Housing and Rural Environment
Print ISSN: 2008 - 4994 Online ISSN: 2588 - 6215
Homepage: https://jhre.ir

A review of the islamic republic housing foundation's role and experiences in developing plans for the revitalization and redevelopment of disorganized and worn out urban fabrics

Seyed Amirhossein Garakani[1], **Ali Asaadi**[2], **Sahar Nedaei Tousi**[3]✉, and **Fatemeh Ebrahimnia**[4]

1. Department of Architecture, CT.C., Islamic Azad University, Tehran, Iran. E-mail: sagarakani@iau.ac.ir
2. M.A. in Urban Planning, Department of Urban Planning, Iran University of Art, Tehran, Iran. E-mail: asadi.ali.uok@gmail.com
3. Corresponding Author, Associate Professor, Department of Urban and Regional Planning and Design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Shahid Beheshti University, Tehran, Iran. E-mail: s.n.tousi@gmail.com
4. Researcher, Department of Urban Fabric Rehabilitation Studies, Natural Disaster Research Institute, Tehran, Iran. E-mail: ebrahimnia@ndri.ac.ir

Article Info

Article type:
Research Article

Article history:
Received 31 July 2024
Received in revised form 03 October 2024
Accepted 24 December 2024
Available online 30 June 2025

Keywords:
Regeneration,
Intervention Model,
Role of Development,
Islamic Revolution Housing Foundation.

ABSTRACT

Objective: This study examines the situation and experiences of the Islamic Revolution Housing Foundation when preparing urban development plans for dilapidated and disorganised areas. It then extracts the approaches and models used in these plans for implementation in similar projects.

Method: In terms of research type, the present study is classified as applied research and qualitative. To achieve this goal, content analysis, a qualitative research method, has been employed. Semi-structured interviews were conducted with key figures in a targeted manner. Questionnaire data analysis was performed using SPSS software, and data interpretation was carried out using the MAXQDA 2020 software coding, categorisation and definition of the unit of analysis processes.

Results: The results of the study demonstrate the impact of renovation courses and the aftermath of natural disasters, and show that intervention in inefficient urban areas by this institution will be effective when utilising models such as regeneration, reconstruction, empowerment, relocation, on-site construction, improvement, parity, and redevelopment.

Conclusions: Finally, the following models are proposed for intervention in the projects of the Islamic Revolution Housing Foundation's disorganised urban fabrics: improvement through people's participation and intervention; utilisation of social capacity for the development of construction; utilisation of the support and cooperation of social organisations; improvement through an integrated and sustainable urban development approach; institutional capacity building and creation of infrastructure; improvement and empowerment of disordered neighbourhoods; decentralisation and delegation of authority to cities; structural design for urban renewal and regeneration; urban improvement through combined strategic planning; and development of stimulating projects through the creation of participatory associations.

Cite this article: Garakani, S.A, Asaadi, A, Nedaei Tousi, S, Ebrahimnia, F. (2025). A review of the Islamic republic housing foundation's role and experiences in developing plans for the revitalization and redevelopment of disorganized and worn out urban fabrics. *Housing and Rural Environment*, 44 (190), 115-130. https://doi.org/10.22034/44.190.115

This study was conducted within the framework of an alternative service research project of the National Elites Foundation, entitled “Assessment and Understanding of the Role and Experiences of the Housing Foundation of the Islamic Revolution in Developing Urban Rehabilitation and Upgrading Plans for Inefficient and Worn-out Urban Fabrics”, at the Natural Disaster Research Institute, under the supervision of the corresponding author and carried out by the second author as the principal investigator.

© The Author(s).
Publisher: Natural Disasters Research Institute (NDRI).
DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

Introduction

Today, problems associated with unplanned urban development and the expansion of dilapidated urban areas pose threats and vulnerabilities to cities in the face of various hazards, causing significant disruption. The vulnerability of structures and infrastructure in old and dilapidated urban areas poses a serious threat to the city as a whole and its citizens. Urban renewal and revitalisation have been identified as government goals and policies in national development plans. In this regard, various institutions have been tasked with overseeing the issue of inefficient urban fabrics in order to improve the conditions of these areas, in accordance with the approved laws. Conversely, many of Iran's major cities are challenged by inefficient and dilapidated urban fabrics. This has prompted urban management to utilise the capacity of various institutions and introduce new models, taking into account the conditions of each area or region, in order to prescribe the optimal improvement method.

In recent years, there has been an urgent need for research into inefficient and dilapidated urban areas in our country. Identifying the key players in this field, such as the relevant organisations, can provide a suitable roadmap to accelerate progress towards achieving our goals. The Housing Foundation of the Islamic Revolution is one of the organisations responsible for planning and developing various urban plans to reduce the problems of inefficient and at-risk urban fabrics.The Housing Foundation has gained experience through studying the organisation of disorganised and at-risk urban areas in the country. The Foundation has also developed improvement and organisation plans for cities such as Chabahar, Zanjan, Qom, Bandar Imam Khomeini, Gachsaran and Kerman. These plans aim to improve the conditions in inefficient and at-risk urban areas. These plans are based on preventive measures obtained by identifying and examining the characteristics of the target areas, as the behaviour of cities and neighbourhoods can solve some major urban problems.

This study aims to analyse the Islamic Revolution Housing Foundation's experiences in preparing urban development plans for dilapidated and disorganised areas, and to identify the approaches and models used in these plans for implementation in similar projects.

Method

In terms of research type, the present study is classified as applied research and qualitative. To achieve this, content analysis, a qualitative research method, was used. Data was collected in two categories: library and field research combined with documentary study techniques, reviewing approved programmes, superior plans, regulations, and administrative mechanisms, as well as using observation tools such as photographs, targeted interviews, and questionnaires. Semi-structured interviews were conducted with key figures in a targeted manner. Questionnaire data analysis was performed using SPSS software, and data interpretation was carried out through the coding, categorisation and definition of the unit of analysis processes in MAXQDA 2020 software.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

Results

The results of the study show that the Islamic Revolution Housing Foundation is one of the most influential institutions in urban environments. It plays a key role in providing housing and living complexes, urban residential units and measures for implementing housing projects and plans. It also plays a key role in renovating buildings and dealing with the aftermath of natural disasters. Intervention by this institution in inefficient urban areas will also be effective if models such as regeneration, reconstruction, empowerment, relocation, on-site construction, improvement, parity and redevelopment are utilised. These results are presented in the form of a proposed procedure for organising plans for inefficient urban textures, as well as the main approaches, scenarios and proposed intervention models.

Conclusions

Intervention in dilapidated and inefficient urban areas is an important issue in urban planning and can significantly hinder the acceleration of decay in other urban areas and prevent the growth of urban fringes. Therefore, identifying the types of intervention in dilapidated urban areas can lead to the selection of the most suitable option for achieving the desired outcome.Sharing valuable insights from the field of planning, paying close attention to every stage of implementing urban renewal and rehabilitation projects in inefficient urban areas, including securing funding, citizen participation in both the preparation and implementation of plans, and intervention models, can guide the Housing Foundation of the Islamic Revolution and its subsidiaries in creating intervention plans for such areas. As it is illogical to define a fixed intervention model for all dilapidated urban areas, it is preferable to identify the areas at the beginning of each project and define specific actions for each one. The effective theoretical and operational components in each area and sub-area should also be identified in order to select the correct intervention method. As a result, a schematic model specific to the research fabric is implemented and all subsequent actions are defined within this model.

Models such as improvement through people's participation and intervention, utilising social capacity to develop construction, utilising the support and cooperation of social organisations, an integrated and sustainable urban development approach, institutional capacity building, creating infrastructure, improving and empowering disordered neighbourhoods, decentralisation and delegating authority to cities, structural design for urban renewal and regeneration, urban improvement through combined strategic planning and developing stimulating projects by creating participatory associations are proposed for intervention in the projects of the Islamic Revolution Housing Foundation's disorganised urban fabrics.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

Author Contributions

All authors contributed equally to the conceptualization of the article and writing of the original and subsequent drafts.

Data Availability Statement

Not applicable

Acknowledgements

Not applicable

Ethical considerations

The authors avoided data fabrication, falsification, plagiarism, and misconduct.

Funding

This research did not receive any specific grant from funding agencies in the public, commercial, or not-for-profit sectors.

Conflict of interest

The authors declare no conflict of interest

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

مسکن و محیط روستا
شاپا چاپی: ۴۹۹۴ - ۲۰۰۸ شاپا الکترونیکی: ۶۲۱۵ - ۲۵۸۸
Homepage: https://jhre.ir

بررسی نقش و تجارب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تهیه طرح‌های ساماندهی و بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری

سید امیرحسین گرکانی[۱]، علی اسعدی[۲]، سحر ندائی طوسی[۳]✉، فاطمه ابراهیم‌نیا[۴]

۱. گروه معماری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. رایانامه: sagarakani@iau.ac.ir
۲. کارشناسی ارشد شهرسازی، گروه برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه هنر ایران، تهران، ایران. رایانامه: asadi.ali.uok@gmail.com
۳. نویسنده مسئول، دانشیار، گروه برنامه‌ریزی و طراحی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران. رایانامه: s.n.tousi@gmail.com
۴. پژوهشگر، گروه مطالعات ساماندهی بافت‌های ناکارآمد و در معرض خطر شهری، پژوهشکده سوانح طبیعی، تهران، ایران. رایانامه: ebrahimnia@ndri.ac.ir

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۵/۱۰
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۰۷/۱۲
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۹/۱۶
تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۴/۰۹

کلیدواژه‌ها:
ساماندهی،
بازآفرینی،
مدل مداخله،
نقش توسعه‌گری،
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

چکیده

هدف: پژوهش حاضر به دنبال این هدف است که جایگاه و تجارب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را در تهیه طرح‌های توسعه شهری مرتبط با بافت‌های فرسوده و ناکارآمد موردبررسی قرار داده و درنهایت رویکردها و مدل‌های به کار گرفته‌شده در طرح‌های تهیه‌شده را استخراج کرده تا در پروژه‌های مشابه پیاده‌سازی شود.

روش پژوهش: پژوهش حاضر ازنظر نوع تحقیق کاربردی و ازلحاظ روش تحقیق کیفی است. به‌منظور حصول به هدف، از روش تحلیل محتوا که گونه‌ای از روش تحقیق کیفی است، استفاده شده است. گردآوری اطلاعات در دو دسته کتابخانه‌ای و میدانی با تکنیک‌های مطالعات اسنادی، بررسی برنامه‌های مصوب، طرح‌های فرادست، قوانین و سازوکارهای اداری و استفاده از ابزارهای مشاهده، عکس، مصاحبه و گفتگوی هدف‌دار انجام شده است. با استفاده از ابزار مصاحبه نیمه‌ساختاریافته و به شیوه هدفمند، اقدام به مصاحبه با افراد کلیدی شده است. تجزیه اطلاعات و تفسیر داده‌ها با استفاده از فرایند تحلیل داده‌ها ازطریق کدگذاری، مقوله‌بندی و تعریف واحد تحلیل در نرم‌افزار MAXQDA 2020 انجام شده است.

