جهت احیا و ساماندهی محدوده‌ی مورد مطالعه صورت بگیرد. بر اساس تحلیل‌های انجام گرفته در نهایت ۱۸ عامل به عنوان پیشران‌های کلیدی برای بازآفرینی محله سرتپوله انتخاب شدند (نقش عوامل اقتصادی پررنگ‌تر می‌باشند). بنابراین در جمع‌بندی این پژوهش می‌توان اذعان کرد که موفقیت در دستیابی به اهداف همه‌جانبه در بازآفرینی با تأکید بر تأمین مسکن، وابسته به تعامل مستمر بین عوامل کلیدی و برنامه‌ریزی دقیق برای این پیشران‌هاست. به عبارت دیگر، توجه کافی از سوی برنامه‌ریزان و مدیران شهری به عوامل تأثیرگذار و پیشران و مدنظر قرار دادن این عوامل کلیدی و روابط بین آنها بسترهای لازم را برای تحقق، تأمین مسکن مناسب و بازآفرینی پایدار را در محلات مورد مطالعه فراهم خواهد نمود.

منابع

آجیلیان ممتاز، شیوا؛ رفیعیان، مجتبی؛ آقاصفری، عارف (۱۳۹۵). اصول، ابعاد و متغیرهای رضایت‌مندی سکونتی در برنامه‌ریزی مسکن مهر (مورد مطالعه: شهرک مهرگان)، مطالعات شهری، شماره ۱۹، صص ۲۷ – ۳۶.

اسماعیل‌پور، نجما؛ رحیمیان، محمدحسن؛ قربانی، سحر (۱۳۹۱). بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بسیج اجتماعی، مطالعه موردی محله کشتارگاه در شهر یزد، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال ۴، شماره ۱۵.

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.

جهان‌شاهی، محمدحسین (۱۳۸۲). "تحلیل بافت‌های فرسوده و مشکل‌ساز شهری و راهبردهای آن"، جستارهای شهرسازی.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

