

چالش‌های پیش روی نواحی نوسازی شده در ایران با تاکید بر شکل‌گیری پدیده اعیان‌سازی

محمد رضا پورجعفر^۱ - سمیه جلیلی صدرآباد^{۲*} - زینب نیک‌پور^۳

۱. استاد گروه شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
۲. دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران (نویسنده مسئول).
۳. کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۲۱ تاریخ اصلاحات: ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۱/۱۱/۲۳ تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

چکیده

استفاده از رویکرد نوسازی شهری در طرح‌ها و سیاست‌ها منجر به شکل‌گیری پدیده اعیان‌سازی در برخی از نواحی شهری می‌شود. این پدیده با چالش‌ها و پیامدهای اقتصادی و اجتماعی بسیاری از جمله افزایش نابرابری و عدالت شهری، اعمال فشارهای ناشی از جابجایی و تقاضای مسکن به نواحی فقیرنشین مجاور، افزایش قیمت املاک، تغییر ماهیت خدمات محلی، کاهش سرمایه‌های اجتماعی و غیره روبه‌رو می‌باشد. مقاله حاضر از نوع کاربردی بوده و روش انجام آن توصیفی و تحلیلی می‌باشد و به منظور گردآوری داده‌ها از شیوه‌های اسنادی و کتابخانه‌ای استفاده و روش تحلیل محتوای کیفی و بازبینی سیستماتیک داده‌ها برای دستیابی به توسعه مدل مفهومی برآمده از داده‌های متنی پژوهش‌های پیشین (به عنوان داده‌های ثانویه) مورد استفاده قرار گرفته و به منظور استخراج چالش‌های پیش روی نوسازی شهری، ۸۹ مقاله از پایگاه‌های اطلاعاتی SID, Civilica, Magiran, Scopus, ScienceDirect و ۱۰ پایان‌نامه و رساله مورد بررسی قرار گرفته‌اند. هدف این مقاله بررسی نواحی نوسازی شده با تاکید بر شکل‌گیری پدیده اعیان‌سازی در این نواحی در راستای پاسخ به این پرسش می‌باشد که چالش‌های پیش‌رو در نواحی نوسازی شده با شکل‌گیری پدیده اعیان‌سازی کدام است؟ نتایج بررسی‌ها نشان می‌دهد که از میان ۲۰ زیرمقوله‌ی استخراج شده، زیرمقوله‌های «بافت فرسوده» دارای بیش‌ترین فراوانی و زیرمقوله‌های «هویت مکان، احیاء، انسجام اجتماعی، اقشار کم‌درآمد و جابجایی جمعیت» دارای کم‌ترین فراوانی می‌باشد؛ این امر بیانگر این است که پیامدها و مقوله‌های اجتماعی و فرهنگی کم‌تر مورد توجه بوده و مسائلی هم‌چون هویت و حس تعلق به مکان در این نواحی کم‌تر و به صورت محدود مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

واژگان کلیدی: چالش‌های پیش‌رو، نواحی نوسازی شده، پدیده اعیان‌سازی، ایران.

۱. مقدمه

و نویدبخش است (Zooelm 2005). به همین دلیل این مقاله با هدف بررسی و تحلیل چالش‌های نوسازی شهری در بافت‌های ناکارآمد در ایران با تاکید بر جابجایی‌های جمعیتی و پیامدهای آن در نواحی اعیان‌سازی شده شکل گرفته است.

۲. روش پژوهش

این پژوهش از نوع کیفی و با روش تحلیل محتوای کیفی به بررسی و تحلیل پژوهش‌های مرتبط با نوسازی و اعیان‌سازی (داده‌های متنی) پرداخته است. روش گردآوری داده‌ها اسنادی و کتابخانه‌ای می‌باشد به گفته مارشال و راس من استفاده و تحلیل اسناد مستلزم به کارگیری روش تحلیل محتوا می‌باشد. در واقع تحلیل محتوا را می‌توان روش تحقیقی برای تفسیر ذهنی محتوایی داده‌های متنی از طریق فرآیندهای طبقه‌بندی نظام‌مند، کدبندی و تم‌سازی یا طراحی الگوهای شناخته‌شده دانست (Hsieh and Shanon 2005). بسته به نوع و گستردگی یک مقوله، محقق ممکن است نیاز داشته باشد با تحلیل پی‌درپی، در شناسایی زیرمقوله بکوشد. جامعه آماری شامل ۸۹ مقاله و ۱۰ پایان‌نامه و رساله (در مجموع ۹۹ منبع) از پایگاه‌های اطلاعاتی SID, Civilica, Magiran, Scopus, ScienceDirect است. ابتدا سعی شده است که از مرتبط‌ترین و به روزترین منابعی که دارای مفاهیم مرتبط با موضوع اصلی پژوهش است، استفاده شود. منابع از نشریات معتبر فارسی و پایان‌نامه‌های دانشجویی انجام شده در دانشگاه‌های معتبر کشور می‌باشد. واژگان کلیدی منابع استخراج و میزان و نحوه ارتباط واژگان کلیدی در منابع مورد بررسی با این پژوهش بر اساس طیف لیکرت در پنج دسته کاملاً مرتبط، مرتبط، بی تفاوت، غیرمرتبط و کاملاً غیرمرتبط طبقه‌بندی و مورد بررسی قرار گرفته‌اند و در مرحله بعدی بر اساس فراوانی هریک از واژگان، واژگانی که زیر یک مقوله قرار می‌گرفتند در یک دسته جای گرفتند و واژگانی که دارای تکرار نبوده پس از غربالگری حذف شدند.

۳. پیشینه پژوهش

از نیمه دوم قرن بیستم تاکنون، اندیشمندان مختلف در مورد اعیان‌سازی بحث کرده‌اند. با وجود تنوع در دیدگاه‌های پژوهشگران، همگی بر ویژگی اصلی اعیان‌سازی یعنی جابجایی جمعیت، اتفاق نظر دارند. اعیان‌سازی و نظریات مرتبط به آن، همواره از مسائل مهم و تعارض‌آمیز در برنامه‌ریزی شهری معاصر بوده است. این روند با مشکلاتی که در رابطه با مسکن و استطاعت آن به وجود می‌آورد، در متن محله و نظریه‌های محققین منعکس شده است. از دهه ۱۹۵۰ تاکنون، سیر برنامه‌ریزی و جریانات سرمایه و اقتصاد جهانی بسیار متحول شده و در حال تغییر است؛ این پویایی و تکامل در سطح محلی نیز باعث تغییرات

بافت‌های ناکارآمد شهری به عرصه‌هایی از شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات شهری و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و در عین حال از ارزش مکانی- محیطی، اقتصادی و اجتماعی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را ندارند. در حال حاضر سکونت بیش از یک چهارم جمعیت شهری کشور در محدوده بافت‌های ناکارآمد شهری حکایت از اهمیت موضوع برنامه‌ریزی برای این محدوده‌ها دارد (Pourahmad, Keshavarz, Aliakbari, and Hadavi 2017). فرآیند توسعه شهری و روند تغییرات در این پهنه‌ها دستخوش ایده‌های متنوعی بوده است. این ایده‌ها بر مبنای شرایط مکان و زمان و سیاست‌های توسعه از جمله تصمیمات سیاسی، رویدادهای طبیعی، رشد جمعیت، پیشرفت تکنولوژی و ساختارهای اجتماعی- اقتصادی شکل گرفته و با رویکردهای متفاوتی در سیر تغییرات خود مواجه بوده است که از جمله می‌توان به نوسازی شهری اشاره کرد که بر تغییرات کالبدی و عملکردی مبتنی بر بازسازی و توسعه مناطق قدیمی شهرها تکیه دارد. یکی از پیامدهای بسیار محتمل نوسازی شهری، پدیده اعیان‌سازی است که در واقع فرآیند بازسازی مناطق و محلات به وسیله ایجاد محیط و ساختارهای جدید زندگی می‌باشد. این پدیده همواره با چالش‌های اجتماعی و اقتصادی اعم از جابجایی جمعیتی و سکونت افراد طبقه متوسط با درآمد بالاتر به جای افراد کم درآمد و بنابراین جابه‌جایی ساکنان محلی و بومی علی‌رغم میل باطنی‌شان یا به عبارتی طرد و انتقال افراد کم درآمد و تقاضای مسکن به نواحی فقیرنشین مجاور، افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها و تغییر ماهیت خدمات محلی، از دست رفتن تنوع طبقات اجتماعی، کاهش جمعیت در نواحی اعیان‌سازی شده، بی‌خانمانی اقبال کم درآمد و تغییر هویت شهری و حس مکان روبه‌رو بوده است (Tajbakhsh and Pakzad 2016)؛ و در واقع تأثیرات گسترده این پدیده در ابعاد گوناگون ضرورت و اهمیت بررسی این موضوع را بیان می‌دارد. در این پژوهش، از اصطلاح چالش به‌جای مسئله یا مشکل استفاده می‌شود؛ زیرا صاحب‌نظران این حوزه از جمله لنگ، اتکینسون و غیره معتقدند هزینه و فایده در مورد اعیان‌سازی باید از منظر ذی‌نفع‌های مختلف در این جریان به طور جداگانه بررسی شود. به طور مثال افزایش ارزش املاک برای صاحبان آن‌ها مثبت و برای مستاجرین و متقاضیان مسکن منفی است. در واقع چالش شرایط و وضعیت جدیدی است که مسیر آینده جامعه را از بیرون مورد هجوم قرار داده و حفظ تعادل آن را سخت و مستلزم تلاش و تدبیری برای چاره‌اندیشی می‌باشد. هدف از مطالعه چالش‌ها، رسیدن به راهبردهای عملی

نظرپور و همکاران (۱۳۹۶)، در بررسی اثرات و پیامدهای نوسازی‌های صورت گرفته در بافت‌های فرسوده شهر تهران به عوامل تشدید فرسودگی پلاک‌های نوسازی نشده، افزایش فضاهای بی دفاع شهری و تشدید مشکل دسترسی‌ها و معابر و اثرات منفی اجتماعی و فرهنگی، امنیتی و زیست محیطی می‌پردازند و عنوان می‌کنند که احساس ناامنی و بی‌اعتمادی به نهادها و سازمان‌های دولتی از مهم‌ترین پیامدهای منفی اثرگذار این طرح‌ها محسوب می‌شوند.

