

پژوهش‌های انسان‌شناسی ایران

دوره ۷، شماره ۲

پاییز و زمستان ۱۳۹۶، صص ۹۲ - ۷۱

## بررسی عوامل اجتماعی - فرهنگی مؤثر بر روند نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری

### مطالعه موردی جمعیت ساکن در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران

سید یعقوب موسوی<sup>۱</sup>

محمد قاسمی سیانی<sup>۲</sup>

انور مصطفوی<sup>۳</sup>

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۷/۲۹

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۶/۱۷

#### چکیده

مطالعه شهر نیازمند پرداختن به ابعاد اجتماعی- فرهنگی بافت و محیط اسکان و فعالیت شهری هم‌زمان با رویکرد فیزیکی و یا کالبدی- فضایی است. قبل از هرگونه مداخله و مشارکت در بافت کالبدی شهر ضروری است منضمت اجتماعی و فرهنگی پیوست بدان نیز مورد تحقیق قرار گیرد. با اتخاذ رویکرد اجتماعی و فرهنگی به شهر، مسئله ساختن شهر به چگونه ساختن و برای چه کسانی ساختن تغییر پیدا می‌کند و توجه از ساختارها به کارکردها معطوف می‌شود. این مقاله درصدد است با تأکید بر زمینه‌های اجتماعی - فرهنگی مؤثر بر روند نوسازی بافت‌های فرسوده به علل و چرایی تأخیر در این فرایند در کلان‌شهر تهران و هسته مرکزی یعنی منطقه ۱۲ بپردازد. پژوهش به شیوه کیفی و با استفاده از روش متداول توصیفی- تحلیلی انجام گرفته است. نمونه‌گیری جمعیت ساکن در نواحی تعریف‌شده بافت فرسوده منطقه ۱۲ به صورت هدفمند و نظری انجام پذیرفته است. با کاربرد روش گراند تئوری و ۱۶ نمونه مصاحبه عمیق با ساکنین و مدیران شهری و کارشناسان اجتماعی و فرهنگی؛ ارزش‌ها و هنجارهای پشتیبان و یا بازدارنده در مشارکت شهروندان در روند نوسازی مورد تحقیق قرار گرفته و سپس به کمک مقوله‌های تعیین‌شده موارد کدگذاری و مفهوم‌سازی شد. نتایج حاصل نشان می‌دهد که سیطره انگیزه‌های اقتصادی و کسب سود عامل مهم در کاهش اعتماد اجتماعی در بین شهروندان و مانع عمده در مشارکت نوگرایانه در فرایند نوسازی است. این عوامل در کنار فقر، سالخوردگی و مهاجرپذیر بودن بافت فرسوده و عدم نهادسازی توسعه‌یافته عامل عمده در کاهش کیفیت زندگی در بافت و موجب تأخیر در سرعت و رشد فعالیت‌های نوسازی بوده است.

**کلیدواژه‌گان:** بافت فرسوده شهری، تهران، زمینه اجتماعی و فرهنگی، سنت‌گرایی، نوسازی و بهسازی شهری.

<sup>۱</sup> دانشیار گروه جامعه‌شناسی دانشگاه الزهرا

<sup>۲</sup> استادیار پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاددانشگاهی

<sup>۳</sup> دانشجوی دکتری جامعه‌شناسی دانشگاه علامه طباطبایی

y.mousavi91@alzahra.ac.ir

ghasemi\_siani@yahoo.com

anvar.mostafavi@yahoo.com

## مقدمه و بیان مسئله

در چند دهه اخیر موضوع نوسازی بافت‌های فرسوده در مراکز بزرگ و کوچک شهری در کشور به یکی از محورهای عمده در نظام تحقیقات و سیاست‌گذاری شهری تبدیل شده است. با توسعه فضایی و کالبدی شهرها و افزایش واحدها و احداث بناهای مسکونی و غیرمسکونی و نیز گسترش زیرساخت‌های شهری در پیرامون شهر، بافت‌های فرسوده درون‌شهری در معرض تجدید ساختار قرار گرفته‌اند. تجربه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده به سال‌های دور در کشور ما بازمی‌گردد به گونه‌ای که می‌توان گفت در کنار پژوهش‌های دانشگاهی طرح‌ها و قوانین مختلفی جهت کنترل افزایش دامنه کالبدی ناپایدار شهری به اجرا گذاشته شده است. اجرای هر نوع از برنامه‌های نوسازی شهری گذشته از بررسی جنبه‌های خاص شهرسازی مستلزم مطالعات متعدد اجتماعی و فرهنگی است. تحقیق پیرامون زمینه‌های فرهنگی و اجتماعی در سطح عوامل انسانی (شهروندان) تأثیرگذار در خصوص نوسازی بافت‌های ناکارای شهری از جمله ضرورت‌های لازم در تدوین سیاست‌های نوسازی فضاهای فرسوده شهری و تهیه و تدوین طرح‌های اجرایی است.