حاتمی‌نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد و مرتضی نصرتی هشی (۱۳۹۶). آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه شهر تهران)، فصلنامه علمی – پژوهشی اطلاعات جغرافیایی سپهر، دوره ۲۸، شماره ۱۰۹، صص ۳۷ – ۵۵.
حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶). "بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری"، انتشارات دانشگاه کردستان، چاپ اول.
حیدری، محمدتقی؛ مشکینی، ابوالفضل؛ احدنژادروشتی، محسن (۱۳۹۷). بازیافت زمین در بافت‌های فرسوده با رویکرد تأمین نیاز مسکن شهری (مطالعهٔ موردی: بافت فرسوده‌ی بخش مرکزی شهر زنجان)، فضای جغرافیایی، 1-24،۱ (۶۱).
ساسان‌پور، فرزانه؛ حاتمی، افشار؛ بابایی، شایان (۱۳۹۶). آینده‌پژوهی حباب شهرنشینی در کلانشهر تهران، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال هفدهم، شماره ۴۷، صص ۱۷۱ – ۱۸۹.
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.
صفری، جابر (۱۳۹۵). بررسی عوامل مالی موثر بر اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری (نمونه‌ی موردی: شهرکرد)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکدهٔ علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه مازندران.
طوف‌زاده حقی، رسول (۱۳۹۴). باززنده‌سازی و احیا بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد راهبردی (محله همت‌آباد شهر اصفهان)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر محمدمهدی عزیزی، پردیس بین‌المللی کیش، دانشگاه تهران.
عندلیب، علیرضا (۱۳۸۵). "توسعهٔ نوسازی بافت‌های فرسودهٔ شهر تهران"، مجموعه مقالات ساخت و ساز در پایتخت، دانشگاه تهران.
فرج‌پور، مریم؛ دودانگی، علیرضا و حسین سلطان‌زاده (۱۳۹۴). احیا و سازماندهی بافت فرسوده شهری در راستای توانمندسازی زنان شهروند (مورد پژوهی: اقدامات شهرداری تهران)، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۹.
فنی، زهره؛ کاظمی، لاله (۱۳۹۵). آینده‌پژوهی و سناریونگاری برای برنامه‌ریزی توسعه محله‌ای بر پایه تحلیل سیستمی (مورد مطالعه: محله سنگلج تهران)، فصلنامه مطالعات راهبردی سیاست‌گذاری عمومی، دوره ششم، شماره ۲۱، صص ۱۵ – ۲۹.
قدمی، محمدجاهد؛ عندلیب، علیرضا و حمید ماجدی (۱۳۹۹). واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با تأکید بر تأمین مسکن (مطالعه‌ی موردی: منطقهٔ 12 کلانشهر تهران)، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال هفتم، شماره بیست و چهارم، صفحات ۱۷۹ – ۲۰۴.
گلابچیکف، بادیانا؛ الگ، آنا (۱۳۹۴). مسکن پایدار برای شهرهای پایدار: چارچوب سیاست‌گذاری برای کشورهای در حال توسعه، ترجمه حسین حاتمی‌نژاد، سید محمد میرسیدی و اکرم شهیدی، انتشارات پاپلی، چاپ اول.
لطفی، سهند (۱۳۹۰). تبارشناسی بازآفرینی شهری، چاپ اول، انتشارات آذرخش.
لطفی، سهند (۱۳۹۱). بازشناسی بازآفرینی شهری، از بازسازی تا نوزایی، تهران: انتشارات آذرخش.
لطیفی، غلامرضا؛ فیضی قاسم باجلال، راحله؛ سلطان‌زاده، عبدالباسط (۱۳۹۵). بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده (نمونه‌ی موردی: محله‌ی آبکوه مشهد)، پژوهش‌نامه‌ی خراسان بزرگ، ۷ (۲۳)، صص ۲۷ – ۴۳.
نعیمی، کیومرث؛ پورمحمدی، محمدرضا (۱۳۹۵). شناسایی عوامل کلیدی موثر بر وضعیت آینده سکونتگاه‌های فرودست شهری سنندج با تاکید بر کاربرد آینده‌پژوهی، مطالعات شهری، شماره ۲۰، صص ۵۳ – ۶۴.
واحدی یگانه، فرید (۱۳۹۵). نقش مشارکت اجتماعات محلی در توسعه پایدار اجتماعی شهرها؛ نمونه موردی: محله سرتپوله سنندج، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته‌ی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی دکتر ژیلا سجادی، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی تهران.

Alpopi, C. Manole, C. (2014). Integrated urban regeneration- solution for city revitalize. Procedia economics and finance. Vol 6, 178- 185.
Clark, J Lopes (2001): City center revitalization in Portugal, Journal of Cities, Vol. 17, No. 1, pp. 19-31.
Franklin, Bridget, 2006, Housing Transformations, Rutledge, London.
Grigsby, W., Rosenberg, L., 1975, Urban Housing Policy, APS Publications: NY.
Hughes, J. & Bleakly, K., 1975, Urban Homesteading, Rutgers, New Jersey.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]

Hughes, J., 1977, Methods of Housing Analysis, Rutgers, New Jersey.
Jackson, A., 1976, a Placed Called Home: A History of Low-Cost Housing, MIT: NY.
Jenkins, P., Smith, H., Wang, Y., 2007, Planning and Housing in the Rapidly Urbanizing World, Rutledge, London.
Maliene, V., & Malys, N (2009). Highquality housing-A key issue in delivering sustainabl ecommunities. Building and Environment, 44(2), 426-430.
McDonald, S. Naglis, M. & Vida, M. (2009). Urban Regeneration for Sustainable Communites: A Case Study. Baltic Journal on Sustainability. 15 (1):49-59.
Mitlin, Diana & Satterthwaite, David, 2004, Empowering Squatter Citizen, Rutgers, New Jersey.
Mlecnik, E (2013).Innovation Development for Highly Energy-Efficient Housing, Delft University Press.
Ozlem Geuzey (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. Cities, 26 (1): 27-37.
Roberts, P. & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook, Londan. Sage Publications.
Smith, W., 1970, Housing, University of California Press, London.

[Downloaded from jvfc.ir on 2026-11-18]