نوری‌کیا و شیخ (۱۳۹۶)، به عوامل فروپاشی هویت فرهنگی و منظر تاریخی محله، ترک اجباری حوزه از طرف ساکنین، ویرانی ساختار اجتماعی محله و بافت، تأثیرات گسترده اعیان‌سازی و نوسازی بر هویت شهری، اجتماعی و فرهنگی محلات اشاره می‌کنند.

حاجی‌زاده و شهروزطهرانی (۱۳۹۶)، به توصیف تجارب مقایسه‌ای برنامه‌های بازسازی و بهسازی پرداخته‌اند. این پژوهش نشان‌دهنده پیچیدگی عظیم‌تر مسائل و معضلاتی‌اند که از تغییر رویکرد نوگرایانه بهسازی و نوسازی ناشی شده است.

تاج‌بخش و پاکزاد (۱۳۹۵)، اشاره می‌کنند که اعیان‌سازی، محرکی تنش‌زا جلوه می‌کند و عوامل بحران در برساخت هویت، تهدید سلامت، افزایش انزوا، بحران در دلبستگی به مکان و برساخت خاطره، و هم‌چنین تغییر ارزش‌های اخلاق اجتماع از پیامدهای ناخوشایند اعیان‌سازی هستند. عنذلیب و رضایی فرید (۱۳۹۲)، عوامل جابجایی ساکنان قدیمی محله، افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها برای ساکنان قبلی، امکان بروز تنش میان ساکنان قدیمی و جدید، افزایش تراکم شهری و مشکلات ترافیک و پارکینگ در محلات مسکونی، افزایش تضاد نژادی و اقتصادی در طول دوره گذر یا جایگزینی، وادار کردن مردم به جابجایی، گسیختگی سازمان‌های اجتماعی در محلات مسکونی، تحمیل هزینه‌های اقتصادی جابجایی به ساکنان، جایگزینی سرمایه‌گذاران با درآمد بالا به جای ساکنان با درآمد کم را از ابعاد منفی اعیان‌سازی عنوان می‌کنند.

پاک‌سرشت و رضایی (۱۳۹۲)، در ارزیابی پیامدهای اجتماعی نوسازی بافت فرسوده عواملی چون بدهکار شدن و کاهش درآمد تعدادی از ساکنین مشارکت‌کننده در طرح، از بین رفتن توازن عرضه و تقاضای مسکن استیجاری، از هم گسیختن نظام همسایگی پیشین، بروز اختلافات بین ساکنین، تبدیل همسایگی‌های افقی به عمودی، افزایش آسیب‌های اجتماعی و احساس ناامنی و بی‌اعتمادی را نام می‌برند.

توفیقی محمدی و همکاران (۱۳۹۲)، شاخص‌های انسجام اجتماعی شامل میزان استفاده از امکانات آموزشی، درمانی، مذهبی و فرهنگی حوزه مقابل، احساس امنیت، احساس تعلق و تعامل بین ساکنان دو حوزه قدیم و جدید

گسترده ترکیب اجتماعی- فرهنگی شده و از روندهای در حال جریان متأثر و بر سایر فرایندها نیز اثر می‌گذارد. بنابراین در مورد اعیان‌سازی بحث‌های فراوانی مطرح گشته است و بخشی از تحقیقات به بررسی نظری مفهوم و فرایند اعیان‌سازی و بخشی دیگر با نمونه‌های موردی انواع اعیان‌سازی‌های صورت گرفته را تبیین کرده‌اند.

در پژوهشی سمانه صفری و ساناز سعیدی مفرد (۱۴۰۱) به بررسی تأثیر سرمایه‌گذاری بر جابه‌جایی جمعیت در محله المهدی پرداخته‌اند. پژوهش فوق به روش کمی انجام شده و در پی پاسخ به این سؤال اساسی است که سرمایه‌گذاری چه تأثیری بر جابه‌جایی جمعیت می‌گذارد؟ برای بررسی نمونه موردی و شاخص‌ها، از روش پرسش‌نامه استفاده شد. پس از پردازش اطلاعات به دست آمده با نرم‌افزار SPSS به کمک روش تحلیل مسیر و نرم‌افزار PLS Smart مدل حاصل از روابط میان متغیرها و شاخص‌ها و هم‌چنین ضرایب مسیر و ضرایب معناداری ارائه شده است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که متغیر سرمایه‌گذاری در سطح اطمینان ۹۵ درصد در محله المهدی بر متغیر جابه‌جایی جمعیت تأثیر می‌گذارد. پرنیا گرکانی دشته و امیرمحمد بابالو (۱۴۰۱) در مقاله‌ای تحت عنوان گونه‌شناسی رویکردهای اعیان‌سازی در برنامه‌ریزی شهری معاصر به گونه‌شناسی رویکردهای اعیان‌سازی در دوره معاصر (۱۹۹۰ تاکنون) پرداخته‌اند. برای دستیابی به هدف فوق در تحقیق کیفی، این پژوهش با روش گونه‌شناسی و طبقه‌بندی نظریه‌ها با جمع‌آوری داده‌ها از طریق روش‌های کتابخانه‌ای و ایجاد چارچوب رویکردهای اعیان‌سازی در برنامه‌ریزی شهری معاصر صورت گرفته است. عمده رویکردهای اعیان‌سازی معطوف به رویکردهای دولت محور، جمعیتی، فرهنگی، حمل‌ونقل‌گرا، زیست‌محیطی و فوق- اعیان‌سازی بودند که هر رویکرد تبیین شده و مسائل مربوط به هر کدام روشن گردید. در نتیجه لزوم نظریه‌پردازی در زمینه اعیان‌سازی در کشور بایستی معاصرسازی شود و توسعه مجدد محلات نه به عنوان هدف غایی بلکه به عنوان وسیله‌ای برای دستیابی به زیست‌پذیری محلات شناخته شود. اثرات پروژه‌های نوسازی که به شکل اعیان‌سازی نمود پیدا کرده‌اند شناسایی و بررسی شوند زیرا یک فقدان آماری و مطالعاتی در زمینه اعیان‌سازی در ایران وجود دارد.

در پژوهش خانمرادی و همکاران (۱۳۹۸)، به عوامل تغییر سبک زندگی و ساختار اجتماعی، جایگزینی و جابجایی ساکنان، تحولات کالبدی و کیفیت زندگی به واسطه اعیان‌سازی بافت فرسوده، فروش خانه‌ها و مهاجرت به حاشیه و محلات کم درآمد شهر توسط اقشار فقیر و کم درآمد و قدیمی محلات، افزایش قیمت زمین و اجاره‌بها، اختلاط فرهنگی و اجتماعی و پراکندگی بافت فرهنگی در اثر جابجایی‌ها اشاره شده است.

به عنوان مهم‌ترین بخش شهر مورد توجه بوده است. هر سیاست یا برنامه‌سازی شهری وقتی به اجرا درآید محرک و مسبب تحولات مختلف، به‌ویژه کالبدی، اجتماعی و اقتصادی فراوانی است. به طور مثال اعیان‌سازی - به معنای جایگزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله ساکنان در گروه‌های درآمدی متوسط و بالا- پدیده‌ای است که پیامد منفی و در بیش‌تر موارد ناخواسته مجموعه فعالیت‌هایی است که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی و تغییر واحدهای همسایگی در محلات مختلف یک شهر از جمله نواحی مرکزی شهرها چه توسط بخش عمومی و مبتنی بر فرایندهای برنامه‌ریزی شده و چه ناشی از فعالیت‌های کنترل‌نشده سوداگران زمین و ساختمان و بخش خصوصی انجام می‌گیرد. اغلب دیده می‌شود که برخی با دیدن شباهت ظاهری پسوند واژه اعیان‌سازی با برخی نام‌های رایج برای رویکردهای مطرح در حوزه اقدامات مرمت شهری، مانند بهسازی، نوسازی، زیباسازی و بازسازی به اشتباه اعیان‌سازی را نیز رویکردی نوین در همین راستا به حساب می‌آورند. حال آن که این اصطلاح معرف طرح و یا پروژه رسمی نیست و در توصیف گروه خاصی از پیامدهایی که سیاست‌ها و طرح‌های شهری، از جمله هر کدام از موارد مذکور فوق می‌تواند به همراه داشته باشد، مطرح می‌شود. کلارک، در توصیف مفصل‌تر، اعیان‌سازی را روند تغییرات جمعیتی کاربران زمین می‌داند، به گونه‌ای که کاربران جدید به طبقه اجتماعی - اقتصادی بالاتری نسبت به کاربران قبلی تعلق داشته باشند و این تغییرات توأم با تغییر محیط مصنوع از قبل سرمایه‌گذاری مجدد در دارایی‌های غیرمنقول باشد. پیتر مارکوزه این مفهوم را تغییر مکان غیرداوطلبانه مسکن فرد می‌نامد (Tajbaksh and Pakzad 2016, 75). به گفته هکورت و اسمیت از یاد رفتن گذشته محله، بورس بازی زمین و مسکن، از بین رفتن نقاط خاطره‌انگیز و تخریب بناهای تاریخی و نشانه‌های شهری به دنبال منفعت‌طلبی بازار سرمایه از پیامدهای منفی اعیان‌سازی در دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ می‌باشند. از دیگر پیامدهای اعیان‌سازی تهدید سرمایه اجتماعی نهفته در روابط اجتماعی است؛ که کارکرد مثبت آن می‌تواند ابزاری برای تولید سرمایه‌های اقتصادی و فرهنگی باشد. انسجام اجتماعی، مشارکت‌پذیری، حس تعلق، تعاملات اجتماعی، احساس مسئولیت، حس مکان و غیره از جمله سرمایه‌های اجتماعی می‌باشد؛ که اعیان‌سازی می‌تواند کاهش یا نابودی آن‌ها را به دنبال داشته باشد. هم‌چنین افزایش قیمت و تغییر ماهیت خدمات محلی، افزایش ناپایداری و احتکارآمیز قیمت املاک، از دست رفتن تنوع طبقاتی اجتماعی، کاهش جمعیت در نواحی اعیان‌سازی شده، بی‌خانمانی، جاکن شدن فعالیت‌های تجاری و صنعتی، از دست رفتن مسکن قابل استطاعت، اعمال فشارهای ناشی از جابه‌جایی و تقاضای مسکن به نواحی فقیرنشین