یافته‌ها: نتایج پژوهش نشان می‌دهد که نقش کنونی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌عنوان یکی از نهادهای تأثیرگذار در محیط‌های شهری در حوزه تأمین و تهیه مسکن، مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسکونی شهری، اقدامات حوزه اجرای پروژه‌ها و طرح‌های مسکونی و ورود در بحث نوسازی و پس از وقوع سوانح طبیعی است و مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری توسط این نهاد نیز با بهره‌گیری از مدل‌هایی چون بازآفرینی، بازسازی، توانمندسازی، جابه‌جایی، درجاسازی، بهسازی، تفکیک و توسعه مجدد مؤثر خواهد بود. این نتایج در قالب فرایند پیشنهادی برای طرح‌های ساماندهی بافت‌های ناکارآمد شهری و نگرش‌های اصلی، سناریوها و مدل‌های مداخله پیشنهادی ارائه شده است.

نتیجه‌گیری: درنهایت مدل‌هایی چون بهسازی با بهره‌گیری از مشارکت مردم، انتفاع ظرفیت اجتماعی با هدف توسعه ساخت‌وساز، بهره‌گیری از همراهی و همکاری سازمان‌های اجتماعی، بهسازی با رویکرد توسعه شهری یکپارچه و پایدار، ظرفیت‌سازی نهادی و ایجاد زیرساخت‌ها، بهسازی و توانمندسازی محلات نابسامان، تمرکززدایی و واگذاری اختیارات به شهرها، طرح ساختاری بازآفرینی شهری، بهسازی با استفاده از برنامه‌ریزی راهبردی ترکیبی و توسعه پروژه‌های محرک با ایجاد انجمن‌های مشارکتی، جهت مداخله در پروژه‌های بافت‌های ناکارآمد شهری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پیشنهاد گردید.

استناد: گرکانی ، سید امیرحسین؛ اسعدی، علی؛ ندائی طوسی، سحر؛ ابراهیم‌نیا، فاطمه. (۱۴۰۴). بررسی نقش و تجارب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تهیه طرح‌های ساماندهی و بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری. *مسکن و محیط روستا*، ۴۴ (۱۹۰)، ۱۳۰-۱۱۵.
https://doi.org/10.22034/44.190.115

پژوهش حاضر در چهارچوب طرح تحقیقاتی جایگزین خدمت بنیاد ملی نخبگان با عنوان: «بررسی و شناخت جایگاه و تجارب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تهیه طرح‌های بهسازی و ساماندهی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری» در پژوهشکده سوانح طبیعی با نظارت نویسنده مسئول مقاله و توسط نویسنده دوم به‌عنوان مجری انجام شده است.

ناشر: پژوهشکده سوانح طبیعی.

© نویسندگان.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

مقدمه

امروزه مشکلات مربوط به توسعه شهری بدون برنامه و گسترش بافت‌های فرسوده شهری، باعث تهدید و آسیب‌پذیری شهرها در برابر خطرات مختلف و ایجاد نابسامانی‌هایی شده است. آسیب‌پذیری ساختارها، زیرساخت‌ها و مناطق قدیمی و فرسوده شهری تهدید جدی برای کلیت شهر و شهروندان است (Amini Hosseini & Jafari, 2007). بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به‌عنوان یکی از اهداف و سیاست‌های دولت در برنامه‌های توسعه کشور محسوب می‌شود. در این راستا بر اساس قوانین مصوب، نهادهای مختلفی متولی حوزه بافت‌های ناکارآمد، جهت بهبود وضعیت این بافت‌ها شده‌اند. از طرفی، بخش بزرگی از شهرهای بزرگ ایران با چالش بافت‌های فرسوده و ناکارآمد مواجه هستند و این امر مدیریت شهری را بر آن داشته است که با بهره‌گیری از ظرفیت و ارائه الگوهای جدید توسط نهادهای مختلف باتوجه‌به شرایط هر محدوده یا منطقه روش بهینه برای بهبود وضعیت تجویز نماید (Mohammadi et al., 2014).

می‌توان از واژه ناکارآمد برای تبیین ویژگی‌ها و شرایط محلات دچار افت و فرسودگی استفاده کرد. ناکارآمد بودن که به معنی قطع روابط عادی اجتماعی قلمداد می‌شود را می‌توان با معیارهایی چون اختلاط، محرومیت و طرد اجتماعی تعریف کرد. محله ناکارآمد به معنای انحراف محله از هنجارهای رفتاری اجتماعی قابل‌قبول و وجود ویژگی‌هایی همچون جرم‌خیزی، دسترسی نامناسب به آموزش، نبود بازار مسکن کارآمد، محرومیت فرهنگی و فرسودگی اجتماعی–اقتصادی است (Squires & Booth, 2015). به‌طورکلی مجموعه‌ای از فرایندهای گوناگون، موجب بروز فرسودگی و ضعف و ناکارآمدی بافت‌ها می‌شود و نمی‌توان تنها یک یا چند عامل را برای آن برشمرد (Andalib, 2016). اختلاط ضعیف، عدم وجود توازن در مشخصه‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی، کمبود مشاغل محلی، دسترسی ناکافی به سیستم حمل‌ونقل عمومی، فرسودگی کالبدی و عرضه ناکافی مسکن، شکست مستمر بازار مسکن، منابع مالی محدود و سرمایه‌گذاری ناکافی از طرف بخش عمومی و خصوصی، استطاعت‌ناپذیری و ازدحام ازجمله معیارهای محله ناکارآمد است (Wassenberg & Dijken, 2011). بافت‌های ناکارآمد شهری در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند (Tajik et al., 2019). این بافت‌ها با افزایش ساکنان فقیر در آن‌ها، عدم پاسخ‌گویی سریع و پایدار در رفع نیازهای نوظهور، ضعف امکانات و خدمات شهری و زندگی بخش بزرگی از جمعیت در بلوک‌های کوچک مسکونی به دلیل ناپایداری بافت و نبود خدمات اولیه شناخته و تعریف می‌شوند (Sarvari et al., 2021).

امروزه در کشور ما نیاز به پژوهش در زمینه بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری امری ضروری است، حال اینکه شناسایی بازیگران این عرصه همچون ارگان‌های متولی و همکار می‌تواند نقشه راه مناسبی را فراهم آورد تا هرچه زودتر در راستای نیل به اهداف گام برداشته شود. یکی از ارگان‌هایی که متولی امر برنامه‌ریزی و تهیه و تدوین طرح‌های مختلف شهری جهت کاهش مشکلات بافت‌های ناکارآمد و در معرض خطر شهری است، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است. این نهاد در سال‌های اخیر طرح‌هایی را تهیه کرده و به اجرا رسانیده است که همگی با هدف بهبود وضعیت پهنه‌های ناکارآمد و در معرض خطر شهری تهیه شده‌اند. پایه و اساس راهکارهای این طرح‌ها، اقدامات پیشگیرانه‌ای است که با شناخت و بررسی ویژگی‌های محدوده‌های موردنظر حاصل می‌شود، چراکه نحوه رفتار شهر و محله می‌تواند راه‌حل برخی از مشکلات عمده شهری باشد (Omidi, 2018).

اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب سال ۱۳۶۶ در مواد ۲ و ۳ و تبصره‌های مربوطه نشان‌دهنده اهمیت و لزوم ورود بنیاد مسکن به پروژه‌های شهری با اولویت بافت‌های در معرض خطر است. ازآنجایی‌که یکی از فعالیت‌های تعریف‌شده برای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در حوزه شهری برنامه‌ریزی، تأمین زمین و انجام مطالعات و تهیه طرح‌های لازم برای احداث پروژه‌های مسکن برای افراد کم‌درآمد است، امروزه اقداماتی را در این زمینه انجام داده است (Statutes of the Islamic Revolution Housing Foundation, 2021). بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تجارب جدیدی از مطالعات سامان‌دهی بافت‌های نابسامان و در معرض خطر شهری در کشور داشته و مطالعات طرح‌های بهسازی و سامان‌دهی را در شهرهایی چون چابهار، زنجان، قم، بندر امام خمینی، گچساران و کرمان به عهده داشته است (Natural Disaster Research Institute Information Database, 2021).

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

بنابراین پژوهش حاضر در پی آن است که جایگاه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را در تهیه طرح‌های شهری مرتبط با بافت‌های فرسوده و ناکارآمد مشخص کرده و تجارب بنیاد را در این زمینه موردبررسی و ارزیابی قرار دهد و درنهایت رویکردها و مدل‌های به کار گرفته‌شده در طرح‌های تهیه‌شده را ارزیابی کرده و ویژگی‌های شاخص آن‌ها را بیان کند. در این راستا پرسش‌های پژوهش به‌صورت زیر خواهد بود:

- نقش کنونی و حوزه عملکردی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تهیه طرح‌های بافت فرسوده و ناکارآمد چیست؟
- روش‌های مداخلات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تهیه طرح‌های بافت‌های فرسوده و ناکارآمد کدام هستند؟

پیشینه پژوهش

تعیین اینکه یک محدوده ناکارآمد است یا نه، نتیجه‌ای ترکیبی است، قابل استناد به وجود عوامل گوناگون فیزیکی، محیط‌زیستی، اجتماعی و اقتصادی. درنتیجه، ناکارآمدی به‌واسطه شرایط متعددی پدید می‌آید که در ترکیب با هم روند زوال محدوده را تسریع می‌کنند. در محدوده‌ای که شرایط ناکارآمدی چشمگیر است، مجموعه‌ای از مشکلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی وجود دارد (California Health and Safety Code Sections, 2005). شرکت بازآفرینی شهری مسائل بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری را حول محورهای فقر شهری، ناکارآمدی نظام جابه‌جایی، بحران محیط‌زیست، افت منزلت مکانی و بحران هویت، گسترش آسیب‌های اجتماعی و بحران ایمنی و تاب‌آوری پایین در برابر بلایا در نظر گرفته است (Iranian Urban Regeneration Company, 2021).

بازآفرینی[1] به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن (Christelle & Damidaviciute, 2016)، در مسیر تکامل خود، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد، به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده و به یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته‌شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری تبدیل شده است (Leary & McCarthy, 2013). رویکرد بازآفرینی مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی است (Alpopi & Manole, 2013) و آن را می‌توان نتیجه اثر متقابل بین بسیاری از فرایندها و ابعادی دانست که پاسخی به فرصت‌ها و چالش‌هایی که انحطاط شهری را هدف قرار داده‌اند، ارائه می‌دهد (Roberts, 2000). بازآفرینی شهری رویکردی یکپارچه، جامع و عملی به شهر دارد که منجر به رفع مشکلات شهری و بهبود شرایط اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و محیطی منطقه خواهد شد (Cheshire, 1989; ODPM, 2003) و ویژگی‌هایی چون دیدگاه کوتاه‌مدتی در حل مسئله، پروژه محوری و بهره‌گیری از چهارچوب استراتژیک در توسعه شهر را دارا است (Hausner, 1993). از طرفی سیاست بازآفرینی شهری اقدامی مداخله‌گرایانه و پاسخی به تغییر شرایط بوده و دربرگیرنده بخش‌های دولتی، خصوصی و مردمی و داوطلبانه است که ضمن فراهم آوردن زمینه گفتمان برای حل مسائل و تعارض‌ها و وسیله‌ای برای بهبود وضعیت مناطق شهری و ایجاد ساختارهای نهادی (Tallon, 2010) در سه دسته «مردم»، «تجارت و اقتصاد» و «مکان» و در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیط‌زیستی، کالبدی طبقه‌بندی می‌شود (Turok, 2005).