به استناد اطلاعات موجود و گزارش رسمی وزارت مسکن و شهرسازی و حمل‌ونقل مجموع مساحت بافت فرسوده شهر تهران بیش از ۴ هزار هکتار است که ۲۲ درصد پلاک‌ها و ۱۵ درصد جمعیت شهر تهران در این مساحت واقع شده است. پراکندگی بافت ناپایدار و پراکنده شهری در بخش‌های مختلف جنوب، شرق، غرب و شمال شهر تداوم دارد. اهمیت موضوع فرسودگی ناحیه مرکزی شهر تهران تنها از جهت شبکه فعالیت‌ها و اتصالات عمده و محوری شهر تهران محدود نمی‌شود بلکه این منطقه به دلیل جمعیت ثابت و در تحرک و نیز حجم عظیم از فعالیت‌های اقتصادی و خدماتی واقعیت بزرگ‌ترین مرکز تجاری کشور یعنی بازار و نیز بناهای تاریخی از منظر بازخوانی شرایط فرسودگی و مطالعه طرح‌های نوسازی هم چنان در اولویت نخست تحقیقات شهری قرار دارد. خصوصیت عمده جمعیت‌شناختی بافت فرسوده در این منطقه ترکیب پیچیده فرهنگی و اجتماعی و هم‌زیستی خرده‌فرهنگ نوگرایی و نوسازی کالبدی در کنار زیست سنتی و بی‌تفاوتی ساکنین در قبال فرایند نوسازی شهری است. عدم سرعت در اجرای برنامه‌های بازتولید بافت ناکارآمد فیزیکی در این منطقه و بسیاری از مناطق مشابه در تهران تنها معلول نظام غیرپویای سیاست‌گذاری شهری، سیاست‌های ناهماهنگ، محدودیت منابع مالی و مدیریت ناتوان شهری نیست بلکه موضوع تداوم بافت فرسوده برخاسته از شرایط جامعه‌شناختی و فرهنگی موجود در نوع سازه شهری است. چنان‌چه علی‌رغم تلاش متولیان شهرسازی اعم از وزارت مسکن و شهرسازی و نیز شهرداری تهران نوعی توافق اعلام‌نشده بین کالبد بیمار شهری و جمعیت ساکن فاقد آمادگی ذهنی و عینی در جهت مطالبه‌گری به منظور افزایش فعالیت‌های رسمی و غیررسمی برای مداخله هدفمند برای نوسازی شهری وجود دارد. به نظر می‌رسد خرده‌فرهنگ‌های اجتماعی و ارزشی بازدارنده و نیز فضای اجتماعی بی‌اعتمادی به طرح‌ها، برنامه‌ها و سیاست از جمله بسترهای پنهانی است که مطالعات جامعه‌شناختی

تأخیر و عدم توسعه برنامه‌های بازتولید بافت ناپایدار شهری را از جهات مختلف ضروری می‌نماید.

### پرسش‌های پژوهش

روند کند نوسازی شهری در منطقه مورد مطالعه را می‌توان ریشه در باورهای فرهنگی و اجتماعی، فقدان انگیزه مشارکت و نیز نبود اعتماد لازم شهروندان به برنامه‌ها و دستگاه‌های متولی شهری دانست. مهم‌ترین مسئله این است که چرا و به استناد کدام علل فرهنگی و یا اجتماعی پدیده نوسازی شهری در قالب یک مطالبه پایدار و خواست برانگیزاننده در میان جمعیت هدف مطرح نیست و یا ترازوی از تمایل به مشارکت بیشتر برای اجرای طرح‌های نوسازی بافت ناپایدار شهری در میان شهروندان متعارف شهری مشاهده نمی‌شود؟ می‌توان فرض کرد که فقدان انگیزه در افراد و نیز عدم حمایت ساختار اجتماعی و فرهنگی موجود از برنامه‌های نوسازی بافت شهری از لحاظ سرعت تغییرات محیطی با فاصله معنی‌داری در قیاس با سایر نموده‌ها و فعالیت‌های شهری هم چنان تداوم دارد. در اینجا می‌توان این پرسش اساسی را نیز مطرح نمود که تداوم فرسودگی بافت و ناپایداری کالبدی آن تحت تأثیر کدام دسته از رویکردها و یا کنش‌های اجتماعی و فرهنگی معنی‌دار در شرایط کنونی است؟ گذشته‌گرایی، محافظه‌کاری اجتماعی و تداوم سازگاری با شرایط زیست کنونی، فقر اجتماعی و فرهنگی، عدم انگیزش‌های فرهنگی، خرده ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی بازدارنده، سنت‌گرایی و تمایل به حفظ تداوم فرهنگی (هویت فرهنگی) می‌تواند بنیان اولیه مفروض‌های اولیه در پاسخ به سؤال فوق باشد.

۱. کدام دسته از عوامل فرهنگی - اجتماعی در روند کند نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در منطقه ۱۲ شهرداری تهران مؤثر است؟
۲. تداوم فرسودگی بافت و ناپایداری کالبدی تحت تأثیر کدام دسته از کنش‌های اجتماعی و فرهنگی واقع شده است؟
۳. چرا پس از عبور از طی دو دهه اجرای برنامه‌های نوسازی بافت‌های ناپایدار شهری و با وجود سیاست‌های تشویقی دولت در اجرای سیاست‌های نوسازی این بافت‌ها، هم چنان شاهد فقدان تمایل از سوی ساکنین بافت‌های فرسوده و مشارکت پایدار آن‌ها در جهت روند نوسازی شهری هستیم؟