محله اندازه‌گیری می‌گردد. نتایج نشان می‌دهد که انسجام اجتماعی بین دو حوزه قدیم و جدید محله باغ فیض بسیار پایین است و ساکنان هر حوزه، تمایل چندانی به استفاده از امکانات حوزه مقابل ندارند، به اندازه کافی احساس امنیت نمی‌کنند و خود را متعلق به آن قسمت از محله نمی‌دانند.

دویران و همکاران (۱۳۹۱)، در پژوهش خود بیان کرده‌اند که رویکردهای مختلف ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مانند بازسازی، بهسازی، نوسازی، توانمندسازی و غیره نتیجه نگاه صرفاً کارکردگرا و اقتصادی و ضعف نگرش فرهنگ‌گرا (سنت‌گرا) و لحاظ نکردن مشارکت مردم در فرایند مداخله بافت‌های فرسوده است. نتایج نشان می‌دهد که استفاده از رویکرد ترکیبی با تلفیق رویکرد کارکردگرا (اقتصادمحور) و فرهنگ‌گرا (سنت‌گرا) با هدف ارتقاء ارزش زمین و بهره‌وری از آن و حفظ هویت و عناصر فرهنگی و اجتماعی بافت فرسوده مناسب‌ترین شیوه مداخله در بافت‌های فرسوده است.

صمیمی شارمی و پرتوی (۱۳۸۹)، در پژوهش خود سعی کرده‌اند که عناصر موثر در حس مکان و تفاوت آن در بافت‌های ارگانیک و برنامه‌ریزی شده با مطالعه موردی در محله‌های ساغریسازان با بافت ارگانیک و محله بلوار گیلان با بافت برنامه‌ریزی شده است را بررسی کنند. نتایج نشان می‌دهد که محله برنامه‌ریزی شده از نظر حس مکان در وضع ضعیف‌تری نسبت به هم‌تای مسن‌تر خود یعنی محله ساغریسازان قرار گرفته است.

۴. مبانی نظری

بافت مرکزی شهرها تا قبل از انقلاب صنعتی دارای عملکرد سازمند و سلسله‌مراتبی بوده و اغلب ساختار عمده و اصلی شهر را تشکیل می‌دادند. با افزایش ناگهانی آهنگ تغییرات شهرنشینی شتابان در چند دهه اخیر دیگر نه تنها نقش مرکزیت و ساختاری خود را از دست داده‌اند؛ بلکه حتی قادر به انطباق با تغییرات و ادامه حیات خود هم نیستند. به دنبال حاد شدن مشکلات نواحی مرکزی ناکارآمد شهر، نیاز به برنامه‌ریزی جهت کاهش مشکلات آن‌ها به یک ضرورت تبدیل شده است. در واقع مراکز شهری با مشکلات پیچیده‌ای هم‌چون فرسودگی زودرس، ترافیک سنگین، رکود اقتصادی، کمبود سرمایه‌گذاری زیربنایی، ایمنی و امنیت پایین و غیره روبه‌روست و همواره افکار و اذهان متخصصان، برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران شهری را به خود مشغول ساخته است. این مشکلات بی‌تردید رشد و توسعه مراکز شهری و بالاخص کیفیت زندگی شهری و شهرنشینی را در شهرهای جهان در طول تاریخ تحت تاثیر قرار داده است. به سامان‌سازی این مراکز، به عنوان قلب تپنده شهرهای جهان در بهبود کیفیت زندگی ساکنان نقش حیاتی را ایفا می‌کند. مراکز شهری در طول تاریخ کانون توجهات و محل وقایع خاص شهری بوده و همواره

به صورت درونی و با تجربه فضا رخ می‌دهد. ابتدا اهمیت مکان برای فرد در رابطه و پیوند با آن درک می‌شود. سپس با تفسیر تجربه مکان به عنوان تجربه‌ای معنادار، حس مکان شکل می‌گیرد (Stokowski 2008). نوسازی شهری و در پی آن اعیان‌سازی تنها از طریق نوساختن ساختمان‌ها و معابر میسر نمی‌شود؛ بلکه لازمه آن توجه به مجموعه پیدا و پنهان ویژگی‌های ذاتی و درونی حیات شهری از جمله هویت و مکان است، که حاصل تعامل و ارتباط ابعاد کالبدی، فعالیتی و معنایی در طول زمان است. تجارب نوسازی نشان می‌دهد با نگرش صرفاً کالبدی و عدم توجه به ملاحظات محلی و ابعاد اجتماعی و فرهنگی باعث شد محلات نوسازی شده با کیفیت کالبدی، استحکام، زیبایی و امکانات رفاهی جدید فاقد حس مکان و هویت شهری باشند (Sheikh and Noorikia 2017). بنابراین بیش‌ترین مشکل در طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده عدم توجه به بعد اجتماعی است. در حالی که بعد اجتماعی به عنوان زیربنای هر طرح شهری، می‌تواند مردم را در جریان طرح دخالت دهد و انگیزه‌های لازم جهت مشارکت اجتماعی را فراهم آورد. بنابراین تأثیر تحولات شهری در نحوه و شکل توسعه کالبدی، تغییرات الگوی فعالیت‌ها و حس تعلق به مکان شهروندان در اثر این تحولات، تحت مفهوم اعیان‌سازی و جابجایی‌های جمعیتی مورد مطالعه و بررسی قرار گرفت.

۵. یافته‌ها

در این بخش سعی شده است که مرتبط‌ترین و به روزترین منابعی که دارای مفاهیم مرتبط با موضوع اصلی پژوهش است، استفاده شود. منابع از نشریات معتبر فارسی و پایان‌نامه‌های دانشجویی انجام شده در دانشگاه‌های معتبر کشور می‌باشد. واژگان کلیدی منابع استخراج و میزان و نحوه ارتباط واژگان کلیدی در منابع مورد بررسی با این پژوهش بر اساس طیف لیکرت در پنج دسته کاملاً مرتبط، مرتبط، بی تفاوت، غیرمرتبط و کاملاً غیرمرتبط طبقه‌بندی و مورد بررسی قرار گرفته‌اند (جدول ۱).

مجاور، افزایش جرم و جاکن شدن اقشار آسیب‌پذیر به سبب افزایش کرایه و قیمت‌ها علی‌رغم میل باطنی خود از پیامدهای منفی این پدیده است (Tajbakhsh and Pakzad 2016, 86).

امروزه در بسیاری از نواحی مرکزی شهرها، حس تعلق به مکان در مؤلفه‌های مکان، به ویژه مؤلفه‌های ذهنی، کالبدی و کارکردی به‌عنوان یک نقطه قوت و یک پتانسیل و یک فرصت جدی مطرح است. حس مکان را می‌توان از دو رویکرد غالب و اصلی تعریف کرد. در رویکرد پدیدارشناسی، حس مکان پیوند و ارتباط با مکان است که با درک معانی، نمادها و فعالیت‌های روزمره و از طریق تجربه مستقیم شکل می‌گیرد (Falahat 2006, 58-59). در واقع می‌توان توانایی تشخیص و درک ویژگی‌های متفاوت مکان‌ها و برقراری ارتباط با آن، متناسب با درک این تفاوت را حس مکان دانست. رویکرد دوم، رویکرد رفتاری به حس مکان می‌باشد؛ که حس مکان را مفهومی چندبعدی شامل دانش، باورها و اعتقادات، عواطف و احساسات، رفتارها و اقدامات در رابطه با یک محدوده جغرافیایی مشخص در نظر می‌گیرند (Pretty, Chipuer, and Bramston 2003). بنابراین حس مکان به عنوان مجموعه پیوندهایی میان فرد و مکان در نظر گرفته می‌شود که ابعاد عاطفی، شناختی و رفتاری را شامل می‌شود (Nielsen-Pincus et al. 2010, 443). با توجه به این تعریف، ابعاد حس مکان شامل دل‌بستگی به مکان، وابستگی به مکان و هویت مکانی می‌باشد. دل‌بستگی به مکان به پیوند میان فرد و مکان و ارزشی که فرد برای مکان قائل است، اشاره دارد. وابستگی به مکان نیز به معنای آن است که مکان نسبت به سایر مکان‌های مشابه تا چه حد بستر مناسبی برای دستیابی به اهداف و فعالیت‌های مورد علاقه فرد است. هویت مکان، بیان‌کننده هویت فرد در رابطه با محیط است. در این زمینه، الگوی پیچیده‌ای از باورها، ترجیحات، احساسات، ارزش‌ها، اهداف و مهارت‌های فرد متناسب با محیط مورد نظر، در برقراری این ارتباط به صورت آگاهانه و ناآگاهانه موثر می‌باشد (Shahinrad, Rafeian, and Pourjafar 2019, 122). شکل‌گیری و تقویت حس مکان برای افراد