ازآنجایی‌که بازآفرینی شهری در پی راهبردهای جامع با در نظر گرفتن انطباق هم‌زمان چند دیدگاه (دخیل شدن گروه‌های همکار جهت دستیابی به اهداف شهری) است، مشارکت و توانمندسازی اغلب با کیفیت تصمیم‌گیری، وحدت جامعه و رفاه اجتماعی همبستگی مثبت دارد. بازآفرینی شهری رویکردی «پایین به بالا» است و بر جوامع محلی تمرکز دارد تا برنامه‌ها را توسعه دهد و اجرای راهکارها را ترویج کند و اغلب بر توانمندسازی جامعه تأکید می‌نماید (Wang et al., 2022). بازآفرینی شهری اثر مثبتی بر ارتقای توسعه اقتصادی محلی گذاشته و منجر به جذب کسب‌وکارهای نوآور برای حضور در شهرها با به‌روزرسانی فضاهای فرسوده و ساختارهای شهری می‌شود (Zhang et al., 2021). بازآفرینی شهری اغلب ابزاری برای نوسازی مناطق فراصنعتی، متحول کردن اقتصادها و ترویج برنامه‌های اجتماعی و زیست‌محیطی پایدار در نظر گرفته می‌شود (Wang et al., 2022). سیاست و اقدامات بازآفرینی شهری نیز باید مطابق با ترتیبات نهادی جدید و نوظهور تقویت شود. امروزه بیشتر

1. Regeneration

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

سیاست‌های بازآفرینی شهری موفق، بر ارتقای عوامل اقتصادی منحصربه‌فرد مانند استفاده مجدد از زمین، ارزیابی زمین و توزیع مجدد زمین تمرکز یافته است (Yang et al., 2022). بازآفرینی می‌تواند به‌طور مؤثر بهبود محیط کالبدی شهری، رشد اقتصادی و محافظت از میراث فرهنگی را منجر شود. به‌طورکلی، پروژه‌های بازآفرینی شهری شامل استفاده مجدد از زمین، بازسازی ساختمان‌های مسکونی قدیمی، توسعه مجدد زمین‌های رهاشده شهری، نوسازی مناطق تجاری و سایر پیشرفت‌های اجتماعی و فرهنگی است. امروزه، شهرها برای بهبود وضعیت مناطق قدیمی شهری و مقابله با آثار منفی گسترش شهری، این مدل مداخله را اتخاذ می‌کنند (Xie et al., 2021).

کنشگران و مداخله‌گران در بافت‌های ناکارآمد شهری در ایران

بررسی محتوای آیین‌نامه‌ها و تفاهم‌نامه‌ها در سطح ملی، کنشگران درگیر در موضوع نوسازی و بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری را مشخص می‌کند. متولیان در این سطح بعضاً مستقل بوده و تعدادی نیز زیرمجموعه یک نهاد بالاتر (به لحاظ سلسله‌مراتب اداری) قرارگرفته‌اند. سطح‌بندی شش‌گانه‌ای از متولیان و کنشگران در سطح ملی و به ترتیب زیر قابل‌شناسایی هستند (Haghighat Naeini et al., 2013).

۱. سطح یک: شامل ستاد ملی بازآفرینی پایدار، قوه مجریه (دولت)؛

۲. سطح دو: شامل وزارت راه و شهرسازی/ شورای عالی معماری و شهرسازی؛

۳. سطح سه: شامل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شهرداری، وزارت کشور، استانداری، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی، شورای عالی سلامت و امنیت؛

۴. سطح چهار: شامل وزارت دارایی، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، سازمان برنامه‌وبودجه، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، بانک مرکزی؛

۵. سطح پنج: شامل نهادهای انقلابی، شهرداری، انجمن‌های تخصصی و حرفه‌ای، گروه‌های مردمی، بخش خصوصی، سیستم بانکی؛

۶. سطح شش: سایر نهادهای شناسایی‌شده.

بررسی متولیان در سطح ملی نشان می‌دهد که بیشترین فراوانی مربوط به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری و نیز با عنوان کلی وزارت راه و شهرسازی است و پس‌ازآن ستاد ملی بازآفرینی پایدار و کارگروه‌های مربوط به آن قرار می‌گیرند. در مراتب بعدی با بررسی کنشگران خاص زیرمجموعه دولت از حیث سازمانی و نهادی (بخش دولتی–غیردولتی) مشاهده می‌شود که وزارت راه و شهرسازی و ادارات تابعه، وزارت نیرو، سازمان حفاظت محیط‌زیست، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و ادارات تابعه، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، فرماندهی نیروی انتظامی، وزارت آموزش‌وپرورش و ادارات تابعه، وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، وزارت اطلاعات، استانداری و فرمانداری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری، بانک‌ها، سازمان برنامه‌وبودجه و دانشکده‌ها و مراکز آموزش عالی و پژوهشی در بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مؤثر هستند. سازمان‌هایی چون شهرداری و سازمان‌های وابسته، سازمان ثبت اسناد و املاک، دادگستری، کمیته امداد امام خمینی، سپاه پاسداران انقلاب اسلامی، صداوسیما، مالکان و بهره‌برداران، گروه‌های مردم‌نهاد، نهادهای تأمین‌کننده سرمایه، سرمایه‌گذاران خصوصی و آژانس‌های توسعه، سازمان نظام‌مهندسی ساختمان، سازمان اوقاف و امور خیریه، نهادهای بین‌المللی فرهنگی و نهادهای مالی بین‌المللی در کنار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی که با ظرفیت‌های تخصصی، مالی و حقوقی و قانونی می‌تواند پشتیبانی مالی، برنامه‌ریزی، تهیه طرح و تفکیک اراضی در محدوده‌های شهری و روستایی در بافت‌های ناکارآمد شهری را به عهده بگیرد، به‌عنوان کنشگران خارج از مجموعه دولت شناسایی می‌شوند (Haghighat Naeini et al., 2013).

در سال‌های اخیر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌عنوان یکی از متولیان ذی‌صلاح و تأثیرگذار در بحث بافت‌های ناکارآمد شهری، اقدام به فعالیت در زمینه برنامه‌ریزی برای بافت‌های فرسوده نموده است که توانسته بخشی از مشکلات بافت‌های شهری ناکارآمد را ازطریق برنامه‌ریزی و تهیه اسناد جامع کاهش دهد. این نهاد به‌عنوان یکی از متولیان و مداخله‌گران در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری خارج از حوزه دولت با ظرفیت‌های تخصصی، مالی و حقوقی خود می‌تواند با پشتیبانی مالی، طراحی و تفکیک اراضی در محدوده روستایی، برنامه‌ریزی، تأمین زمین و انجام مطالعات و تهیه طرح‌های لازم

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

در حوزه شهری، صدور اسناد مالکیت مربوطه، احداث و ساخت مجموعه مسکونی برای گروه‌های کم‌درآمد و محروم و ... اقدامات مؤثری را انجام دهد. امروزه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تجارب جدیدی از مطالعات ساماندهی بافت‌های نابسامان و در معرض خطر شهری در کشور داشته و اخیراً نیز در استان‌های مختلفی تهیه و اجرا کرده است که می‌تواند جهت نیل به هدف نهایی خود که بهزیستی و آسایش شهرنشینان است قدم بردارد.

الزامات قانونی نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده

ایران در جریان سیاست‌گذاری برای مواجهه با چالش‌های محدوده‌های ناکارآمد شهری، مجموعه‌ای از قوانین و اسناد راهبردی را در دوره‌های مختلف تهیه و تصویب کرده است. برخی از قوانین مذکور در برنامه‌های پنج ساله توسعه اقتصادی–اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و در قالب برنامه‌ها و اقدامات مختلفی دیده شده است (Rousta, 2012). قوانین مرتبط با مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری عبارت‌اند از: سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی مصوب ۱۳۸۲، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۳/۶، قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹، آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۹۳، بسته حمایت از نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری، شیوه‌نامه پرداخت تسهیلات ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده شهری در سال ۱۳۹۰ و دستورالعمل سازوکار تشکیل شرح خدمات و ضوابط ناظر بر دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی (Iranian Urban Regeneration Company, 2021).

همواره نقش بنیاد مسکن در توسعه مسکن شهری باتوجه‌به هدف ویژه تشکیل این نهاد برای کمک به خانه‌دار شدن اقشار محروم و کم‌درآمد (در سال ۱۳۵۸) حائز اهمیت بوده، که این مهم در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مواد ۲، ۴ و ۱۷) و آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (فصل دوم ماده ۳ و فصل سوم ماده ۱۲ و تبصره ۱ ماده ۳۴) به لحاظ ورود به مبحث بازآفرینی و بهسازی و نوسازی اهمیت پیدا می‌کند (Statutes of the Islamic Revolution Housing Foundation, 1987).

تجارب مدیریتی و نهادی در بهسازی و ساماندهی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری

انتخاب مناسب روش‌ها و گزینه‌های مناسب برای مداخله در بافت‌های شهری می‌تواند خطر دگرگونی اجتماعی ناشی از جابه‌جایی جمعیت را کاهش دهد و به‌جای سودآوری‌های اقتصادی، سودآوری‌های اجتماعی را در پی داشته باشد (Faraji, 2010). بررسی و بهره‌گیری از نقاط مثبت و منفی تجارب مشابه می‌تواند هموارکننده مسیر انتخاب الگوی موفق مداخله در پروژه‌های بنیاد مسکن باشد. انتخاب و بررسی تجارب خارجی در جدول ۱ از حیث میزان موفقیت یا عدم موفقیت، دلایل جلب رضایت مردمی، پیاده‌سازی برخی اقدامات خاص در هر پروژه، زمان‌بندی اجرای پروژه‌ها، نحوه تأمین منابع مالی آن‌ها و سایر سازوکارهای پیاده شده و باتوجه‌به شاخص‌هایی چون شباهت‌ها با بافت‌های فرسوده و غیررسمی در ایران و توانمندی‌های بنیاد مسکن در این حوزه بوده است.