### پیشینه پژوهش

نظریات بهسازی و بازآفرینی بافت‌های کهن و قدیمی شهرها، گاه به طور صریح و گاه به طور ضمنی در تفکرات برخی اندیشمندان نظیر اوژن و یوله لودوک (۱۸۷۹-۱۸۱۴)، جان راسکین (۱۹۰۰-۱۸۱۸)، کاملیو بوییتو (۱۹۱۴-۱۸۳۶)، فردریش انگلس (۱۸۹۵-۱۸۲۰)، امیل زوال (۱۹۰۲-۱۸۴۰)، کامیلوسیتته (۱۹۰۳-۱۸۴۳)، لوکوبوزیه (۱۹۶۵-۱۸۸۷)، ابنزرهاوارد (۱۹۲۸-۱۸۵۰)، لوئیزمفورد (۱۹۹۰-۱۸۹۵)، آلدولتوپلو (۱۹۴۸-۱۸۸۷)، جین

جکوبز (۲۰۰۶-۱۹۱۶)، کوین لینچ (۱۹۸۴-۱۹۱۸)، کریستوفر الکساندر (۱۹۳۶)، ریچارد راجرز و برخی دیگر ارائه شده است. هر یک از اندیشمندان فوق از ابعاد گوناگون اجتماعی - اقتصادی، کالبدی و فضایی مسائل شهر و دگرگونی کارکردها و سازه‌های شهر را مورد توجه قرار داده‌اند. از دیدگاه لوری سرمایه اجتماعی یکی از مسائل مهم فرهنگی است که در ذات روابط خانوادگی و در سازمان اجتماعی وجود دارد و برای رشد اجتماعی افراد و توسعه شهری سودمند است و چنانچه سرمایه اجتماعی تقویت شود فرایندهای شهری نیز تسریع می‌شود (فرانسیس، ۲۰۰۱: ۱۸۶). نارایان به کمیت و کیفیت معاشرت در زندگی و هنجارهای اجتماعی پرداخته است و نوع روابط افراد را تسهیلگر می‌داند (۱۹۹۹: ۸۷۲).

نظریه‌های اجتماعی در نوسازی بافت فرسوده در جهان قدمت زیادی دارند اما در کشور ما بیشتر دیدگاه کالبدی حاکم بوده است به طوری که فرایند مداخله در بافت‌های فرسوده شهری نیز همزمان با ورود فرایند نوگرایی در اوایل قرن حاضر تا کنون در قالب بهسازی، نوسازی، بازسازی یا مرمت و به صورت طرح‌های تحقیقاتی گوناگون انجام گرفته است (حبیبی، ۱۳۳۱: ۱۳۱). در این راستا پژوهش‌هایی از کلانتری خلیل‌آباد و همکاران (۱۳۹۱)، مهدوی نژاد و همکاران (۱۳۹۱)، حبیبی و همکاران (۱۳۹۱)، رستمی و نظری (۱۳۹۲)، کمانرودی کجوری (۱۳۹۱)، زالی و همکاران (۱۳۹۲)، صفایی پور و علیزاده (۱۳۹۲) و زنگنه و همکاران (۱۳۹۲) انجام گرفته است. در تمام بررسی‌های مذکور نوسازی شهری موضوع کلیدی در فرایند زیست‌پذیری حیات شهری مطرح شده است. مطالعات آن‌ها نشان می‌دهد که مسئله مواجهه با بافت‌های فرسوده در قالب موضوع پژوهش بر زمینه‌های اجتماعی و فرهنگی ساکنین دارای اهمیت نظری و کاربردی است. شناخت نیازها و ضرورت‌های تجدید ساختار کالبدی بافت‌های فرسوده، استفاده از فرهنگ بومی و سرمایه دانایی و آگاهی مردم ساکن در تحقق طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری و نیز توجه به نقاط ضعف و قوت شاخص‌های کالبدی و اتکا به فرهنگ بومی در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در متن این دسته از تحقیقات شهری قرار دارد. یافته‌های این دسته از مطالعات نشان می‌دهد که انتخاب رویکرد مداخله با توجه به ضعف‌های کالبدی و نیازهای ساکنین بافت و طراحی مدل‌های مشارکت مردمی از اولویت‌های طرح‌های نوسازی است.

نقدی و کولیوند (۱۳۹۵)، قاسمی و همکاران (۱۳۹۳)، علوی تبار (۱۳۸۳)، شریف ثانی (۱۳۸۴)، کلانتری (۱۳۸۶)، احمدی (۱۳۸۷)، هادی پور (۱۳۹۲)، جمال (۱۳۸۶)، یاور (۱۳۸۱)، جمعه پور (۱۳۷۹)، شقاقی (۱۳۷۶)، حمیده (۱۳۷۹)، نقش مشارکت اجتماعی و مشارکت شهروندان را در نوسازی مؤثر دانسته‌اند، این پژوهش‌ها بر مشارکت مردمی و تقویت مشارکت در راستای نوسازی تأکید داشته‌اند. پژوهش نقدی و کولیوند نشان می‌دهد که انگیزه‌های مردمی برای مشارکت اجتماعی به دلیل ریسک اقتصادی بالا و تسهیلات پایین بسیار کم هست و سازمان‌های متولی نیز در این خصوص چاره‌اندیشی نمی‌کنند. قاسمی و همکاران (۱۳۹۴)، عوامل مؤثر بر مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده را در هفت عامل، درگیر کردن مردم در نوسازی، تأمین و توزیع منابع مالی، ساختار حقوقی،

نهادسازی در اطلاع‌رسانی، ترویج و اطلاع‌رسانی، آموزش و رعایت حقوق شهروندی دسته‌بندی نموده‌اند که این عوامل در مجموع ۷۵٫۷ درصد از واریانس مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده را تبیین می‌کنند. شاکرمی، (۱۳۸۵)، در تحلیل اجتماعی - اقتصادی و کالبدی بافت قدیم شهر خرم‌آباد (نمونه موردی، محله پشت بازار)، نتیجه گرفته است که بهره‌گیری از ظرفیت‌های بالقوه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی بخش مرکزی با احیاء بافت‌های فرسوده، تغییر عملکردی و ساماندهی بافت و تأکید بر مشارکت گسترده مردم در چارچوب مدیریت یکپارچه شهری با ایجاد حس تعلق مکانی کلید اساسی نوسازی است.