جدول ۱: نحوه ارتباط منابع مورد بررسی با موضوع مورد پژوهش بر اساس طیف لیکرت

نحوه ارتباط	منابع مورد بررسی
کاملاً مرتبط	Tajbakhsh and Pakzad. 2016/ Noorikia and Sheikh (2017)/ Andalib and Rezaee Farid (2013)/ Khanmoradi and colleagues (2019)/ Nazarpour et al. (2017)/ Paksersht and Rezai (2013)/ Asadi Mahalchali et al. (2015)/ Ezzodin, Manavi. 2019
مرتبط	Daviran et al. (2012)/ Samimi Sharemi and Partovi (2010)/ Hajizadeh and Shahrooz Tehrani (2017)/ Tofighi Mohammadi et al. (2013)/ Pasandideh, Yalda. 2016/ Elmi Monfared, Fatemeh; Azar, Majid. 2020/ Jamshidi, Sara; Emamianfar, Ali. 2019/ Noroozikia, Elahe; Bashtani, Seyyede Elham. 2020/ Pirbabaie, Mohammad Taghi; Sheikh Kanlavi Milan, Ahmad. 2019/ Hatami Ghorpivand, Ziba; Changlavaie, Yoones. 2017/ Aghaezadeh, Esmacel, Soleimani, Mohammad; Toolaie, Simin. 2016/ Amirkolae, Ebrahim; Khedmati, Zohreh. 2015/ Masoud, Mohammad; Pesaraklou, Ehsan. 2013/ Andalib, Alireza; Ebrahimi, Mohammadreza. 2018/ Rezaee Farid, Mahsa. 2011/ Agahmanesh, Hussein. 2019

منابع مورد بررسی	نحوه ارتباط
Azani, Mehri; Abbasi, Sima; Shahryar, Parisa. 2015./ Davoodpour, Zohreh. 2015./ Sadrian, Zahra; Hosseini, Seyed Bagher; Norouzian Maleki, Saeid. 2014/ Hajizadeh, Bita; Shahrooz Tehrani, Iraj. 2017/ Golafshan, Soha. 2013./ Mohseni, Mohammadreza; Ketabchi, Emad; Zandi Atashbar, Ahoora. 2013/ Saeedi Mofrad, Sanaz; Abbaszadeh, Mitra; Esmaceli, Zahra. 2016./ Hejazi, Atiyeh Sadat; Zohrehvandi, Parisa; Moosavi, Afrooz Sadat; Mirmohammad Sadeghi, Negin. 2018/ Mirza Ali, Mohammad; Jafari Sima, Kamali, Roohollah. 2016./ Aghaezadeh, Esmacel, Soleimani, Mohammad; Toolaie, Simin. 2016/ Pakzad, Erfan; Shakibania, Reza. 2014./ Soleimani, Mohammad; Tavalae, Simin; Karimpour, Yadollah; Aghaeizadeh, Esmacel. 2011/ Rezaee Farid, Mahsa. 2011/ Haji Basari, Sama. 2014.	بی تفاوت
Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein; Derhami, Seyyed Mahdi. 2013./ Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein; Derhami, Seyyed Mahdi. 2013./ Sholeh, Mahsa; Lotfi, Sahand; Khaksar, Zahra. 2018./ Mohammadi Kaleh Sar, Morteza; Davoodpour, Zohreh. 2017./ Aghaali Khani, Somayeh; Baghdadi, Arash. 2014./ Masih, Raha. 2017./ Alavi, Seyyed Reza. 2019.	غیرمرتبط
Mohammadi, Hamid; Dehghan Kordi, Elaheh; Ebdali, Shirin. 2013/ Andalib, Alireza. 2016/ Rezaee Tal Zali, Kazem; Azizi, Abdolkarim. 2015./ Mohammadi, Hamid; Dehghan Kordi, Elaheh; Ebdali, Shirin. 2013/ Azani, Mehri; Abbasi, Sima; Shahryar, Parisa. 2015./ Aghaali Khani, Somayeh; Baghdadi, Arash. 2014.	کاملاً غیرمرتبط

با توجه به بررسی منابع مورد مطالعه، از میان ۲۰ زیرمقوله‌ی استخراج‌شده، بیش‌ترین فراوانی برای بافت فرسوده با فراوانی ۲۴ است. پس از آن به ترتیب نوسازی (با فراوانی ۱۷)، اصالت بخشی (با فراوانی ۱۳)، مکان (با فراوانی ۱۰)، اعیان‌سازی و حس تعلق (با فراوانی ۸)، حس مکان (با فراوانی ۷)، هویت (۶ بار تکرار)، بهسازی، حس تعلق به مکان، پایداری و کالبد با فراوانی ۴، مشارکت اجتماعی، باززنده‌سازی و بازآفرینی با فراوانی ۲ و احیاء، هویت مکان، جابه‌جایی جمعیت، حس مکان، اقشار کم درآمد و انسجام اجتماعی با فراوانی ۱ قرار دارند.

جدول ۲: غربالگری زیرمقوله‌ها در منابع مورد بررسی و فراوانی آن‌ها

مقوله	زیرمقوله	تکرار در مقاله	تکرار در رساله	فراوانی
مکانی	حس مکان	(Elmi Monfared, Fatemeh; Azar, Majid. 2020; Jamshidi, Sara and Emamianfar, Ali. 2019; Samimi Sharemi, Ali and Partovi, Parvin. 2010; Noroozikia, Elahe; Bashtani, Seyyede Elham. 2020; Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein; Derhami, Seyyed Mahdi. 2013; Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein; Derhami, Seyyed Mahdi. 2013)	(Haji Basari, Sama. 2014)	۷
حس تعلق		(Noroozikia, Elahe; Bashtani, Seyyede Elham. 2020; Sadrian, Zahra; Hosseini, Seyed Bagher; Norouzian Maleki, Saeid. 2014; Hajizadeh, Bita and Shahrooz Tehrani, Iraj. 2017; Amirkolae, Ebrahim and Khedmati, Zohreh. 2015; Aghaali Khani, Somayeh and Baghdadi, Arash. 2014; Mohammadi, Hamid and Dehghan Dehkordi, Elaheh, and Ebdali, Shirin. 2013; Masoud, Mohammad, and Pesaraklou Ehsan. 2013, Danesh Payeh, Nesar, Habib, Farah, 2017.)	-	۸
مکان		(Elmi Monfared, Fatemeh; Azar, Majid. 2020; Noroozikia, Elahe; Bashtani, Seyyede Elham. 2020; Jamshidi, Sara and Emamianfar, Ali. 2019; Pirbabaie, Mohammad Taghi and Sheikh Kanlavi Milan, Ahmad. 2019; Aghaezadeh, Esmacel and Soleimani, Mohammad and Toolaie, Simin. 2016; Danesh Payeh, Nesar, Habib, Farah, 2017; Saeedi Mofrad, Sanaz; Abbaszadeh, Mitra; Esmaceli, Zahra. 2016; Samimi Sharemi and Partovi. 2010)	(Alavi, Seyyed Reza. 2019; Haji Basari, Sama. 2014)	۱۰
هویت		(Elmi Monfared, Fatemeh and Azar, Majid. 2020; Noorikia, Elahe and Bashtani, Seyyede Elham. 2020; Sheikh, Neda and Noorikia, Sara. 2017; Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein and Derhami, Seyyed Mahdi. 2013; Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein and Derhami, Seyyed Mahdi. 2013; Masoud, Mohammad and Pesaraklou, Ehsan. 2013)	-	۶