جدول ۱. دستاوردهای برجسته پروژه‌های کشورهای کمتر توسعه‌یافته و توسعه‌یافته

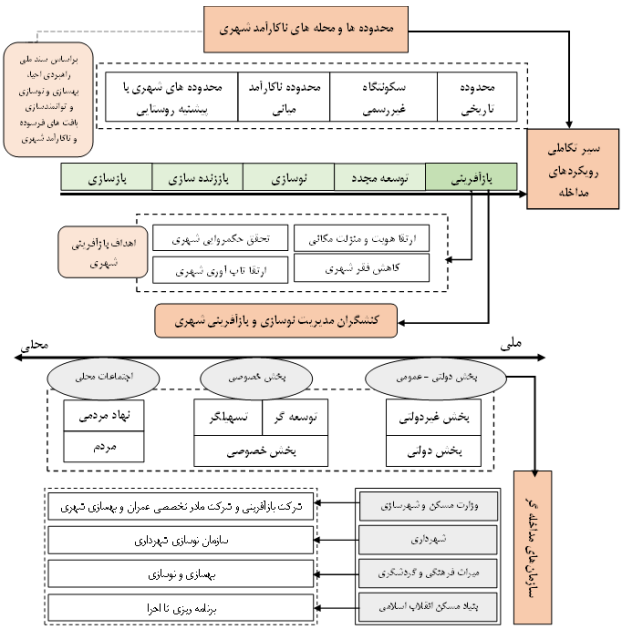
عنوان طرح	اقدامات و دستاوردها / نکات منفی و مثبت پروژه
پروژه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری[2] – تونس–۲۰۱۴	استفاده از مصالح بازیافتی در اراضی فاقد خدمات، بهره‌گیری از مصالح باکیفیت، قاعده‌مند کردن تملک زمین و بهسازی سکونتگاه‌ها ازطریق تأمین زیرساخت‌های پایه و خدماتی، همکاری مالی و فنی کمک‌کنندگان خارجی در طراحی و اجرا، بهره‌گیری از منابع ملی در طراحی و تأمین مالی و اجرای پروژه‌ها، به صفر رساندن کمبود مسکن، تأمین مالی با همکاری بانک جهانی، تمرکز بر بهسازی واحدهای مسکونی، استفاده از راهبرد اشتغال‌زایی، رفع تبعیض جنسیتی و مسائل زیست‌محیطی در اقدامات، ترویج فعالیت‌های تولیدی در بافت، مداخله مستقیم مردم در پروژه‌ها و مشارکت آن‌ها، موفقیت بلندمدت طرح در ارتقای سطح زندگی ساکنان، کاهش نرخ سود بانکی اعطایی به مردم.
ساخت مسکن اقشار کم‌درآمد با ظرفیت اجتماعی[3] – آرژانتین–۲۰۱۰	تأمین مسکن مناسب و مقرون‌به‌صرفه و تأمین خدمات بهداشتی، همراهی سازمان‌های اجتماعی، توسعه ساخت‌وساز، ایجاد فرصت‌های شغلی برای ساکنان، احیا و معاصر سازی ساختمان‌های رهاشده، حمایت از کارگران، تولید مسکن برای بانوان سرپرست خانواده و کارگر، مشارکت اتحادیه زنان در اقدامات ساخت، همراهی سه نهاد بخش دولتی–خصوصی–ظرفیت اجتماعی، بهره‌مندی حداکثری از ظرفیت و بودجه دولتی، ایجاد فرصت شغلی و افزایش اشتغال و درآمد ساکنان، تولید و تأمین خدمات بهداشتی و اولیه سکونتگاه‌ها، افزایش رضایت عمومی.

2. Renovation and improvement project of worn-out urban structures - 2014
3. Construction of low-income housing with social capacity - 2010

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

پروژه بازآفرینی شهری قاهره تاریخی[4] – مصر– ۲۰۱۷	جابه‌جایی سکونتگاه‌ها، استفاده از مشارکت جامعه محلی در تصمیم‌گیری، ارتقای استانداردهای زندگی سکونتگاه‌های غیررسمی، تأمین نیازهای اساسی سکونتگاه‌ها در زمینه خدمات زیرساختی، راه و خدمات، تزریق منابع مالی فراوان، ترویج فعالیت‌های کوچک و صنایع‌دستی، بهسازی نماها، احداث اماکنی برای نشستن و زمین بازی برای کودکان، تمرکززدایی و توسعه امکانات نهادی، همراه با ظرفیت‌سازی در دولت‌های محلی، جلب مشارکت مردم، بهره‌گیری از حمایت مالی بانک جهانی و کمک‌های خارجی، رشد پایدار بخش خصوصی.
برنامه ملی توسعه بافت‌های نابسامان شهری[5] – هند–۲۰۱۶	بسترسازی برای سرمایه‌گذاری خارجی، تمرکززدایی و واگذاری اختیارات به ایالت‌ها و شهرها، به‌کارگیری انواع چهارچوب‌های نهادی و پروژه‌های تأمین مالی، جابه‌جا کردن اجباری یا داوطلبانه سکونتگاه‌ها، تهیه سرپناه برای ساکنان و تأمین زیرساخت‌ها، تأمین مالی مرکزی ازطریق تأسیس صندوق انگیزه‌بخش اصلاح شهری، بهره‌گیری از صندوق‌ها و کمک‌های بین‌المللی و خودیاری اجتماعات محلی و مؤسسات مردم‌نهاد.
پروژه بازآفرینی محله بنتلی[6] – استرالیا–۲۰۱۵	نوسازی و بازآفرینی مسکن شهری، ایجاد یک محله مرفه و دسترس‌پذیر، بهره‌گیری از استراتژی تأمین مسکن پایدار و مقرون‌به‌صرفه، ارائه تنوع در انتخاب مسکن، افزایش سرمایه اجتماعی و رفاه ازطریق مرکز محلی با کیفیت، ایجاد قلمروی عمومی انعطاف‌پذیر و باکیفیت، ایجاد زیرساخت‌های نوآورانه، برگزاری جلسات مشارکت اجتماعی بر مبنای نظرات مردمی، ایجاد مزایای اقتصادی و زیست‌محیطی، بهره‌مندی از تمامی پتانسیل‌ها جهت غنی نمودن سایت، برگزاری کارگاه‌ها و جلسات مشارکت شهروندی در قبل، بعد و حین اجرای پروژه.
پروژه نوسازی شهری مرکز شهر اسپرینگ فیلد[7] – آمریکا–۲۰۱۱	تجدید حیات کسب‌وکار، توسعه تجاری، صنعتی و مسکونی، سطح بالای مشارکت‌های عمومی، ایجاد محیطی مساعد برای بخش خصوصی، توسعه کاربری‌های سازگار، درگیر شدن عموم مردم در منطقه، بهبود وضعیت خیابان‌ها، پارک‌ها و فضاهای باز، اصلاح علائم عمومی و بهبود وضعیت ورودی مرکز شهر، ایجاد یک مرکز شهر پیاده، شناسایی پروژه‌های شتاب‌دهنده، اعطای کمک‌های مالی برای بازسازی و نوسازی، کمک‌های مالی برای تشویق ساخت‌وسازهای جدید.
پروژه بازآفرینی مرکز شهر لیورپول (لیورپول وان)[8] – انگلستان–۲۰۰۸	استراتژی طرح مشارکت محلی، توسعه پایدار و پایداری اجتماعی محورهای اصلی در بهسازی، اقتصادی قوی، مسئولیت‌پذیری در قبال محیط‌زیست و ارتقای رفاه اجتماعی، توسعه اراضی بایر و ابنیه متروکه، مداخله بخش‌های غیردولتی در بهسازی، همکاری اجتماعات و بخش خصوصی، بخشش‌های مالیاتی به‌منظور ترغیب سرمایه‌گذاری، ایجاد ارتباط با شبکه محلی، توسعه کار و اشتغال، ارائه آموزش خلاق به ساکنان، توجه به ارزش‌های تاریخی و فرهنگی برای جذب گردشگری و درآمدزایی، مشارکت مردم از ابتدای طرح.
پروژه بازآفرینی شبه‌جزیره تاریخی استانبول[9] – ترکیه–۲۰۱۶	حضور مؤثر و متنوع انواع شیوه‌های حمل‌ونقل‌های عمومی، افزایش کیفیت زندگی در منطقه ازطریق تعریف مجموعه‌ای از پیاده راه‌ها، بهبود فضاهای عمومی، رویکرد برنامه‌ریزی مردم‌گرا، نظرسنجی از ساکنان، تدوین طرح استراتژیک حفاظت، ارتقای اقتصادی، بهبود محیط فیزیکی و حفاظت از میراث تاریخی منطقه، تأکید بر مشارکت، توجه به نیازهای معلولین، مشارکت کارفرمایان محلی در پروژه.

باتوجه‌به آنچه گفته شد و مرور مبانی نظری و تجارب مربوطه، ساختار پژوهش جهت دستیابی به مدل مفهومی در قالب شکل ۱ آورده شده است.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

4. Urban Regeneration Project for Historic Cairo - 2017
5. National program for the development of urban disordered tissues - 2016
6. The Bentley Regeneration project - 2015
7. Springfield Downtown Urban Renewal Project - 2011
8. LIVERPOOL CITY CENTRE – strategic investment framework - 2008
9. From pedestrianisation to commercial gentrification: The case of Kadıköy in Istanbul - 2016

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

روش‌شناسی پژوهش

ازآنجایی‌که پژوهش، به بررسی تجارب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در حوزه بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری می‌پردازد و برای برنامه‌ریزی و شهرسازی ایران، جنبه نوآورانه دارد، نوع پژوهش ازنظر هدف کاربردی است و باتوجه‌به اینکه با بررسی محتوایی اطلاعات کیفی و مطالعات اسنادی همراه با تحلیل و تفسیر، به توصیف و بررسی موضوع پرداخته شده است، لذا روش پژوهش بر اساس ماهیت کیفی است.

روش‌های گردآوری اطلاعات پژوهش به دو دسته کتابخانه‌ای و میدانی تقسیم می‌شود. تکنیک‌های گردآوری اطلاعات در روش میدانی و کتابخانه‌ای، مطالعات اسنادی برای معرفی رویکرد اصلی پژوهش، بررسی برنامه‌های مصوب، قوانین و سازوکارهای اداری، طرح‌های فرادست و ...، استفاده از ابزارهای مشاهده، مصاحبه با افراد کلیدی (ازآنجایی‌که پژوهشگر در تلاش برای به حداکثر رساندن درک ممکن و آگاهی از جزئیات تجارب شهری است، در این تحقیق، مصاحبه‌های عمیق و نیمه‌ساختاریافته به‌صورت حضوری با مسئولان انجام شده است)، گفتگوی هدف‌دار به‌منظور شناسایی و آشکارسازی زوایا و موارد مغفول در پژوهش بوده‌اند.

جامعه آماری پژوهش شامل ۸ تن از خبرگان، متخصصان و مدیران حوزه شهرسازی، آشنا به مطالعات بنیاد مسکن و از کارشناسان تجارب اجرایی این نهاد بوده که به‌صورت هدفمند انتخاب شده‌اند و به علت انجام مصاحبه‌های عمیق نتایج کافی و قابل استناد خواهد بود. برای شناسایی کنشگران کلیدی در حوزه ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، به تجارب اجرایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی رجوع کرده و این خبرگان شامل برخی از مدیران بنیاد مسکن استان‌های درگیر در پروژه‌ها و نیز کارشناسان پروژه‌ها (از برنامه‌ریزی و تصویب تا اجرا) بودند. پروژه‌های مذکور، طرح‌های ساماندهی و بهسازی سکونتگاه‌های ناکارآمد شهرهای بندر امام، چابهار، گچساران (دوگنبدان)، زنجان (محله بیسیم) و قم (محله خاکفرج) بوده‌اند.

به‌منظور حصول به هدف، از روش تحلیل محتوا که گونه‌ای از روش تحقیق کیفی است، استفاده شده است. این تکنیک (تحلیل محتوا) به‌منظور توصیف عینی و کیفی محتوای مفاهیم به‌صورت نظام‌دار، انجام می‌شود. در تحلیل محتوا، عناصر و مطالب موردنظر گردآوری، طبقه‌بندی و ضمن استفاده از نرم‌افزار MAXQDA مورد تجزیه‌وتحلیل قرار می‌گیرند. این عناصر ممکن است کلمه‌ها، جمله‌ها، بندها یا متن‌های کامل در آثار مکتوب یا شفاهی باشد.