### چارچوب نظری

نادیده گرفتن نگرش‌ها ساکنین بافت فرسوده هر نوع برنامه‌ریزی را با مشکل همراه می‌سازد. چراکه احتمال دارد که عاملان سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی دارای ارزش‌هایی باشند که برای افراد ساکن در بافت قابل قبول نباشد یا اینکه این ارزش‌ها در تقابل کامل با ارزش‌های آنان باشد؛ که خود زمینه را برای عدم مشارکت و تقابل با نوسازی فراهم می‌کند. در این میان بررسی نظریه‌های نوسازی روانی در سطح خرد دارای اهمیت ویژه‌ای است. اورت هیگن معتقد است که دگرگونی در الگوهای جامعه‌پذیری دوران کودکی به دگرگونی در انواع شخصیت و سپس رفتار اجتماعی افراد منجر می‌شود که در نتیجه بر دگرگونی اجتماعی تأثیر می‌گذارد. هیگن بیشتر به خصایصی توجه کرده است که در مرحله گذار از جامعه سنتی به مدرن در جوامع پدیدار می‌شود. به نظر لرنر ورود عناصری که حاصل نوسازی هستند در آمادگی روانی و تحرک ذهنی انسان‌ها برای پذیرش عناصر جدید تجدد و مشارکت اجتماعی آن‌ها تأثیرگذار هستند و مهم‌ترین متغیرهایی که مؤثرند عبارت‌اند از بسط و گسترش رسانه‌های گروهی، سوادآموزی و ارتقای سطح تحصیلات و شهرنشینی دیوید مک کله لند نظریه «انگیزه نیاز به پیشرفت»<sup>۱</sup> را مطرح کرد. به اعتقاد او تنها عامل اساسی نوسازی انگیزه به پیشرفت نیست، بلکه این عامل یکی از عوامل کلیدی آن است. او در وصف این انگیزه می‌نویسد «انگیزه پیشرفت این نیست که فرد چگونه علاقه‌مند است در پاسخ به سؤالات دیگران اظهار به پیشرفت و ارتقای خود کند، بلکه نشان‌دهنده این است که شخص چگونه به طور آنی درباره چیزها فکر می‌کند» (مک کله لند، ۱۹۶۰: ۱۰).

اینکلس بر این باور است که خصوصیت برجسته انسان مدرن دو جنبه دارد: یکی داخلی و دیگری خارجی، یکی به محیط وی برمی‌گردد و دیگری به وجه نظرها، ارزش‌ها و احساسات (وینر، ۱۳۵۴: ۱۱۹). انسان مدرن در نظریه او متمایل به برنامه‌ریزی و سازمان دادن امور دارد. چنین انسانی معتقد است به جای اینکه تحت سلطه محیط و قضا و قدر باشد، می‌تواند بر محیط و قضا و قدر مسلط شود. برای مثال می‌توان از کسی که معتقد به کارآمدی است سؤال شود که بالاخره روزی شما می‌توانید بافت‌های فرسوده‌تان را نوسازی

<sup>۱</sup> need for achievement

کنید؟ کسی که کارآمدتر است حتی اگر در حال حاضر توانایی انجام این کار را نداشته باشد، پاسخ مثبت خواهد داد. چنین فردی به قابل محاسبه بودن جهان خود اعتقاد دارد؛ و بر این باور است که به مردم و مؤسساتی که در اطراف او قرار دارند می‌توان اعتماد داشت که از عهده تعهدات و مسئولیت‌های خود برآیند. در خصوص تحقق این ویژگی‌ها به عواملی چون آموزش و پرورش، محیط شهری، وسایل ارتباط جمعی و دولت ملی اشاره می‌کنند. اینکلس اشاره می‌کند که تأثیر سکونت در شهر به تنهایی در مدرن کردن فرد نقش ندارد و شهرنشینی فی‌نفسه افراد را مدرن نمی‌کند (ازکیا، ۱۳۸۱: ۱۱۲). نوسازی فردی را می‌توان در تحت سه عنوان عمده خلاصه کرد: اینکه آن‌ها شهروندان آگاه و فعالی باشند؛ احساس کارایی شخصی در آن‌ها محسوس باشد؛ در روابط خود با مراجع سنتی قدرت کاملاً مستقل و بدون دخالت دادن اراده دیگران عمل کنند.