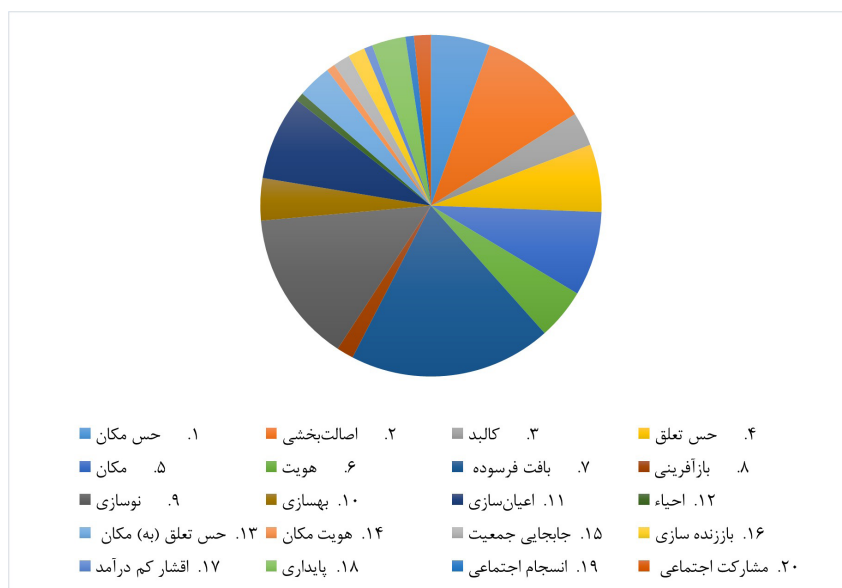
مقوله	زیرمقوله	تکرار در مقاله	تکرار در رساله	فراوانی
مکانی	حس تعلق (به مکان)	(Noroozikia, Elahe and Bashtani, Seyyede Elham. 2020; Sadrian, Zahra; Hosseini, Seyed Bagher; Norouzian Maleki, Saeid. 2014; Azani, Mehri and Abbasi, Sima; Shahryar, Parisa. 2015)	(Alavi, Seyyed Reza. 2019)	۴
اصالت بخشی		(Pirbabaie, Mohammad Taghi and Sheikh Kanlavi Milan, Ahmad. 2019; Hejazi, Atiyeh Sadat and Zohrehvandi, Parisa and Moosavi, Afroz Sadat and Mirmohammad Sadeghi, Negin. 2018; Sholeh, Mahsa and Lotfi, Sahand and Khaksar, Zahra. 2018; Mohammadi Kaley Sar, Morteza and Davoodpour, Zohreh. 2017; Hatami Ghorpivand, Zib and Changlavaie, Yoones. 2017; Mirza Ali, Mohammad and Jafari Sima and Kamali, Roohollah. 2016; Aghaezadeh, Esmacel and Soleimani, Mohammad and Toolaie, Simin. 2016; Saeedi Mofrad, Sanaz and Abbaszadeh, Mitra and Esmaceli, Zahra. 2016; Davoodpour, Zohreh and Pakzad, Erfan and Shakibania, Reza. 2015; Pakzad, Erfan and Shakibania, Reza. 2014; Golafshan, Soha. 2013; Tofighi Mohammadi, Mahdieh and Mashayekhi, Hoda and Bagheri, Maryam. 2013; Mohseni, Mohammadreza and Ketabchi, Emad and Zandi Atashbar, Ahoora. 2013)	-	۱۳
اعیان سازی		(Safari, Samaneh and Saeedi Mofrad, Sanaz. 2022; Garakani Dashteh, Parnia; Babalou, Amirmohammad. 2022; Tajbakhsh, Mons and Pakzad, Jahanshah. 2016; Andalib, Alireza and Rezaee Farid, Mahsa. 2013; Rezaee Farid, Mahsa. 2014; Masih, Raha. 2017; Sheikh, Neda, and Noorikia, Sara. 2017; Asadi Mahalchali, Masoud and Nazemi, Mohammadreza. 2015, Pirbabaie, Mohammad Taghi and Sheikh Kanlavi Milan, Ahmad. 2019)	(Agahmanesh, Hussein. 2019; Ezzodin, Manavi. 2019)	۱۰
بهسازی		(Azani, Mehri and Abbasi, Sima and Shahryar, Parisa. 2015; Aghaali Khani, Somayeh and Baghdadi, Arash. 2014; Mohammadi, Hamid and Dehghan Kordi, Elaheh and Ebdali, Shirin. 2013; Saeedi Mofrad, Sanaz and Abbaszadeh, Mitra and Esmaceli, Zahra. 2016; Masoud, Mohammad and Pesaraklou, Ehsan. 2013)	-	۵
نوسازی		(Garakani Dashteh, Parnia; Babalou, Amirmohammad. 2022; Noroozikia, Elahe; Bashtani, Seyyede Elham. 2020; Andalib, Alireza and Ebrahimi, Mohammadreza. 2018; Andalib, Alireza. 2016; Sheikh, Neda, and Sara Noorikia. 2017; Asadi Mahalchali, Masoud and Nazemi, Mohammadreza. 2015; Hajizadeh, Bitra and Shahrooz Tehrani, Iraj. 2017; Azani, Mehri and Abbasi, Sima and Shahryar, Parisa. 2015; Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein and Derhami, Seyyed Mahdi. 2013; Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein and Derhami, Seyyed Mahdi. 2013; Amirkolae, Ebrahim and Khedmati, Zohreh. 2015; Aghaali Khani, Somayeh and Baghdadi, Arash. 2014; Mohammadi, Hamid and Dehghan Kordi, Elaheh and Ebdali, Shirin. 2013; Saeedi Mofrad, Sanaz and Abbaszadeh, Mitra and Esmaceli, Zahra. 2016, Pakseresht and Rezaei, 2013; Sadrian, Zahra, Hosseini, Seyed Bagher, Norouzian Maleki, Saeid. 2014, Masoud, Mohammad and Pesaraklou, Ehsan. 2013)	(Rezaee Farid, Mahsa. 2011)	۱۸
کالبد		(Mohseni, Mohammadreza and Ketabchi, Emad and Zandi Atashbar, Ahoora. 2013; Jamshidi, Sara and Emamianfar, Ali. 2019)	(Haji Basari, Sama. 2014; Rezaee Farid, Mahsa. 2011)	۴
هویت مکان		(Hajizadeh, Bitra and Shahrooz Tehrani, Iraj. 2017)	-	۱
پایداری		(Tajik, Zohreh, Pourmoosavi, Seyyed Moosa and Sarvar, Rahim, 2019; Pourahmad, Ahmad, Keshavarz, Mahnaz, Aliakbari, Esmacel, and Hadavi, Faramarz, 2017; Davoodpour, Zohreh. 2015; Golafshan, Soha; Mohseni, Mohammadreza and Ketabchi, Emad and Zandi Atashbar, Ahoora. 2013)	-	۴

مقوله	زیرمقوله	تکرار در مقاله	تکرار در رساله	فراوانی
مکانی	بافت فرسوده	(Noroozikia, Elahe and Bashtani, Seyyede Elham. 2020; Pirbabaie, Mohammad Taghi and Sheikh Kanlavi Milan, Ahmad. 2019; Hejazi, Atiyeh Sadat and Zohrehvandi, Parisa and Moosavi, Afrooz Sadat and Mirmohammad Sadeghi, Negin. 2018; Andalib, Alireza. 2016; Mirza Ali, Mohammad and Jafari Sima and Kamali, Roohollah. 2016; Aghaezadeh, Esmael and Soleimani, Mohammad and Toolaie, Simin. 2016; Andalib, Alireza. 2016; Rezaee Tal Zali, Kazem and Azizi, Abdolkarim. 2015; Sadrian, Zahra and Hosseini, Seyed Bagher and Norouzian Maleki, Saaid. 2014; Pakzad, Erfan and Shakibania, Reza. 2014; Daviran, Esmael and Meshkini, Abolfazl and Kazemian, Gholamreza and Aliabadi, Zeynab. 2012; Soleimani, Mohammad and Tavalae, Simin and Karimipour, Yadollah and Aghaezadeh, Esmael. 2011; Sheikh, Neda and Noorkia, Sara 2017; Asadi Mahalchali, Masoud and Nazemi, Mohammadreza. 2015; Hajizadeh, Bita and Shahrooz Tehrani, Iraj. 2017; Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein and Derhami, Seyyed Mahdi. 2013; Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein and Derhami, Seyyed Mahdi. 2013; Amirkolae, Ebrahim and Khedmati, Zohreh. 2015; Mohammadi, Hamid and Dehghan Kordi, Elaheh and Ebdali, Shirin. 2013; Pasandideh, Yalda. 2016; Pakseresht and Rezai, 2013; Mohammadi Koleh Sar, Morteza and Davoodpour, Zohreh. 2017)	(Rezaee Farid, Mahsa. 2011)	۲۴
	باززنده‌سازی	(Aghaezadeh, Esmael and Soleimani, Mohammad and Toolaie, Simin. 2016; Jamshidi, Sara and Emamianfar, Ali. 2019)		۲
	احیاء	(Hatami Ghorpivand, Ziba and Changlavaie, Yoones. 2017)		۱
	بازآفرینی	(Hejazi, Atiyeh Sadat, Zohrehvandi, Parisa, Moosavi, Afrooz Sadat, and Mirmohammad Sadeghi, Negin. 2018; Tajbakhsh, Mona and Pakzad, Jahanshah. 2016)	-	۲
اجتماعی	جابجایی جمعیت	(Safari, Samaneh and Saedi Mofrad, Sanaz. 2022; Pasandideh, Yalda. 2016)	-	۲
	انسجام اجتماعی	(Tofghi Mohammadi, Mahdieh, Mashayekhi, Hoda, Bagheri, Maryam. 2013;)		۱
	مشارکت اجتماعی	(Zarrabi, Elmira, Farid Tehrani, Sayeh, 2019; Daviran, Esmael, Meshkini, Abolfazl, Kazemian, Gholamreza, Aliabadi, Zeynab. 2012)		۲
اقتصادی	اقشار کم درآمد	(Mirza Ali, Mohammad, Jafari, Sima and Kamali, Roohollah. 2016)		۱

اجتماعی و اقتصادی استخراج شده است. مقوله مکانی با تعداد ۱۶ زیرمقوله و سهم ۹۵.۲ دارای بیش‌ترین اهمیت می‌باشد. پس از آن مقوله اجتماعی با تعداد ۳ زیرمقوله و سهم ۴ و سپس مقوله اقتصادی با سهم ۰.۸ قرار دارد.