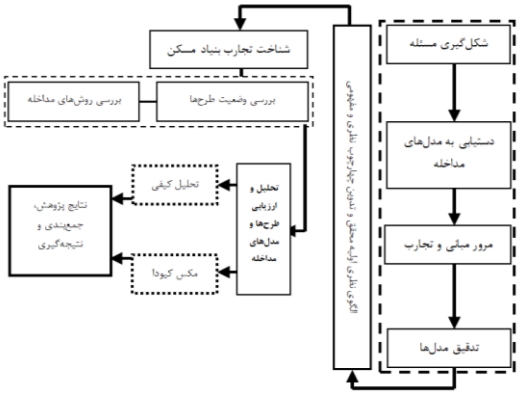
به‌منظور شناسایی و شناخت وضعیت و ظرفیت‌سنجی در سازوکار مدیریت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و بازآفرینی شهری در سطح کلان ملی و مجموعه‌های شهری، اقدام به بررسی اسناد، قوانین، آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌های پشتیبان و نیز تفاهم‌نامه‌ها و صورت‌جلسه‌های بین سازمانی شده و دراین‌ارتباط از روش تحلیل محتوا استفاده گردیده است. در این خصوص منابع اطلاعاتی و آرشیو اصلی تحقیق، پژوهشکده سوانح طبیعی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بوده و در کنار آن نیز اسناد نهادهایی همچون سازمان نوسازی شهر تهران و ستادهای بازآفرینی موردبررسی قرار گرفته‌اند.

همچنین به‌منظور دستیابی به نتایج نهایی در حوزه تجارب و اقدامات مدیریت ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری به‌عنوان اصلی‌ترین عامل تأثیرگذار در فرایند شناخت و تحلیل، در این پژوهش از تکنیک مصاحبه و گروه بحث استفاده شده است.

فرایند طراحی پرسش‌های مصاحبه به‌گونه‌ای بود که بتوان تا حدودی ردپای معیارها و مدل‌های مداخله در بافت‌های فرسوده را یافت. تجزیه اطلاعات و تفسیر داده‌ها با استفاده از فرایند تحلیل داده‌ها ازطریق کدگذاری، مقوله‌بندی و تعریف واحد تحلیل در نرم‌افزار مکس کیودا انجام شد. به این صورت که با انجام هر مصاحبه بلافاصله، تحلیل اولیه داده‌ها صورت گرفت. پس از اتمام مصاحبه‌ها و مطالعات اسنادی، کدهای محوری در قالب مقوله‌های مشخصی دسته‌بندی و عنوان‌گذاری شدند. پس از مرحله کدبندی گزینشی یا انتخابی (دسته‌بندی مقوله)، مرحله تعریف مقوله اصلی یا طبقه اصلی قرار دارد. پس از تعیین مقوله اصلی، تعیین تم، مضمون یا مقوله هسته پدید می‌آید. لازم به یادآوری است که در دسته‌بندی کدهای باز و تعیین زیر مقوله‌ها، بازنگری‌های متعددی صورت می‌گیرد. درنهایت با بررسی تجارب بنیاد مسکن، الگوهای مداخله در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری جهت بهره‌گیری در سایر تجارب اجرایی استخراج گردید. فرایند طی‌شده جهت انجام پژوهش حاضر در شکل ۲ نشان داده شده است.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]



شکل ۲. فرایند انجام پژوهش

یافته‌های پژوهش

پروژه‌های اجرایی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در حوزه بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در سال‌های اخیر طرح‌های مختلفی را در حوزه بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری ازطریق پژوهشکده سوانح طبیعی تهیه و تدوین کرده است. در این راستا، بررسی و ارزیابی اهداف، روش‌های مداخله، راهکارهای اجرایی و برنامه‌های پیشنهادی در این طرح‌ها و نیز شناخت نقاط ضعف و قوت آن‌ها می‌تواند در استخراج مدل‌های مداخله در پروژه‌های مذکور مؤثر باشد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که لزوماً برای تمامی بافت‌های فرسوده از الگوی یکسانی استفاده نشده (مدل مداخلات گفته‌شده ازطریق بررسی پروژه‌های مذکور استخراج شده است) و باتوجه‌به ویژگی‌های هرکدام از حوزه‌های مطالعاتی الگوی مداخله متفاوتی (با تأکید بر مداخلات کالبدی) به کار گرفته شده است (جدول ۲).

جدول ۲. مداخله در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

عنوان طرح	مدل مداخله
طرح ساماندهی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد محدوده و حریم شهری در شهر چابهار	مدل ترکیبی (جابه‌جایی، درجاسازی و توسعه‌ای)
طرح ویژه ساماندهی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد محدوده و حریم شهری شهرستان زنجان–محله بیسیم	مدل توسعه‌گری (تجمیع و ساخت) + الگوی ملک معوض
طرح ویژه ساماندهی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد محدوده و حریم شهری شهر قم–محله خاکفرج	مدل توسعه و بازآفرینی
ساماندهی و بهسازی محدوده‌های اسکان غیررسمی و بافت فرسوده شهری بندر امام خمینی	مدل درجاسازی و جابه‌جایی با محوریت مردم
طرح ساماندهی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد گچساران (دوگنبدان)	مدل احیا با بهره‌گیری از نفوذهای سیاسی و حکومتی
طرح تفصیلی بازآفرینی و حیات‌بخشی پایدار محدوده شهرک صنعتی کرمان	مدل توسعه و بازآفرینی

برای پیاده‌سازی تحلیل محتوای کیفی مراحل زیر انجام شد و یافته‌های پژوهش در ۵ مرحله زیر دسته‌بندی شده‌اند:

تعریف و استخراج واحد تحلیل

در این مرحله، محتوا و مضمون اصلی صحبت‌های هرکدام از مصاحبه‌شوندگان درباره تجارب و نقش بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تهیه طرح‌های بهسازی و ساماندهی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری، به شکل جمله و متن با عنوان واحدهای تحلیل استخراج شد. در پژوهش حاضر پس از مصاحبه عمیق، ۳۷ واحد تحلیل در قالب ۴ مقوله با عناوین سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی برای شروع پروژه‌ها، ویژگی‌های خاص هر طرح و پروژه، نکات فنی و اجرایی طرح‌ها و ارزیابی و پایش بعد از اجرای پروژه‌ها شناسایی شدند.

استخراج واحدهای تحلیل

در مرحله دوم، با تحلیل محتوای صحبت‌های مصاحبه‌شوندگان، هرکدام از واحدهای تحلیل استخراج و دسته‌بندی شدند. درواقع نتایج مصاحبه‌های عمیق با مسئولان و مدیران شهری در قالب متن‌های کوتاه به‌مثابه واحدهای تحلیل استخراج و سپس این واحدهای تحلیل رمزگشایی شدند. درنهایت ۴۱۰ واحد تحلیل بر اساس موضوع اصلی پژوهش شناسایی شد. نتایج مراحل اول و

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

دوم از تحلیل محتوا در جدول ۳ ارائه شده است[۱۰].

جدول ۳. مراحل تعریف و استخراج واحدهای تحلیل

تم اصلی	مقوله‌های اصلی	تناوب / تکرار		زیر طبقات / زیر مقوله‌ها	واحد تحلیل
		فراوانی	درصد		
جایگاه و تجارب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تهیه طرح‌های بهسازی و ساماندهی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری	سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی	۲۱	۵/۱۲	جایگاه قانونی و شرح وظایف	نبود تعریف سازمانی برای مطالعات بافت در بنیاد – نبود تعیین تکلیف دقیق برای بنیاد مسکن – بازآفرینی یا ساماندهی بافت هم در بخش مسکن و هم خدمات زیربنایی، روبنایی، مسائل فرهنگی، خلق ارزش و ارزش‌افزوده – عدم تعریف جامع در داخل سازمان – نبود قانون برای طرح ساماندهی – نبود یک نسخه واحد و همه‌جانبه نگر – ورود در بافت‌های فرسوده، رسالت سازمانی بنیاد مسکن – تکلف بنیاد مسکن در قانون ساماندهی (ماده ۴) به‌خصوص در بخش روستایی – شروع کار بنیاد مسکن در حوزه بافت فرسوده با تفاهم‌نامه تفویض اختیار از جانب وزارت راه و شهرسازی – برنامه‌ریزی بهتر در گرو تبیین جایگاه قانونی – نیاز به تعیین قانونی محل اعتبارات برای ورود و مداخله بنیاد – لزوم تبیین جایگاه قانونی جهت تأمین اعتبارات و عدم موازی کاری – لزوم اصلاح قانون توسط نهادهای بالادستی جهت ورود بنیاد مسکن – لزوم وضع سازوکار دقیق جهت ورود به پروژه‌های ساماندهی – نقص قوانین و مقررات و ضوابط و دستورالعمل‌ها در واگذاری پروژه‌ها به بنیاد مسکن – نیاز به تعریف حوزه‌ای به نام حاشیه‌نشینی یا ساماندهی و ... در بنیاد مسکن
	طرح و پروژه	۱۳	۳/۱۷	تعامل با شهروندان و ساکنان	نبود مشارکت مردم عامل عدم حصول نتیجه پروژه – آشنایی بنیاد مسکن با اینکه چگونه مردم را تشویق به مشارکت کنند – عملیاتی کردن آسان برنامه‌ها و مأموریت‌ها توسط بنیاد به‌واسطه تعامل خوب و سازنده و مطلوب با سرمایه‌های اجتماعی – کار و زندگی مجموعه بنیاد مسکن با مردم – ایجاد توانمندی فکری روی ساکنان و کنشگران متعدد – ایجاد توانمندی فکری و روحی و فرهنگی در افراد منطقه به‌موازات تمام فعالیت‌های اجرایی – لزوم استخراج انتظارات مردم از بنیاد مسکن – میزان مداخله بنیاد در حد افزایش انگیزه مردمی جهت مشارکت دسته‌جمعی – نیاز به اعتمادسازی و جلب رضایت مردمی در همکاری و تعامل در اجرای پروژه‌ها
	فنی و اجرایی	۱۳	۳/۱۷	نحوه بهبود وضعیت و عملکرد اقدامات بنیاد مسکن	وجود همکاران کارآفرین و باانگیزه در بنیاد استان‌ها عامل رونق ساخت‌وساز در بافت – نیاز به تعریف یک تیم مرکزی در بنیاد برای شناسایی و استعداد سنجی مناطق و ... – اجرای توأمان طراحی و برنامه‌ریزی – بهبود وضعیت کالبدی واحد مسکونی افراد محروم – استفاده از ستادهای معین سایر استان‌ها برای پوشش ظرفیت استان هدف پروژه – وجود نیروی انسانی کارآمد و باتجربه در مجموعه بنیاد مسکن – سازمان‌دهی راحت نیروی انسانی بنیاد به جهت پذیرش مأموریت‌های متعدد در پروژه‌هایی با مسئولیت بیشتر و اختیارات لازم – واگذاری زمین به بنیاد مسکن– لزوم پیش‌بینی و اختصاص اعتبار قبل از بروز سوانح – مهم‌ترین و بزرگ‌ترین مزیت بنیاد مسکن، نبود درگیری بروکراسی و تطابق‌پذیری آسان
	ارزیابی و پایش	۴	۰/۹۷	رضایتمندی مردم	مسکن مناسب به علت تعلق‌خاطر مردم به این بخش مسکن – جلب اعتماد مردم در بخش مسکن توسط بنیاد مسکن – رضایت مردم از عملکرد بنیاد مسکن– رضایتمندی بالای مردم

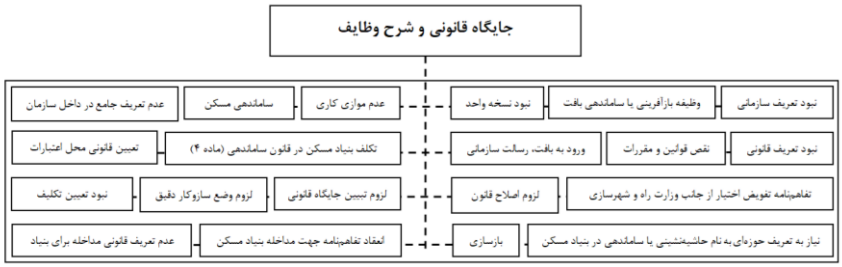
کدگذاری واحدهای تحلیل، خلاصه‌سازی و کاهش داده‌ها

منظور از این مرحله، تعریف کدهای تحلیل، حذف کدهای همانند و کنار گذاشتن موارد تکراری است. در این مرحله، موارد تکراری و مشابه کدهای استخراج‌شده حذف و کدهای نهایی نیز در چهار گروه طبقه‌بندی شدند. درنهایت ۳۱۳ کد یا رمز نهایی بر اساس موضوع اصلی پژوهش شناسایی شد.