جامعه ایران بیش از یک قرن است که درگیر مسئله نوسازی از ابعاد مختلف هست. در این زمینه نظریه‌هایی از جمله جامعه کوتاه مدت (کاتوزیان، ۱۳۹۰)، جامعه کلنگی (کاتوزیان، ۱۳۹۲)، تجددآمرانه (اتابکی، ۱۳۹۲) و توسعه ناموزون (آبراهامیان، ۱۳۸۹) به تحلیل چرایی عدم تحقق نوسازی مطرح شده است. بر طبق نظر کاتوزیان جامعه ایران، جامعه‌ای کوتاه مدت است که این مسئله هم علت و هم معلول فقدان ساختار پایدار در تاریخ ایران بوده است. این فقدان ساختار به نوبه خود نتیجه دولت استبدادی بوده که نماینده حکومت خودسرانه فردی و جامعه خودسر است که هرگاه تسلط دولت بر آن تضعیف شود به آشوب می‌گراید (کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۳۸). جامعه کوتاه مدت تعریف ویژگی اصلی جامعه استبدادی است؛ یعنی جامعه‌ای که در آن انباشت درازمدت علم و دانش سرمایه و فرهنگ مشکل است و در نتیجه یا درجا می‌زند یا در اثر نوسانات گهگاه از نو شروع می‌کند (همان: ۲۱۴)؛ بنابراین تاریخ از دوره‌های کوتاه مدت به هم پیوسته تشکیل می‌شود. اصطلاح جامعه کلنگی مکمل همین مفهوم جامعه کوتاه مدت است، زیرا خیلی از آن چیزهایی را هم که در کوتاه مدت ساخته شده خراب می‌کند تا از نو بسازد؛ تغییر سریع و سطحی است در تضاد با پیشرفت واقعی و اساسی و ماندنی (همان: ۲۱۵).

برخورد ما با نوسازی به قول اتابکی آمرانه بوده است. در دوره پهلوی سعی شده که با اتخاذ سیاستی آمرانه و بی‌اعتنا به سنت و بافت بومی و فرهنگی جامعه، نوسازی به شیوه غربی را به سرعت در جامعه ایران محقق کنند. این خط‌مشی سیاسی ضد خود را، در درون خود می‌آفریند. با ویران شدن بافت سنتی جامعه، نسلی شوریده فقیر و از خودبیگانه پدید می‌آید. این نسل جدید که در حاشیه شهرهای شلوغ و پرازدحام زندگی می‌کنند، تنها در حسینیه‌ها و مساجد است که آرامش خود را بازمی‌یابد. این مساجد و مراکز در سیطره روحانیت قرار دارد که خود به شدت از سیاست نوسازی ناخرسند است. با سیاسی شدن روحانیت جریان‌هایی در آن رشد می‌کنند که می‌خواهند جایگزینی برای سیاست نوسازی ببینند (میرسپاسی، ۱۳۸۴ و اتابکی، ۱۳۹۲).

## نوسازی و بازسازی شهری

کالبد فضایی شهری تأثیرات متفاوتی بر روی کنش ساکنین بر جای می‌گذارد. ناپایداری فیزیکی توسعه‌نیافته شهری از جمله دلایل تولید انواع آسیب‌ها است که در شهر به ظهور می‌رسد. نکته اساسی در بررسی کالبد فیزیکی شهری توسعه‌نیافته، نتایج روان‌شناختی و اجتماعی است که ممکن است در فرهنگ و رفتار ساکنین حاصل شود. بازسازی شهری بدون توجه به زیرساخت‌های اجتماعی، پیوندها و امکانات موجود اجتماعی، نظام ارزش‌ها، گرایش‌ها، نیازها و نیز آرمان ساکنین امکان‌پذیر نیست. رسیدگی به ساختار اجتماعی مناطق و محله‌های مختلف و ایجاد فرهنگ و انگیزه‌های مشارکت محیطی، به غیر از رویکرد اجتماعی در ملاحظات مناطق شهری مهم تلقی می‌شود.

در برنامه‌ریزی‌های توسعه شهری سه بعد هویت محیط و محله شامل هویت شبکه‌ای، اجتماعی و فیزیکی مطرح است: هویت شبکه‌ای به وجود شبکه‌های اجتماعی و محیط‌های حمایتی اشاره دارد که در سلامت روانی انسان اهمیت به‌سزایی دارند. هر میزان تمرکز گروه در سطح محله یا منطقه شهری افزایش یابد، احتمال کاهش ناهنجاری‌های رفتاری در آن بیشتر است. هویت اجتماعی یک مکان شناخته‌شده شهری ترکیب پیچیده‌ای از عناصر گوناگون فیزیکی، اقتصادی، ارزش‌ها، تجربیات روزمره، خاطرات، تاریخ و قضایای سیاسی و نهادی است. هویت فیزیکی به مناظر طبیعی و ویژگی‌های اقلیمی و آب و هوایی آن اشاره دارد. هر قدر یک محله یا منطقه شهری از صفات طبیعی مطلوب‌تری برخوردار باشد، زندگی در آن محله با رضایت بیشتری همراه است و ساکنان احساس تعلق بیشتری نسبت بدان خواهند داشت (موسوی، ۱۳۸۸).

ابعاد کلیدی در بهسازی و نوسازی مناطق شهری عبارت‌اند از بازسازی کالبدی و ارتقاء کیفیت محیطی، بازسازی اجتماعی و بازسازی اقتصادی که در مجموع منجر به احیاء هویت بافت و به تبع آن تقویت حس تعلق ساکنین نسبت به منطقه مسکونی خواهد شد. در اغلب کشورهای دارای اقتصاد بیشتر توسعه‌یافته، هدف بخشیدن حیات دوباره‌ای به مرکز شهرها است و در کشورهای دارای اقتصاد کمتر توسعه‌یافته، به برنامه‌های کیفی نیز توجه کرده و آن‌ها را لزوماً با احتیاجات کمی پیوند می‌دهند (گزارش برنامه توسعه سازمان ملل متحد، ۲۰۰۴: ۷). تجدید حیات شهری عملی یکپارچه است که تمایل به بهبود مداوم در شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی ناحیه‌ای را دارد که در معرض تغییر قرار گرفته است (رابرت و سایکس، ۲۰۰۰: ۱۷). رهیافت تجدید حیات شهری فرآیندی است که باید از یک پیشرفت تدریجی برخوردار باشد. تغییرات در نظام‌های سیاسی ملی می‌تواند خودمختاری بیشتری به مسئولان شهرداری اعطا کند (گزارش برنامه توسعه سازمان ملل متحد، ۲۰۰۴: ۷).