کدگذاری‌ها در این بخش با استفاده از بیش‌ترین مفاهیم به کار رفته در مقالات مرتبط می‌باشد. با توجه به بررسی‌های انجام‌شده، می‌توان این مفاهیم را در سه مقوله اصلی جای داد، که هر یک از این مقوله‌ها دارای زیر مقوله مرتبط می‌باشد. بر اساس تحلیل محتوای منابع، سه مقوله مکانی،

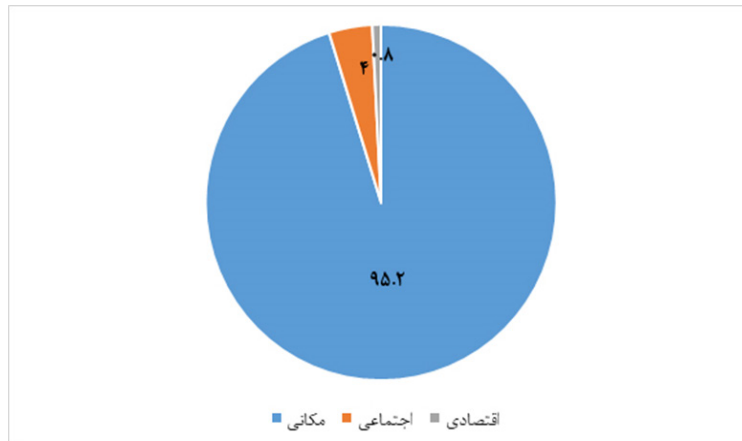
شکل ۱: فراوانی زیرمقوله‌ها در منابع مورد بررسی



جدول ۳: مقوله‌بندی و فراوانی و درصد زیرمقوله‌ها (واژگان کلیدی) و مقوله‌ها در منابع مورد بررسی

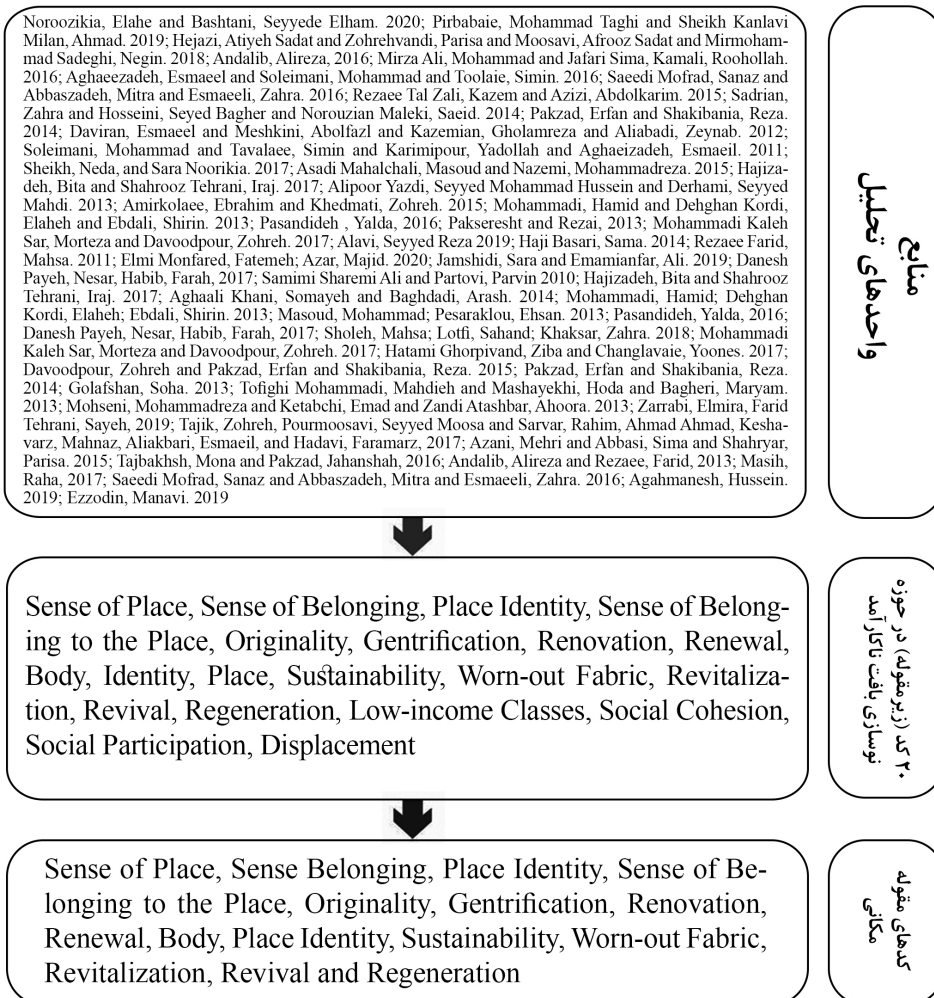
مقوله	تعداد زیرمقوله	زیرمقوله	فراوانی	درصد	درصد کل
مکانی	۱۶	حس مکان	۷	۵.۶	۹۵.۲
		حس تعلق	۸	۶.۴	
		مکان	۱۰	۸	
		هویت	۶	۴.۸	
		حس تعلق (به) مکان	۴	۳.۲	
		اصالت‌بخشی	۱۳	۱۰.۴	
		اعیان‌سازی	۱۰	۸	
		بهسازی	۵	۴	
		نوسازی	۱۸	۱۴.۴	
		کالبد	۴	۳.۲	
اجتماعی	۳	جابجایی جمعیت	۲	۱.۶	۴
		انسجام اجتماعی	۱	۰.۸	
		مشارکت اجتماعی	۲	۱.۶	
		مشارکت اجتماعی	۲	۱.۶	
		اقشار کم درآمد	۱	۰.۸	
اقتصادی	۱	اقشار کم درآمد	۱	۰.۸	۰.۸

شکل ۲: فراوانی مقوله‌ها در منابع مورد بررسی



شکل ۳ فرآیند تحلیل محتوا در این پژوهش را نشان می‌دهد.

شکل ۳: فرآیند روش تحلیل محتوای کیفی



۶. نتیجه‌گیری

باطنی، افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها برای ساکنان قبلی، امکان بروز تنش میان ساکنان قدیمی و جدید، افزایش تراکم شهری و مشکلات ترافیک و پارکینگ،

با توجه به بررسی مبانی نظری و پیشینه پژوهش می‌توان گفت جاکن شدن ساکنان قدیمی محله علی‌رغم میل

نشان می‌دهد مقوله مکانی با تعداد ۱۶ زیرمقوله و سهم ۹۵.۲ دارای بیش‌ترین اهمیت در نوسازی بافت‌های ناکارآمد در سطح ایران می‌باشد. زیرمقوله‌های آن شامل حس مکان، حس تعلق، مکان، هویت، حس تعلق (به) مکان، اصالت‌بخشی، اعیان‌سازی، بهسازی، نوسازی، کالبد، هویت مکان، پایداری، بافت فرسوده، باززنده‌سازی، احیاء و بازآفرینی نشان می‌دهد در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری به وجه معنای مکان در کنار دو وجه کالبد و کارکرد کم‌تر توجه شده است، به طوری که توجه صرفاً کالبدی و عملکردی منجر به جابه‌جایی و مهاجرت اقشار کم‌درآمد ساکن در این بافت‌ها و جایگزین شدن اقشار اعیان و ثروتمند با آن‌ها شده است. این مسئله کاهش وجه معنای مکان مانند حس مکان، حس تعلق به مکان و هویت مکان را به دنبال داشته است. پس از آن مقوله اجتماعی با زیرمقوله انسجام اجتماعی، جابجایی جمعیت و مشارکت اجتماعی دارای سهم ۴ و مقوله اقتصادی با زیرمقوله اقشار کم درآمد دارای سهم ۰.۸ قرار گرفته‌اند.

افزایش تضاد نژادی و اقتصادی در طول دوره گذر یا جایگزینی، گسیختگی سازمان‌های اجتماعی در محلات مسکونی، افزایش آسیب‌های اجتماعی مثل ناامنی، جرم و غیره، از بین رفتن نقاط خاطره‌انگیز و تخریب بناهای تاریخی و نشانه‌های شهری به دنبال منفعت‌طلبی بازار سرمایه، افزایش قیمت و تغییر ماهیت خدمات محلی، کاهش جمعیت در نواحی اعیان‌سازی شده، جاکن شدن فعالیت‌های تجاری و صنعتی، از دست رفتن مسکن قابل استطاعت و اعمال فشارهای ناشی از جابه‌جایی و تقاضای مسکن به نواحی فقیرنشین مجاور و کاهش یا حتی نابودی سرمایه‌های اجتماعی مانند حس تعلق، حس مکان، انسجام اجتماعی و غیره از پیامدهای منفی پدیده اعیان‌سازی به وجود آمده به دنبال اجرای طرح‌های نوسازی می‌باشد. بررسی نحوه و میزان ارتباط منابع مورد بررسی با موضوع این پژوهش نیز نشان می‌دهد، از بین ۹۹ منبع مورد بررسی (یا واحد تحلیل) ۸ منبع کاملاً مرتبط، ۱۶ منبع مرتبط، ۱۴ منبع بی‌تفاوت، ۷ منبع غیرمرتبط و ۶ منبع کاملاً غیرمرتبط می‌باشد. هم‌چنین نتایج پژوهش