براساس محتوای صحبت‌هایی که با شرکت‌کنندگان در پژوهش انجام شد، درمجموع ۲۱۸ کد اولیه سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی شناسایی شد (شکل ۳). در این فرایند، زیرطبقات یا زیرمقوله‌هایی مانند تفاوت و شباهت عملکردی با سایر سازمان‌ها، علل اولیه ورود به پروژه، نقش کنونی بنیاد مسکن در سامان‌دهی بافت، جایگاه قانونی و شرح وظایف و اهرم‌ها و وظایف نهادی، قانونی و مقرراتی بیشترین فراوانی و تکرار را در بین صحبت‌های مصاحبه‌شوندگان داشتند. همچنین کدهایی مانند وضعیت کالبدی مسکن، بهسازی، نوسازی، بازآفرینی، مشارکت، نبود قوانین تعریف شده و تعارض منافع بیشترین فراوانی را در بین کدهای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری به خود اختصاص دادند.

۱۰. به علت محدودیت تعداد صفحات، محاسبات واحدهای تحلیل تعداد محدودی از زیرمقولات آورده شده است.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]



شکل ۳. کدگذاری واحدهای تحلیل و خلاصه‌سازی کدهای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی

در این فرایند، با شناسایی ۷۷ کد اولیه در مقوله طرح و پروژه، زیر طبقاتی مانند نحوه همکاری بنیاد در تهیه طرح، همکاری و تعامل بین بخشی و مدل مداخله استفاده‌شده در طرح بیشترین فراوانی را داشتند. همچنین کدهای مشارکت و همکاری، بازسازی، همکاری و تعامل با سایر دستگاه‌های مربوطه، سامان‌دهی و اعطای تسهیلات بیشترین فراوانی را در بین کدهای طرح و پروژه به خود اختصاص دادند. از مجموع ۶۴ کد اولیه در مقوله فنی و اجرایی، زیرمقوله‌هایی مانند تأمین مالی پروژه، نحوه بهبود وضعیت و عملکرد اقدامات بنیاد مسکن و ویژگی‌ها و موانع مالکیتی، اداری و حقوقی در اجرا بیشترین فراوانی و تکرار را داشتند. همچنین کدهای نیروی انسانی، منابع داخلی، پیش‌بینی اعتبار، تعامل و همکاری بین سازمانی و مصوبات قانونی بیشترین فراوانی را در بین کدهای فنی و اجرایی به خود اختصاص دادند. باتوجه‌به ۲۸ کد اولیه شناسایی‌شده در مقوله ارزیابی و پایش، زیرمقوله‌هایی مانند میزان موفقیت و عدم موفقیت طرح و میزان تحقق‌پذیری برنامه‌ها بیشترین تکرار و کدهای تجارب موفق و ناموفق بنیاد مسکن، مشارکت و سامان‌دهی و ارتقای وضعیت بیشترین فراوانی را داشتند.

خلاصه‌سازی و جمع‌بندی کدها

در ادامه، در مقوله‌های سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی ۱۶۲ کد، طرح و پروژه ۷۵ کد، فنی و اجرایی ۵۲ کد و ارزیابی و پایش ۲۴ کد خلاصه‌سازی و استخراج شد. خلاصه‌سازی و استخراج برخی از کدهای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در جدول ۴ آمده است:

جدول ٤. خلاصه‌سازی و استخراج کدهای سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی

عنوان کد	عنوان کد	عنوان کد
۱. ساخت واحد مسکونی مقاوم	۶. رسیدگی به کالبد	۱۱. حل مشکلات روستا
۲. تسهیلگری	۷. ساخت مسکن محرومین	۱۲. مداخله بعد از سوانح
۳. نوسازی بافت	۸. ساخت واحد اجاره‌ای	۱۳. طرح اصلاح کالبدی و مسکن
۴. استحصال زمین	۹. همکاری با بخش خصوصی	۱۴. همکاری با بخش‌های دولتی
۵. بهبود وضع مسکن	۱۰. توجه به پایداری در ساخت	۱۵. خدمات زیربنایی و روبنایی

استفاده از نظام مقوله‌بندی

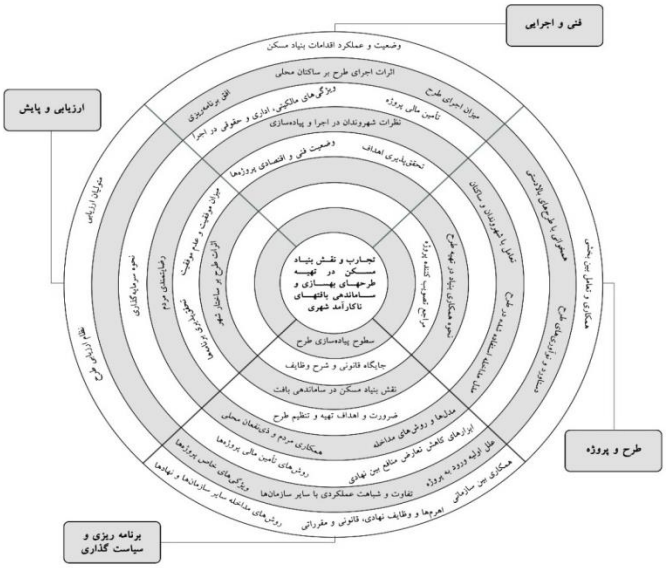
هسته اصلی در تحلیل محتوای کیفی، ایجاد مقوله‌ها و طبقات است. در این مرحله، بر اساس شاخص‌های موردمطالعه در بخش مبانی نظری و همچنین مطالعات پیشینه و بررسی تجارب داخلی و خارجی مرتبط با پژوهش، کدهای استخراج‌شده ابتدا در قالب مفاهیم مشترک و سپس در مقوله‌های مشترک سامان‌دهی شدند. به‌طورکلی ۱۴ زیرمقوله سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی، ۷ زیرمقوله طرح و پروژه، ۹ زیرمقوله فنی و اجرایی و ۷ زیرمقوله ارزیابی و پایش در قالب ۳۱۳ کد و ۴ مقوله و ۱ تم اصلی سامان‌دهی شدند (شکل ۴).

نتایج این مرحله در چهار مقوله سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی، طرح و پروژه، فنی و اجرایی و ارزیابی و پایش با مدل‌سازی و تحلیل کیفی از تجارب و نقش بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تهیه طرح‌های بهسازی و سامان‌دهی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری به‌صورت زیر قابل‌بیان است:

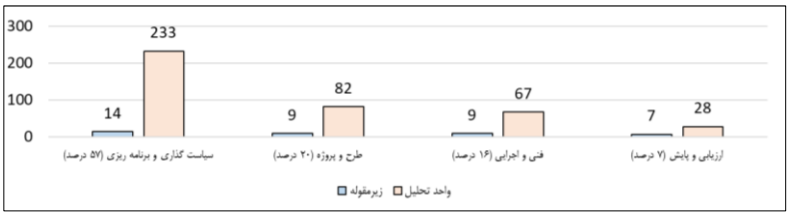
مهم‌ترین مقوله در بین مقوله‌های چهارگانه پژوهش حاضر «سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی» بوده که با تعداد ۱۴ زیرمقوله و ۲۳۳ واحد تحلیل، حدود ۵۷ درصد تناوب فراوانی را به خود اختصاص داده است. این میزان فراوانی نشان‌دهنده میزان اهمیت مسئله سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی قبل از ورود بنیاد مسکن به پروژه‌های سامان‌دهی و نوسازی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

شهری است. زیرمقوله‌های «میزان تفاوت‌ها و شباهت‌های عملکردی بنیاد مسکن با سایر سازمان‌ها» با ۸ درصد و «علل اولیه ورود به پروژه» به میزان ۷ درصد بیشترین فراوانی را به خود اختصاص داده‌اند. مقوله «طرح و پروژه» با تعداد ۹ زیرمقوله و ۸۲ واحد تحلیل و تکرار حدود ۲۰ درصد ازنظر آماری جایگاه دوم میزان اهمیت را به خود اختصاص داده است. همکاری و تعامل بین بخشی با ۵/۶ درصد و نحوه همکاری بنیاد در تهیه طرح با ۵/۳ درصد، از اهمیت بالایی در این مقوله برخوردار بوده‌اند. مقوله «فنی و اجرایی» با ۹ زیرمقوله، ۶۷ فراوانی و حدود ۱۶ درصد تکرار در درجه سوم میزان اهمیت، ازنظر مصاحبه‌شوندگان بوده است. تأمین منابع مالی پروژه با بیش از ۴ درصد، بااهمیت‌ترین زیرمقوله بوده است. مقوله «ارزیابی و پایش» با تعداد ۷ زیرمقوله، فراوانی ۲۸ واحد تحلیل و با میزان تقریبی ۷ درصد، جایگاه چهارم و آخر را در میان چهار گروه موردبررسی به خود اختصاص داده است. یکی از علل اصلی این درصد پایین، تعداد کم پروژه‌های تهیه و تصویب‌شده توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است که تعدادی از طرح‌های مذکور چون به مرحله اجرا و پیاده‌سازی نرسیده‌اند، طبیعتاً قابلیت ارزیابی و پایش را نخواهند داشت (شکل ۵).