نگاهی به تحولات ایران معاصر نشان می‌دهد که در بسیاری از موارد مردم تمایل لازم در جهت همیاری در نوسازی را نداشته‌اند و در بسیاری از موارد در قبال طرح‌های نوسازی نه تنها به انکار نتایج مفید آن برخاسته بلکه در مقابله با آن خودداری کرده‌اند. عدم توجه

به نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، شهرها را به توده‌ای میان‌تهی تبدیل می‌کند که توان تأمین خدمات و سرانه‌های مورد نیاز خود را نداشته و باعث ناهنجاری‌های اجتماعی و کالبدی تخریب‌کننده‌ای در شهر می‌شود. احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری در اصل نوعی تفکر شهرسازی به شمار می‌رود که در حال حاضر با عنوان «رشد شهر از درون» مفهوم یافته است و راهکارهای قابل عرضه‌ای را در اتکا بر قابلیت‌های محدوده‌های تحت بررسی ارائه می‌کند. امروزه رویکرد جهانی به طرح‌های توسعه شهری، رویکرد مسئله محور برای حل مسائل شهری است.

با گذشت حدود نیم‌قرن از تجربه اجرایی الگوی برنامه‌ریزی جامع شهری در ایران، در ادبیات شهرسازی جهان تحولات گسترده‌ای در حوزه نظری و الگوی اجرایی پروژه‌های شهری ایجاد شده است، لیکن در ایران به دلیل بستر قانونی و ساختار غیرمنعطف برنامه‌ریزی دگرگونی چندانی مشاهده نمی‌شود. طی سال‌های اخیر الگوی برنامه‌ریزی ساختاری راهبردی نیز به ادبیات شهرسازی کشور اضافه شده است ولی هنوز اثرات قابل ملاحظه‌ای برجای نگذاشته است. شهرهای ایران با مسئله‌ای به نام بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر درگیرند که با زندگی جدید شهری ناهماهنگ است. کالبدشناسی ساختاری و عملکردی این بافت‌ها نشان‌دهنده مشکلاتی نظیر تعارض با ساختار کلی شهر، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و سکونتی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری است. اینکه چرا برخی محله‌ها از جریان نوسازی دورافتاده و به سمت فرسوده شدن تدریجی پیش رفته‌اند، ناشی از عوامل مختلف کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی است که به صورت مستقیم و غیرمستقیم به انجماد و رکود در محله منجر شده‌اند. متغیرهای که در این زمینه کمتر مورد توجه قرار گرفته‌اند، متغیرهای اجتماعی در بین اجتماعات هدف هستند. اینکه چرا افراد ساکن در بافت فرسوده با وجود آگاهی از مشکلات و آسیب‌های که در معرض آن هستند، تمایلی به نوسازی ندارند و ترجیح می‌دهند که به زندگی خود در آن با وجود همه خطرات و آسیب‌ها ادامه دهند؛ نیازمند تحلیل اجتماعی و فرهنگی و درک چرایی مسئله است. برخی نظریات از جنبه اجتماعی - فرهنگی به موضوع نوسازی اشاره داشته‌اند از جمله نظریه محرومیت‌زدایی و راهبرد برنامه‌ریزی اجتماعی که به جای نوسازی املاک، برنامه‌ریزی اجتماعی و اقتصادی و حل مسائل و مشکلات اجتماعی و اقتصادی مردم را مورد توجه قرار می‌دهد. این نظریه ابتدا در اواخر دهه ۱۹۶۰ و اوایل دهه ۱۹۷۰، در آمریکا و توسط دولت به‌عنوان راه‌حلی در پاسخ به شورش‌های ساکنان گتوهای سیاه‌پوست نشین بخش مرکزی شهرها و سپس در انگلستان به منظور حل مشکلات مرکزی شهرهای لیورپول و لندن به‌ویژه به دنبال شورش‌های غیرسفیدی این شهرها و با عنوان آسیب‌شناسی اجتماعی محرومیت‌زدایی شهری مطرح شد.