فهرست منابع

- Agahmanesh, Hussein. 2019. Gentrification or impoverishment of the neighborhood; towards an integrated approach to the regeneration of the deteriorated urban fabric (Case studies: Khani-Abad and Shahid Khoob-Bakht Neighborhoods). Ph.D. Dissertation, Art University of Isfahan. [in Persian]
- Aghaali Khani, Somayeh, and Arash Baghdadi. 2014. Recognition of theoretical approaches to urban identity and identity preservation. *Paper presented in Sixth National Conference on Urban Planning and Management with Emphasis on Islamic City Components, Mashhad.* <https://civilica.com/doc/349669/> [in Persian]
- Aghaezadeh, Esmaeel, Mohammad Soleimani, and Simin Toolaie. 2016. Introduction to factors affecting the location choice of the individual through originality process of urban worn-out fabrics; Case Study: Moft Abad Neighborhood, Tehran. *Journal of Geography and Territorial Spatial Arrangement, District 21:* 1-18. <http://en-sani.ir/file/download/article/20170208050109-9834-174.pdf> [in Persian]
- Ahmadi, Farzaneh, Ali Afshar, and Azadeh Aghalatifi. 2014. Factors affecting sense of belonging in the regeneration process of residential fabric surrounding the Imam Reza Shrine, Noghhan Neighborhood. *Journal of Haftshahr* 4(47 & 48): 70-84. http://www.haftshahrjournal.ir/article_14675_69f3c850faa0a305aa335d27a111dd94.pdf [in Persian]
- Alfonso, Aya. 2016. Sense of Place in Urban Transformation, Gentrification and Preventing Displacement: a Case Study of the Marketview Heights. M.sc Thesis, Department of Public Policy, College of Liberal Arts, Rochester Institute of Technology. <https://scholarworks.rit.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=10755&context=theses>
- Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein, and Seyyed Mahdi Derhami. 2013. Reproducing visual memories in the renewal process of Iranian Islamic cities. *Paper presented in National Conference on Sustainable Architecture and Urban Development, Bukan.* <https://civilica.com/doc/214148/> [in Persian]
- Alipoor Yazdi, Seyyed Mohammad Hussein, and Seyyed Mahdi Derhami. 2013. Renewal of worn-out fabric to keep urban identity. *Paper presented in the First National Conference on Urban Planning and Architecture Over Time, Qazvin.* <https://civilica.com/doc/232137/> [in Persian]
- Amid, Hassan. 2011. *Amid Dictionary*. Tehran: Amir Kabir. [in Persian]
- Amirkolaei, Ebrahim, and Zohreh Khedmati. 2015. Improving sense of place through worn-out fabric renovation (Case Study: Farah Abad Complex in Sari). *Paper presented in International Conference on Sustainability in Contemporary Architecture and Urban Planning in Middle-East, Dubai.* <https://civilica.com/doc/505641/> [in Persian]
- Andalib, Alireza, and Mohammad Reza Ebrahimi. 2018. Application of the conceptual model of balanced renovation in distressed urban decay. *Bagh-e Nazar* 15(65): 67-82. http://www.bagh-sj.com/article_74084.html [in Persian]
- Andalib, Alireza, and Mahsa Rezaei Farid. 2013. Identifying stimuli and feasibility of applying gentrification approach in worn-out fabrics (Case Study: Abiverdi Neighborhood in Shiraz City). *Haft Hesar Urban Studies* 6(2): 55-64. <https://haftthesar.iauh.ac.ir/article-1-372-fa.html> [in Persian]
- Andalib, Alireza. 2016. Explaining principles of symmetric renovation in deteriorated urban fabrics. *Bagh-e Nazar* 14(68): 5-16. http://www.bagh-sj.com/article_46299.html [in Persian]
- Asadi Mahalchali, Masoud, and Mohammadreza Nazemi. 2015. Review of effects of intervention in urban fabrics by the gentrification of physical renewal and improving quality of life despite the negative social implications. *Paper presented in National Conference on Architecture and Indigenous Urban Planning of Iran, Yazd.* <https://civilica.com/doc/544619/> [in Persian]
- Azani, Mehri, Sima Abbasi, and Parisa Shahryar. 2015. The physical structure of old urban neighborhoods emphasizes the renewal and renovation process and its impact on the urban landscape of the studied area: District 3 of Isfahan, Hakim Neighborhood. *Paper presented in First Conference of Modern Outlooks in Geography and Planning, Iranian Journal of Architecture and Urban Planning, Iran, Tehran.* <https://civilica.com/doc/395747/> [in Persian]
- Danesh Payeh, Nesar, Farah Habib, and Shirin Toghiani. 2017. Formulating effective physical indicators in creating a sense of place for new urban development. *Journal of Urban Management* 47: 119-130. <https://www.sid.ir/paper/92364/fa> [in Persian]
- Daviran, Emaeel, Abolfazl Meshkini, Gholamreza Kazemian, and Zeynab Aliabadi. 2012. Intervention in the arranging of exhausted fabrics with the combination approach (case study: Zeinabieh quarter in Zanjan city). *Research And Urban Planning* 2(7): 71-90. <https://www.sid.ir/paper/220354/fa> [in Persian]
- DiGregorio, Bernard. 2020. The Effects of Gentrification on Residents' Sense of Place and Group Cohesion: A Study of Pittsburgh Neighborhoods. M.sc Thesis submitted, College of Arts and Sciences at West Virginia University. <https://researchrepository.wvu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=8781&context=etd>
- Elmi Monfared, Fatemeh, and Majid Azar. 2020. Sense of place, a solution to recover the missing identity of old fabric (Case Study: Abiverdi Neighborhood in Shiraz). *Paper presented in second Conference on Environment, Civil Engineering, Architecture, and Urban Planning, Padua, Italy.* <https://civilica.com/doc/1113207/> [in Persian]

- Falahat, Mohammad Sadegh. 2006. The Concept of Sense of Place and Its Factors. *Honar-Ha-Ye-Ziba* 1(26): 57-66. https://jhz.ut.ac.ir/article_12321_573ebafd4063590e0b1c43953f8a6e63.pdf
- Garakani Dashteh, Parnia, and Amirmohammad Babalou. 2022. A typology of gentrification approaches in contemporary urban planning. *Geography and Human Relationships* 4(4): 323-338. <http://ensani.ir/file/download/article/1655002127-10347-16-19.pdf> [in Persian]
- Golafshan, Soha. 2013. Investigation of social originality approach in the sustainable revival of Isfahan City. *Paper presented at the Firšt Conference of Architecture and Sustainable Urban Spaces, Mashhad*. <https://civilica.com/doc/295236/> [in Persian]
- Haji Basari, Sama. 2014. Explaining relationships between physical space and sense of place in old and new neighborhoods of Yazd City (Case Study: Fahaadaan and Safayyeh Neighborhoods). Master Thesis, Allameh Tabataba'i University. [in Persian]
- Hajizadeh, Bita, and Iraj Shahrooz Tehrani. 2017. Recognizing principles of renovation and renewal of urban neighborhoods in worn-out fabric to keep place identity (a comparative case study of Iranian and foreign samples). *Paper presented in Conference on Islamic and Historic Architecture and Urban Planning of Iran, Shiraz*. <https://civilica.com/doc/652766/> [in Persian]
- Hatami Ghorpivand, Ziba, and Yoones Changlavaie. 2017. Effect of the revival of Imam Ali Square on the Joybareh Neighborhood with originality approach. *Paper presented in the Third International Conference on Architecture, Civil Engineering, and Urban Planning on Early Third Millennium, Tehran*. <https://civilica.com/doc/712044/> [in Persian]
- Hejazi, Atiyeh Sadat, Parisa Zohrehvandi, Afroz Sadat Moosavi, and Negin Mirmohammad Sadeghi. 2018. Re-generation of settlement and living in worn-out urban fabrics with originality attitude (Case Study: Aligholi Agha Neighborhood in Isfahan). *Paper presented in 8th International Conference on Sustainable Development, Civil Engineering, and Urban Regeneration, Qom*. <https://civilica.com/doc/829564/> [in Persian]
- Khanmoradi Sajad, Maryam Moinifar, and Vahid Bigdeli Rad. 2018. Analysis of the role of urban old textures gentrification on the changes in the identity of inhabitants of old neighborhoods (Case: old textures of Zanjan City). *Geographical-Space* 19(68): 183-201. <http://geographical-space.iau-ahar.ac.ir/article-1-3165-fa.html> [in Persian]
- Jafarian, Naghmeh, Iman Elyasi, and Sanaz Saeedi Mofrad. 2016. Making worn-out fabric dynamic based on originality approach case study: Ghalee Karim Neighborhood in Esfarayen City. *Paper presented in the Firšt International Conference and Third National Conference on Architecture and Urban Sustainable Landscape, Mashhad*. <https://civilica.com/doc/519062/> [in Persian]
- Masih, Raha. 2017. From the dialectic of smoke and going up in the air to creative destruction in urban space Jakarta Experience a thought-provoking lesson for the public space of Tehran and other Metropolitans in Iran. *Paper presented in International Conference on Civil Engineering, Architecture, and Urban Planning of Contemporary Iran, Tehran*. <https://civilica.com/doc/710168/> [in Persian]
- Masoud, Mohammad, and Ehsan Pesaraklou. 2013. Protection of physical identity of villages against renewals (Case Study: villages in Golestan Province). *Paper presented in Firšt National Conference on Architecture, Restoration, Urban Planning, and Sustainable Environment, Hamedan*. <https://civilica.com/doc/263674/> [in Persian]
- Mohammadi Kaley Sar, Morteza, and Zohreh Davoodpour. 2017. Cope with the inefficiency of historic worn-out fabrics with an originality approach (Case Study: the central fabric of Khalkhal city). *Paper presented in Third International Conference on Civil Engineering and Urban Planning in early Third Millennium, Tehran*. <https://civilica.com/doc/711663/> [in Persian]
- Mohammadi, Hamid, Elaheh Dehghan Kordi, and Shirin Ebdali. 2013. Social factors affecting the low rate of public participation in renovation and renewal of urban worn-out fabrics (Case Study: the worn-out fabric of Shahrekord). *Paper presented in Firšt International Conference and Fourth National Conference on Urban Civil Engineering, Sanandaj*. <https://civilica.com/doc/300482/> [in Persian]
- Mohseni, Mohammadreza, Emad Ketabchi, and Ahoora Zandi Atashbar. 2013. Social physical change in the historic fabric of cities in Iran with emphasis on originality approach; a way towards sustainable neighborhoods. *Paper presented at National Conference of Sustainable Architecture and Urban Development, Bukan*. <https://civilica.com/doc/213978/> [in Persian]
- Nazarpour, Mohsen, Mohamadreza Gholami, Alireza Shams Kiani, and Alireza Babae. 2017. Effects and implications of renewals done in worn-out fabrics of Tehran on the quality-of-life Case Study: District 15 of Tehran. *Paper presented in Fifth National Conference on Applied Studies in Civil Engineering, Architecture, and Urban Management, Tehran*. <https://civilica.com/doc/741629/> [in Persian]
- Nielsen-Pincus, Max, Troy Hall, Jo Ellen Force, and J. D. Wulforst. 2010. Sociodemographic effects on place bonding. *Journal of Environmental Psychology* 30(4): 443-454. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0272494410000162>
- Noroozikia, Elahe, and Seyyede Elham Bashtani. 2020. Effects of renewal project of worn-out fabrics on the sense of belonging to place among residents (Case Study: Residential Complex of Hezar Dashtgah in Nazi Abad District 16 of Tehran). *Paper presented in 8th National Conference on Civil Engineering, Architecture, and Sustainable*