شکل ٤. نظام مقوله‌بندی و مفاهیم مشترک مستخرج از روش تحلیل محتوا



شکل ۵. فراوانی مقولات، زیرمقولات و واحدهای تحلیل پژوهش

مهم‌ترین مقوله از میان مقوله‌های اصلی «سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی» بوده است (۵۷ درصد با فراوانی ۲۳۳). تناوب بالای زیرطبقات در مقوله سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مؤید این مطلب است که بیشترین مسائل و مشکلات پروژه‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری در بنیاد مسکن به مسائل پایه‌ای، قانونی و عدم تعریف جایگاه مشخص قانونی برمی‌گردد. فراوانی بالای مقوله سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی نشان‌دهنده این مهم است که در ابتدای راه هستیم، هنوز قوانین برای ورود بنیاد تعریف نشده است و نبود قوانین نیز مساوی با نبود منابع است که منجر به عدم پیشرفت طرح خواهد شد. تعداد بالای واحدهای تحلیل و زیرمقوله‌های بخش سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی نیز نشان‌دهنده مشکلات اساسی و ساختاری و قانونی برای ورود بنیاد به مسئله بافت‌های فرسوده شهری است. مقوله اصلی بعدی یعنی «طرح و پروژه» (۲۰ درصد با فراوانی ۸۲) توسط مواردی چون نحوه پیاده‌سازی طرح و نحوه همکاری بنیاد مسکن در تهیه طرح و میزان تعامل و همکاری بین بخشی و مدل‌های استفاده‌شده در مداخله در بافت ناکارآمد موردنظر، اهمیت بالایی را کسب کرده است. مقوله بعدی ازنظر میزان اهمیت و فراوانی، مقوله «فنی و اجرایی» بوده (۱۶ درصد با فراوانی ۶۷) که با وضعیت و عملکرد اقدامات بنیاد مسکن، ویژگی‌های فنی و اجرایی پروژه‌ها،

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

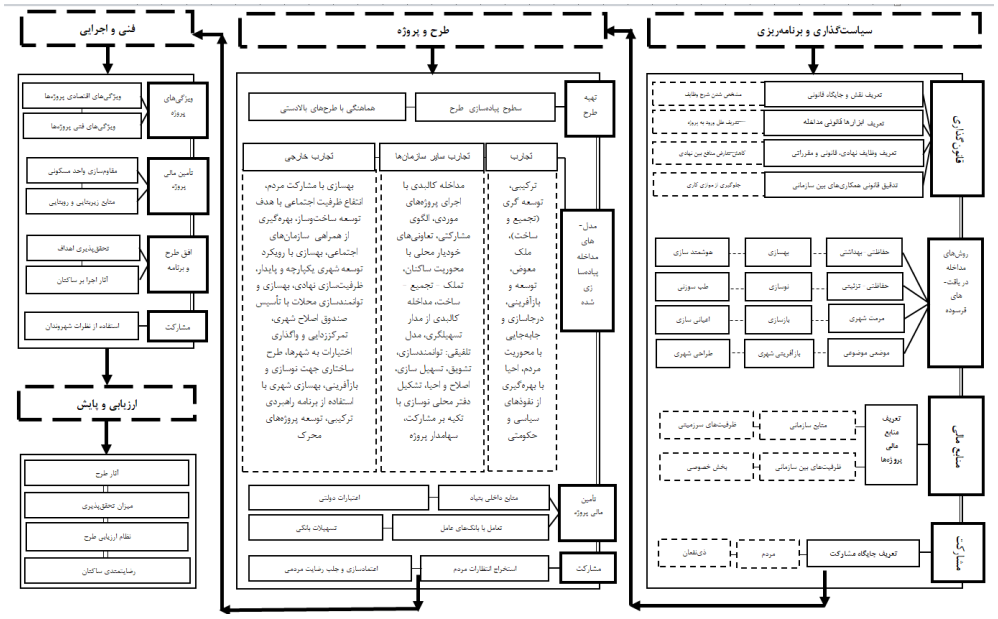
ویژگی‌ها و موانع مالکیتی، اداری و حقوقی و همچنین نحوه تأمین مالی پروژه‌ها قابل‌شناسایی هستند. کم‌اهمیت‌ترین مقوله اصلی نیز «ارزیابی و پایش» بوده (۷ درصد با فراوانی ۲۸) که زیرطبقاتی چون میزان موفقیت و عدم موفقیت پروژه‌ها و میزان تحقق‌پذیری برنامه‌ها بیشترین آثار را در این مقوله داشته‌اند.

توجه بالای مدیران و کارشناسان حوزه مداخله در بافت‌های فرسوده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به دو حوزه «سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی» و «فنی و اجرایی» به‌مثابه موارد سیاستی، قانونی و فنی می‌تواند چراغ راه موفقیت تهیه طرح‌های مربوطه بوده و میزان موفقیت مداخله در بافت‌های ناکارآمد را به حد قابل‌توجهی افزایش بدهد. نکته قابل‌توجه این مطلب است که معضلات پایه‌ای در موارد سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و قانونی درصد پایین سایر مقوله‌ها را به همراه آورده است. بدین‌صورت که تا جایگاه قانونی و شرح وظایف بنیاد مسکن جهت مداخله در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری به‌صورت مدون تدقیق نشود، تعارض منافع، تفاوت‌ها و شباهت‌های عملکردی با سایر سازمان‌های مربوطه مشخص نشود و نیز اهرم‌ها و وظایف نهادی، قانونی و مقرراتی به‌صورت مشخص تدوین نگردد، نمی‌توان در سایر مراحل پیاده‌سازی طرح و پروژه انتظار بالایی جهت موفقیت را داشت.

نتیجه‌گیری

امروزه مداخله در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مبحثی مهم در برنامه‌ریزی شهری تلقی شده که می‌تواند مانعی مهم در تسریع فرسودگی سایر بافت‌های شهر و جلوگیری از رشد حومه‌های شهری باشد. ازاین‌رو، شناسایی انواع روش‌های مداخله در بافت فرسوده شهری می‌تواند در انتخاب بهترین گزینه ممکن در برنامه‌ریزی برای بافت موردنظر منجر شود. بیان تجارب ارزنده در حوزه برنامه‌ریزی و توجه به تمامی مراحل اجرای پروژه‌های سامان‌دهی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد شهری همچون نحوه تأمین منابع مالی، مشارکت شهروندان (هم در تهیه و هم در اجرای طرح) و مدل مداخله می‌تواند چراغ راه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و زیرمجموعه‌های مربوطه در تهیه طرح‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری باشد.

ازآنجایی‌که برای همه بافت‌های فرسوده شهری منطقی نیست که یک مدل ثابت مداخله تعریف شود، بهتر است که در آغاز راه ورود به هر پروژه، حوزه‌ها مشخص شده و اقدامات خاص هرکدام از حوزه‌ها تعریف شود، مؤلفه‌های نظری و عملیاتی مؤثر در هر حوزه و زیرمؤلفه‌ها جهت انتخاب روش درست مداخله نیز شناسایی شوند. درنتیجه یک الگوی شماتیک که مختص بافت موردپژوهش است پیاده‌سازی شده و تمامی اقدامات بعدی در قالب این الگو تعریف شوند (شکل ۶).



شکل ٦. فرایند پیشنهادی برای پروژه‌های بافت ناکارآمد و فرسوده شهری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

نگرش‌های اصلی مداخله منتج از بررسی مبانی نظری و تجارب داخلی و خارجی که قابلیت بهره‌گیری در سایر مداخلات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را دارند در قالب جدول ۵ نشان داده شده است.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

نگاهی به تجارب مداخله در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری و نیز تجارب طرح‌های آبادانی و پیشرفت منظومه‌های روستایی و وظایف ذاتی، توان فنی، تعداد شعب و میزان گستردگی بنیاد مسکن در سطح استان‌ها می‌توان نقش توسعه‌گری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در این حوزه را پررنگ‌تر دید و درنتیجه بهتر است ارائه الگوهای سامان‌دهی بافت‌های ناکارآمد شهری بر اساس نقش توسعه‌گری بنیاد مسکن بنیان نهاده شود.

جدول ۵. مدل‌ها و نگرش‌های پیشنهادی مداخله در پروژه‌های بافت‌های ناکارآمد شهری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

مدل مداخله پیشنهادی	حوزه مداخله	ویژگی‌ها و اهداف مداخله	ویژگی بافت مورد مداخله
مدل بهسازی با بهره‌گیری از مشارکت و مداخله مردم	کالبدی و فیزیکی، اجتماعی و فرهنگی	بهبود کیفیت فیزیکی مسکن، توسعه زیرساخت‌ها، توسعه امکانات و خدمات شهری، توانمندسازی جوامع محلی، توسعه مشارکت اجتماعی، ایجاد حق برابر در دسترسی	بافت مرکزی شهر، بافت قدیمی، محلات فاقد خدمات، بافت با تراکم بالا
مدل انتفاع ظرفیت اجتماعی با هدف توسعه ساخت‌وساز	اجتماعی و فرهنگی، راهبردی و آینده‌پژوهی	توانمندسازی جوامع محلی، توسعه مشارکت اجتماعی، ایجاد حق برابر در دسترسی، تدوین افق طرح و برنامه، توسعه‌های آینده محور، پوشش نیازهای آتی جوامع	بافت مسئله‌دار اجتماعی، بافت قدیمی مرکز شهر، مناطق متروکه داخل بافت شهری
مدل بهره‌گیری از همراهی و همکاری سازمان‌های اجتماعی	اجتماعی و فرهنگی، سیاسی و مدیریتی	توانمندسازی جوامع محلی، توسعه مشارکت اجتماعی، ایجاد حق برابر در دسترسی، تفویض اختیارات، تسهیلگری اداری، ارتباط مؤثر مردم و مسئولین	بافت مسئله‌دار اجتماعی
مدل بهسازی با رویکرد توسعه شهری یکپارچه و پایدار	کالبدی و فیزیکی	بهبود کیفیت فیزیکی مسکن، توسعه زیرساخت‌ها، توسعه امکانات و خدمات شهری	بافت باارزش، بافت قدیمی، بافت مرکز شهر، محلات نابسامان واقع در اراضی کشاورزی
مدل ظرفیت‌سازی نهادی و ایجاد زیرساخت‌ها	کالبدی و فیزیکی، راهبردی و آینده‌پژوهی	بهبود کیفیت فیزیکی مسکن، توسعه زیرساخت‌ها، توسعه امکانات و خدمات شهری، تدوین افق طرح و برنامه، توسعه‌های آینده محور، پوشش نیازهای آتی جوامع	بافت غیررسمی، بافت حاشیه‌ای، بافت منفصل شهری، نواحی فاقد خدمات اجتماعی و زیرساختی کافی و گرفتار مشکلات نحوه تصرف زمین
مدل بهسازی و توانمندسازی محلات نابسامان با تأسیس صندوق انگیزه‌بخش اصلاح شهری	اقتصادی و مالی	تسهیلگری مالی، ایجاد محرک اقتصادی، ایجاد کمک‌های مالی و اقتصادی	بافت کم برخوردار، بافت فقیرنشین مطلق، بافت ناایمن و خطرناک شهری
مدل تمرکززدایی و واگذاری اختیارات به شهرها	سیاسی و مدیریتی	تفویض اختیارات، تسهیلگری اداری، ارتباط مؤثر مردم و مسئولین	بافت متراکم و مرکزی شهری، زاغه‌های شهری
مدل طرح ساختاری جهت نوسازی و بازآفرینی شهری	کالبدی و فیزیکی	بهبود کیفیت فیزیکی مسکن، توسعه زیرساخت‌ها، توسعه امکانات و خدمات شهری	بافت بزرگ‌مقیاس شهری، بافت مسئله‌دار اجتماعی
مدل نوسازی شهری	کالبدی و فیزیکی	بهبود کیفیت فیزیکی مسکن، توسعه زیرساخت‌ها، توسعه امکانات و خدمات شهری	بافت مرکز شهر، بافت قدیمی
مدل بهسازی شهری با استفاده از برنامه‌ریزی راهبردی ترکیبی	کالبدی و فیزیکی، اقتصادی و مالی، راهبردی و آینده‌پژوهی	بهبود کیفیت فیزیکی مسکن، توسعه زیرساخت‌ها، توسعه امکانات و خدمات شهری، تسهیلگری مالی، ایجاد محرک اقتصادی، کمک‌های مالی و اقتصادی، تدوین افق طرح و برنامه، توسعه‌های آینده محور، پوشش نیازهای آتی جوامع	بافت محلات مرکزی شهر
مدل توسعه پروژه‌های محرک با ایجاد انجمن‌های مشارکتی	کالبدی و فیزیکی، اجتماعی و فرهنگی، راهبردی و آینده‌پژوهی	بهبود کیفیت فیزیکی مسکن، توسعه زیرساخت‌ها، توسعه امکانات و خدمات شهری، توانمندسازی جوامع محلی، توسعه مشارکت اجتماعی، ایجاد حق برابر در دسترسی، تدوین افق طرح و برنامه، توسعه‌های آینده محور، پوشش نیازهای آتی جوامع	بافت با ارزش تاریخی، بافت مرکزی شهر، بافت قدیمی

باتوجه‌به نگرش‌های اصلی مداخله برای پروژه‌های بافت ناکارآمد و فرسوده شهری و همچنین نگاهی به فرایند پیشنهادی برای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌توان ازطریق مؤلفه‌های کلیدی همچون نوع بافت، حوزه مداخله، ابزارها و اختیارات، نحوه اقدام، زمان‌بندی، منابع مالی و سابقه طرح، رویکردها برای هر محدوده ناکارآمد شهری را در قالب سناریوهای مداخله پیشنهادی

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]
[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

زیر جهت مداخله بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در طرح‌های بهسازی و سامان‌دهی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری بیان کرد.