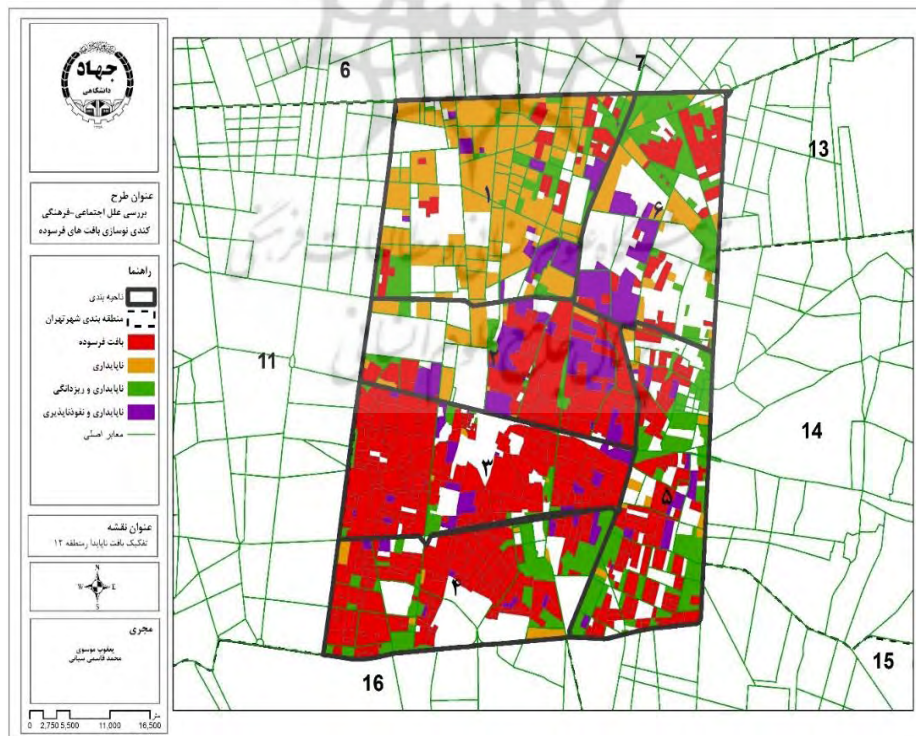


ساختار جمعیتی بخش مرکزی شهرها با بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری عمدتاً شامل بازنشستگان، بیکاران، خانواده‌های با ضریب تکفل بالا، وابستگان به خدمات تأمین اجتماعی و در مجموع گروه‌هایی است که از نظر اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ضعیف هستند و این ساختارهای اجتماعی و اقتصادی نیز عمدتاً معلول عدم تعادل و توازن در توزیع منابع و سرمایه در سطح شهر هستند (شعاعی و پوراحمد، ۱۳۸۵: ۲۳۹). مشکل مرکز شهر یک مشکل اجتماعی است و بر این اساس به‌کارگیری سیاست‌های پاک‌سازی و نوسازی تنها باعث انتقال کلی فقر و محرومیت به نقطه دیگری از شهر خواهد شد. فرسودگی که معلول فقر و محرومیت شهری است باید از طریق دیگری از میان برداشته شود یعنی با بهبود وضعیت اقتصادی خانوارهای فقیر امکان لازم برای بهبود شرایط و توسعه شهری فراهم خواهد شد. (بالچین و دیگران: ۱۹۸۸: ۱۹۲).

### روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی و با به‌کارگیری روش کیفی به دنبال بررسی عوامل اجتماعی - فرهنگی مؤثر در روند نوسازی بافت فرسوده است این پژوهش در تابستان و پاییز سال ۱۳۹۶ در منطقه ۱۲ شهر تهران به انجام رسیده است. جامعه آماری پژوهش مدیران، کارشناسان، خبرگان و ساکنان منطقه ۱۲ شهرداری تهران است.

نقشه شماره ۱: بافت فرسوده منطقه ۱۲



جدول ۱: مشخصات بافت فرسوده و ناپایدار منطقه ۱۲ شهرداری تهران

بافت ناپایدار		جمعیت بافت ناپایدار			جمعیت بافت فرسوده	بافت فرسوده
مساحت بافت ناپایدار (هکتار)	بلوک بافت ناپایدار	جمعیت (کل)	درصد جمعیت ساکن در بافت ناپایدار	جمعیت بافت ناپایدار	جمعیت بافت فرسوده	مساحت بافت فرسوده
۱۱۹۳,۶	۱۰۷۱	۳۴۸۰۴۷	۷۹,۳۲	۱۹۶۷۳۹	۱۳۵۹۵۲	۵۹۲,۶۵

منبع: پایگاه آماری سازمان نوسازی شهر تهران، ۱۳۹۵

مصاحبه‌های عمیق با مدیران شهرداری و مطلعین کلیدی محلی (مدیران دفاتر نوسازی، معاونان منطقه، هیئت‌امناى مساجد، مغازه‌داران و کسبه‌ی و افراد دارای سابقه سکونت بلندمدت در محله) با استفاده از ابزار «چک لیست مصاحبه» انجام گرفت. نمونه‌گیری به صورت هدفمند انجام شد و بعد از انجام ۱۶ مصاحبه، اشباع نظری برای پژوهندگان حاصل شد. مصاحبه‌ها با شهرداران نواحی شش‌گانه شهرداری‌های منطقه ۱۲، دو تن از سازندگان منطقه، دو مدیر دفتر نوسازی محلات قیام - کوثر و پامنار، چند تن از خبرگان، اهالی و کسبه منطقه بازار و در نهایت شهردار منطقه ۱۲ انجام شد. مصاحبه‌ها به صورت نیمه‌ساختاریافته حاوی عمده‌ترین موانع و موضوعات اجتماعی - فرهنگی بوده است. ضمن اجرای مصاحبه‌ها اهتمام بر آن بوده است که با اخذ پاسخ‌ها و ایجاد انگیزه در مصاحبه‌شوندگان طرح تمامی جوانب نوسازی اجتماعی در منطقه مسکونی و زیستی مورد هدف مورد پرسش قرار گیرند. برای رسیدن به هدف‌های تعریف‌شده تمام مصاحبه‌ها ضبط و استخراج شد و بیرون از میدان مطالعه مورد تحلیل و بررسی و در صورت نیاز به دریافت اطلاعات بیشتر مجدداً در میدان مطالعه مورد آزمون و پرسش قرار گرفته است.