- Urban Development, Iran, Tehran.* <https://civilica.com/doc/1125324/> [in Persian]
- Pakseresht, Soleiman, and Rayehe Rezai. 2013. Assessment of social impacts of urban regeneration in Atabak neighborhood. *Journal of Contemporary Sociological Research* 2(3): 107-141. <https://www.sid.ir/paper/217650/fa> [in Persian]
 - Pakzad, Erfan, and Reza Shakibania. 2014. Analysis of originality process in worn-out fabrics. *Paper presented at Firšt National Conference on Urban Planning, Urban Management and Sustainable Development, Tehran.* <https://civilica.com/doc/361235/> [in Persian]
 - Pirbabaie, Mohammad Taghi, and Ahmad Sheikh Kanlavi Milan. 2019. Feasibility of gentrification model through the originality of an urban worn-out fabric (Case Study: Rašteh Kooche Fabric in Tabriz Metropolitan). *Paper presented in Third National Conference on Solutions to Achieve Sustainable Development in Architecture and Urban Planning of Iran, Tehran.* <https://civilica.com/doc/920456/> [in Persian]
 - Pourahmad, Ahmad, Mahnaz Keshavarz, Esmacil Aliakbari, and Faramarz Hadavi. 2017. Analysis of sustainable regeneration urban distressed area, case study: (District 10, Tehran city). *Environmental Based Territorial Planning (Amayesh)* 10(37): 169-194. https://ebtp.malayer.iau.ir/article_532963.html [in Persian]
 - Pretty, Grace H., Heather M. Chipuer, and Paul Bramston. 2003. Sense of place amongst adolescents and adults in two rural Australian towns: The discriminating features of place attachment, sense of community and place dependence in relation to place identity. *Journal of Environmental Psychology* 23(3) : 273-287. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0272494402000798>
 - Rezaee Farid, Mahsa. 2011. Creating physical changes and improving quality of life by using the gentrification process (Case Study: Shimi Giyah Area in Shiraz). Master Thesis, Islamic Azad University Central Tehran Branch. [in Persian]
 - Rezaee Farid, Mahsa. 2014. Creating physical changes and improving quality of life by using the gentrification process (Case Study: Abiverdi Neighborhood in Shiraz). *Paper presented in the Firšt National Conference on Urban Planning, Urban Management and Sustainable Development, Tehran.* <https://civilica.com/doc/361730/> [in Persian]
 - Rezaee Tal Zali, Kazem, and Abdolkarim Azizi. 2015. Regeneration of inefficient and problematic urban fabric emphasizing sustainable urban development (Case Study: Tal Zali Neighborhood in Yasuj). *Paper presented in Third National Conference on Sustainable Development in Geography and Planning, Architecture and Urban Planning, Tehran.* <https://civilica.com/doc/458871/> [in Persian]
 - Sadrian, Zahra, Seyed Bagher Hosseini, and Saeid Norouzian Maleki. 2014. Fostering the sense of place attachment through the renovation of worn-out architectural textures (case study: Bagh Shater neighborhood). *Iranian Architecture and Urbanism* 7: 35-44. <https://www.sid.ir/paper/250888/fa> [in Persian]
 - Saeedi Mofrad, Sanaz, Mitra Abbaszadeh, and Zahra Esmaceli. 2016. Feasibility of originality approach for worn-out fabric renovation (Case Study: Sarshoor Neighborhood in Mashhad). *Paper presented in Second Annual Conference on Architecture, Urban Planning, and Urban Management Studies, Tehran.* <https://civilica.com/doc/560856/> [in Persian]
 - Safari, Samaneh, and Sanaz Saeedi Mofrad. 2022. Effect of investment on population displacement in inefficient urban fabrics with emphasis on gentrification approach (Case Study: Al-Mahdi Neighborhood in Kooye Seyyedi of Mashhad). *Journal of Architecture and Sustainable Urban Planning* 10(1): 169-180. https://jsaud.sru.ac.ir/article_1632.html [in Persian]
 - Samimi Sharemi, Ali, and Parvin Partovi. 2009. Assessment of sense of place in organic and planning neighborhoods (Case Study: Sagarhisazan and Blvd. Gilan in Rasht City). *Journal of Architecture and Urban Planning*, second-year fall and winter 3: 23-40. <http://ensani.ir/file/download/article/1651985489-10554-1400-18.pdf> [in Persian]
 - Shahinrad, Mahnoush, Mojtaba Rafieian, and Mohammad Reza Pourjafar. 2019. Reading society s stories from the urban space as a text: corroboration and continuation of sense of place. *Armanshahr* 12(27): 119-129. http://www.armanshahrjournal.com/article_92454.html [in Persian]
 - Shalchi, Farzad, and Zohreh Davoudpoor. 2015. Originality; an approach towards sustainable development in old fabric (Case Study: Ouchdokkan Neighborhood of Ardabil). *Paper presented in National Conference on Architecture and Sustainable Urban Planning with Human and Environment Approach, Ardabil.* <https://civilica.com/doc/434890/> [in Persian]
 - Sheikh, Neda, and Sara Noorikia. 2017. Effect of gentrification-based renewal on the urban identity and its role in the future of intervention-received fabrics (Case Study: Soğukoluk Neighborhood in Turkey). *Paper presented in the Firšt National Conference on Knowledge-based Urban Planning and Architecture.* <https://civilica.com/doc/641191/> [in Persian]
 - Sholeh, Mahsa, Mahsa Lotfi, and Zahra Khaksar. 2018. Review of world experiences about the role of artists in the originality of the historic fabric of cities. *Paper presented at International Conference on Architecture and Urban Development Management in Iran, Tehran.* <https://civilica.com/doc/847855/> [in Persian]
 - Soleimani, Mohammad, Simin Tavalae, Yadollah Karimipour, and Esmacil Aghaeizadeh. 2011. An introduction

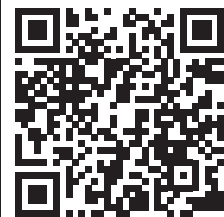
- on the effects of originality of deteriorated textures of Tehran (a case study: Moftabad district). *Journal of Studies on Iranian Islamic City* 5: 67-78. <https://www.sid.ir/paper/177411/fa> [in Persian]
- Stokowski, P. A. 2008. Creating Social Senses of Place: New Directions for Sense of Place Research in Natural Resource Management. General Technical Report. PNWGTR-744. Portland, OR: U.S. Department of Agriculture, Forest Service, Pacific Northwest Research Station: 31-60.
 - Tajbakhsh, Mona, and Jahanshah Pakzad. 2016. An introduction to gentrification understanding and its undesired consequences (Case Study: experience of tenants in Tehran). *Soffeh* 26(4): 79-98. <https://www.sid.ir/paper/513161/fa> [in Persian]
 - Tofighi Mohammadi, Mahdieh, Hoda Mashayekhi, and Maryam Bagheri. 2013. Originality theory with an emphasis on social cohesion Case Study: Bagh-e-Feyz Neighborhood in District 5 of Tehran. *Paper presented in the First National Conference on Urban Planning and Architecture through time, Qazvin*. <https://civilica.com/doc/232058/> [in Persian]
 - Versey, H. Shellae, Serene Murad, Paul Willems, and Mubarak Sanni. 2019. Beyond Housing: Perceptions of Indirect Displacement, Displacement Risk, and Aging Precarity as Challenges to Aging in Place in Gentrifying Cities. *International Journal of Environmental Research and Public Health* 16(23): 4633. <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC6927009/>
 - Zoelm, Ali. 2005. Reflection on the concept of "challenge" and the term "challenge" in the social-cultural literature of Iran. *Journal of Political Thought and History of Contemporary Iran* 4(36): 34-37. <http://ensani.ir/file/download/article/20120327175112-3044-61.pdf> [in Persian]
 - Zuk, Miriam, Ariel H. Bierbaum, Karen Chapple, Karolina Gorska, and Anastasia Loukaitou-Sideris. 2017. Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*: 1-14.

نحوه ارجاع به این مقاله

پورجعفر، محمدرضا، سمیه جلیلی صدرآباد، و زینب نیک‌پور. ۱۴۰۱. چالش‌های پیش روی نواحی نوسازی شده در ایران با تاکید بر شکل‌گیری پدیده اعیان‌سازی. *نشریه معماری و شهرسازی آرمان‌شهر* ۱۵(۴۱): ۲۱۱-۲۲۵.

DOI: 10.22034/AAUD.2023.299538.2530

URL: http://www.armanshahrjournal.com/article_168912.html



COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Armanshahr Architecture & Urban Development Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