– در تمامی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری واقع در پهنه پرمخاطره اگر تفویض اختیار کاملی انجام شده باشد و منابع مالی موردنیاز پروژه از سمت دولت به‌صورت کامل و یکجا تأمین شده باشد (از تسهیلات و زمین گرفته تا منابع مالی موردنیاز)، زمان‌بندی به‌صورت مرحله‌ای بوده و رویکرد مورداستفاده بازسازی و مدل مورداستفاده جابه‌جایی خواهد بود (در پهنه کم مخاطره‌تر، زمان‌بندی به‌صورت ضربتی نبوده و رویکرد مورداستفاده بازسازی و مدل مورداستفاده درجاسازی خواهد بود).

– در بافت‌های کم‌برخوردار و کم‌درآمد شهری که ساکنان ضعیفی ازلحاظ اقتصادی دارند و در پهنه پرمخاطره واقع شده‌اند، اگر تفویض اختیار کاملی انجام شده باشد و منابع مالی موردنیاز پروژه از سمت دولت به‌صورت کامل و یکجا تأمین شده باشد، زمان‌بندی به‌صورت ضربتی بوده و رویکرد مورداستفاده توانمندسازی بوده و مدل مورداستفاده توانمندسازی ساکنان به همراه جابه‌جایی خواهد بود (در پهنه کم مخاطره‌تر و ایمن‌تر با تأمین منابع مالی به‌صورت تدریجی و زمان‌بندی مرحله‌ای، رویکرد مورداستفاده توانمندسازی و مدل مورداستفاده توانمندسازی ساکنان به همراه درجاسازی خواهد بود).

– در بافت‌های مرکزی و قدیمی شهری فاقد خدمات واقع در پهنه‌های با تراکم بالا و تأمین منابع مالی به‌صورت حمایتی و زمان‌بندی به‌صورت مرحله‌ای، رویکرد و مدل مورداستفاده بهسازی با بهره‌گیری از مشارکت مردم خواهد بود.

– در بافت‌های قدیمی، مسئله‌دار اجتماعی و متروکه شهری واقع در داخل بافت شهری با تأمین منابع مالی از سمت دولت و با کمک سایر سازمان‌ها و زمان‌بندی به‌صورت مرحله‌ای، رویکرد مورداستفاده به‌صورت توسعه‌ای و مدل مورداستفاده نیز توانمندسازی جوامع محلی و بهره‌گیری از ظرفیت اجتماعی خواهد بود.

– در بافت‌های نابسامان محلات مرکزی شهر واقع در پهنه‌های کم‌خطر شهری که چالش‌های اصلی بافت در حوزه‌های کالبدی، اقتصادی و راهبردی است، با تأمین منابع مالی و ظرفیت‌سازی و زمان‌بندی تدریجی، رویکرد مورداستفاده ترکیبی و مدل مورداستفاده بهسازی شهری با استفاده از برنامه‌ریزی راهبردی ترکیبی خواهد بود.

– در بافت‌های واجد ارزش تاریخی واقع در بافت مرکزی و قدیمی شهر، قرار گرفته در پهنه‌های کم‌خطر شهری با تفویض اختیار و تأمین منابع مالی با همراهی شهروندان و زمان‌بندی تدریجی، رویکرد مورداستفاده بازآفرینی و مدل مورداستفاده نیز توسعه پروژه‌های محرک با حمایت و مشارکت ساکنان خواهد بود.[۱۱]

– در بافت‌های مسئله‌دار اجتماعی مرکز شهری واقع در پهنه‌های کم‌خطر شهری با تفویض اختیار کامل و تأمین منابع مالی به‌صورت تدریجی و مرحله‌ای و زمان‌بندی به‌صورت گام‌به‌گام، رویکرد مورداستفاده توانمندسازی و مدل مورداستفاده نیز توانمندسازی مردمی با بهره‌گیری از همراهی و همکاری سازمان‌های اجتماعی خواهد بود.

تشکر و قدردانی

ازآنجایی‌که مقاله حاضر مستخرج از طرح تحقیقاتی جایگزین خدمت بنیاد ملی نخبگان، تحت حمایت‌های مادی و معنوی پژوهشکده سوانح طبیعی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است، مجری پروژه بر خود لازم می‌داند مراتب تشکر صمیمانه خود را از ریاست پژوهشکده جناب آقای دکتر سید امیرحسین گرکانی، معاونت پژوهشی پژوهشکده جناب آقای دکتر مرتضی جعفری، ناظر پروژه سرکار خانم دکتر سحر ندایی طوسی و مدیر مرکز مطالعات سامان‌دهی بافت‌های نابسامان و در معرض خطر شهری سرکار خانم فاطمه ابراهیم نیا به عمل آورد.

۱۱. اساساً پهنه‌های مرکزی و قدیمی شهر به دلیل حساسیت موضوع و خارج بودن از دستور کار بنیاد مسکن در مدل‌های مداخله پیشنهادی بنیاد قرار نمی‌گیرند.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

References

Alpopi, C. & Manole, C. (2013). *Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize*. Procedia Economics and Finance, 6. pp. 178-185.

Amini Hosseini, K., & Jafari, M. K. (2007). *Development Guidelines for Disaster Risk Management in Tehran*. International Institute of Earthquake Engineering and Seismology (IIEES). (in Persian)

Andalib, A. (2016). *Principles of Urban Renovation: A New Approach to Dilapidated Textures*, Tehran, Azarakhsh Publishing. (in Persian)

California Health and Safety Code Sections. (2005). *Declaration of State Policy*, Blighted Areas.

Cheshire, P. C., & Hay, D.G. (1989). *Urban Problems in Western Europe: An Economic Analysis*, HarperCollins Publishers Ltd (March 1, 1989).

Christelle, B., & Damidaviciute, A. (2016). *Urban Regeneration in Rio de Janeiro Favelas during the Olympic games of 2016"*. Master Thesis in Development & International Relations, Supervisor: Malayna Raftopoulos.

Faraji, A. (2010). *Types of interventions in urban renewal and urban rehabilitation*. Shoraha 54. (in Persian)

Haghighat Naeini, G., Houdseni, H., Ashrafi, M., & Golzari, N. (2013). *Identification and capacity assessment of urban renewal and regeneration management actors at the national and local levels (Tehran metropolis) and analysis of their communication network*, Quarterly Journal of Architecture and Urban Planning, Year 14, No. 35. pp. 5-26. (in Persian)

Hausner, V.A. (1993). *'The future of urban development'*, Royal Society of Arts Journal 141 (5441). pp. 1-30.

Iranian Urban Regeneration Company. (2021). *Sustainable Urban Regeneration in Inefficient Urban Areas and Neighborhoods*, Iranian Urban Regeneration Company in Partnership with the National Building Regulations and Control Office, Toseeh Iran Publishing, Tehran. pp. 1-162. (in Persian)

Leary, M. E., & McCarthy, J. (2013). *Companion to Urban Regeneration*, NewYork: Routledge.

Mohammadi, K., Rezavian, M. T., Sarafi, M., & Gholamhosseini, E. (2014). *Public-private partnership in the renovation of dilapidated urban areas of District 9 of Tehran Municipality*, Quarterly Journal of Urban Economics and Management, Issue 8. pp. 112-130. (in Persian)

Natural Disaster Research Institute Information Database. (2021). *Center for Studies on the Organization of Disorganized and Risky Urban Textures*. Available from: https://ndri.ac.ir. (in Persian)

ODPM. (2003). Office of the deputy prime minister ODPM, interdepartemental Group on the EGRUP Review 2003: *Assessing the impacts of Spatial Interventions, Regeneration, Renewal and Regional Development Main Guidance*, Presented to Parliament by The Deputy Prime Minister and the First Secretary of State by Command of Her Majesty.

Omidi, H. (2018). *Evaluation of renovation and improvement plans in dilapidated urban areas with emphasis on reducing vulnerability to earthquakes*, a case study of Javadieh neighborhood, District 16 of Tehran Municipality. Master's thesis, Urban Planning, Urban Planning Department, Tehran University of Arts, Faculty of Architecture and Urban Planning. (in Persian)

Roberts, P. (2000). *'The evolution, definition and purpose of urban regeneration'*, in P. Roberts and H. Sykes (eds.) Urban Regeneration: A Handbook, London: Sage.

Rousta, M. (2012). *Explaining the position of various governmental, public, private, non-governmental organizations, etc. institutions in the renovation of dilapidated structures*, first stage, Tehran City Renovation Organization. (in Persian)

Sarvari, H., Mehrabi, A., Chan, D., & Cristofaro, M. (2021). *Evaluating urban housing development patterns in developing countries: Case study of Worn-out Urban Fabrics in Iran*. Sustainable Cities and Society. V 70.

Squires, G., & Booth, C. A. (2015). *Dysfunctional neighbourhoods: A conceptual framework for urban regeneration and renewal*. Journal of Urban Regeneration and Renewal, 8 (2). pp. 301-313.

Statutes of the Islamic Revolution Housing Foundation. (1987). Deputy for Compilation, Revision, and Publication of Laws and Regulations – Presidential Legal Office. (in Persian)

Tajik, Z., Pourmousavi, S. M., & Sorour, R. (2019). *Economic Regeneration of Deteriorated and Inefficient Urban Textures with a Strategic Planning Approach, Case Study: District 10 of Tehran*,

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]

Iranian Islamic City Studies Quarterly, Volume 9, Issue 37. pp. 53-82. (in Persian)

Tallon, A. (2010). *Urban regeneration in the UK*, British Library Cataloguing in Publication Data, go to www.eBookstore.tandf.co.uk.

Turok, I. (2005). *Urban regeneration: what can be done and what should be avoided?*, in Istanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Kucukcekmece District, Istanbul: Kucukcekmece Municipality Publication.

Wang, X., Chan, C.K.C., & Yang, L. (2022). *Economic restructuring and migrant workers' coping strategies in China's Pearl River Delta*. Third World Q. 42(4). pp. 812-830.

Wassenberg, F., & Dijken, K. V. (2011). *A practitioner's view on neighborhood regeneration.* Hague: NicisInstitute. pp. 1-91.

Xie, F., Liu, G., & Zhuang, T. (2021). *A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements*.

Yang, J., Yang, L., & Ma, H. (2022). *Community Participation Strategy for Sustainable Urban Regeneration in Xiamen,* China. Land 2022. pp. 1-14.

Zhang, W., Zhang, X., & Wu, G. (2021). *The network governance of urban renewal: A comparative analysis of two cities in China. Land Use Policy*. Volume 106. pp. 1-13.

DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-02]

[DOI: https://doi.org/10.22034/44.190.115]