### معرفی میدان پژوهش

منطقه ۱۲ شهرداری تهران، در مرکز شهر تهران قرار گرفته است. این منطقه از شمال به خیابان انقلاب دارای نقاط عطف میدان فردوسی، پیچ شمیران، لاله‌زار، پل چوبی و از غرب به خیابان حافظ و خیابان وحدت اسلامی با نقاط عطف میدان تاریخی حسن‌آباد (هشت گنبدان)، میدان وحدت اسلامی (شاهپور)، چهارراه وحدت اسلامی (چهارراه شاهپور) و از جنوب به خیابان شوش با نقاط عطف خیابان جهان‌پهلوان تختی، یخچال و میدان غار و از شرق خیابان ۱۷ شهریور با نقاط عطف خیابان شهید کفایی امانی و خیابان خورشید، خیابان مجاهدین، زیرگذر امیرکبیر و اتوبان شهید محلاتی محدود است. مساحت این منطقه ۹۵/۱۶ کیلومتر مربع با ۶ ناحیه، ۱۳ محله و بالغ بر ۹۴۰۰۰ خانوار و جمعیتی بالغ بر ۴۱۲۸۵۲ نفر در سال ۱۳۹۵ است و میزان رشد جمعیت ۲/۵ درصد در سال است. در این منطقه ۲۰۶ باب مسجد، ۳۴۵ مدرسه، ۳۸ مورد پارک، ۳۹ مرکز ورزشی، ۹ مرکز فرهنگی و ۳۹ مرکز درمانی قرار دارد. همچنین در منطقه ۱۲، ۸۹/۲ درصد از جمعیت باسواد هستند.

در منطقه ۱۶ مرکز آموزش عالی و آموزشگاه قرار دارد که از مشهورترین آن‌ها می‌توان از مدرسه دارالفنون نام برد، ۲۶ باب حوزه علمیه و مرکز آموزش دینی، از جمله مدرسه مروی در این منطقه هستند. (وبگاه شهرداری منطقه ۱۲، ۱۳۹۵). منطقه از لحاظ جمعیتی با توجه به اینکه قطب تجاری - اقتصادی شهر هست، به دو بخش جمعیتی قابل دسته‌بندی است، جمعیت ساکن: جمعیتی که به‌طور دائم در منطقه سکونت دارند این بخش از ساکنین در حدود ۳۸۵۰۰۰ نفر هستند. جمعیت شناور: جمعیتی که به واسطه موقعیت منطقه و سفرهای درون‌شهری در محدوده منطقه حضور می‌یابند این بخش از ساکنین در حدود ۱۴۰۰۰۰۰ نفر است. به دلیل استقرار بخش‌های زیادی از خدمات (مقیاس شهری و فراشهری تهران)، در منطقه مذکور و نیز اختصاص سطوح وسیعی از اراضی این منطقه به کاربری‌های فرامنطقه‌ای و سطوح بالاتر، منطقه ۱۲ را می‌توان به عنوان مرکز ثقل شهر تهران قلمداد کرد.

### یافته‌های پژوهش

پرسش‌ها در سه حوزه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی تدوین شدند و در حین مصاحبه سؤالات تکمیلی به فراخور مصاحبه مطرح شده است. مهم‌ترین پرسش‌ها از مصاحبه‌شوندگان عبارت‌اند از: نقش عوامل اجتماعی - فرهنگی در نوسازی به چه میزان است؟ چرا مردم در منطقه کمتر به نوسازی رغبت نشان می‌دهند؟ کدام دسته عوامل در شتاب نوسازی دخیل هستند؟ موانع فرهنگی نوسازی را شما چه چیزهایی می‌دانید؟ کدام قشر اجتماعی برای نوسازی بیشتر رغبت نشان می‌دهند؟ نقش نهادهای سنتی و محلی در نوسازی به چه میزان است؟ نقش اعتماد اجتماعی و سرمایه اجتماعی در نوسازی به چه میزان است؟ و ... در مجموع تعداد ۱۷ پرسش باز طرح شد و مصاحبه‌هایی بین چهل دقیقه تا یک و نیم ساعت انجام شد. کدگذاری باز به شیوه سطر به سطر انجام پذیرفت. در این مرحله تعداد ۸۵ مفهوم کلیدی به دست آمد. این مفاهیم بیانگر دیدگاه عمومی مسئولین، کارشناسان، خبرگان و مردم ساکن در منطقه ۱۲ شهرداری تهران در رابطه با علل اجتماعی و فرهنگی مؤثر بر روند نوسازی در بافت فرسوده منطقه است. مفاهیم به‌دست‌آمده با کدگذاری محوری به مقوله‌های عمده تبدیل شدند در این مرحله تعداد ۶ مقوله عمده به دست آمد ابتدا مفاهیم عمده به‌دست‌آمده آورده می‌شود و در ادامه به شیوه خط داستان تحلیل هر یک از مقوله‌ها آورده می‌شود.

جدول ۲: مقوله‌های عمده علل اجتماعی - فرهنگی روند نوسازی بافت فرسوده

ردیف	مقوله	مفاهیم
۱	منفعت‌طلبی و حاکمیت روحیه اقتصادی	اولویت با سود اقتصادی، مزیت فردی نوسازی، استفاده تجاری از ملک، عدم استفاده مسکونی از بافت فرسوده، پیوند عوامل اجتماعی و اقتصادی، دستیابی به سود اقتصادی سازنده و عدم تمایل مالک، منفعت‌طلبی

<p>سازندگان و عدم تمایل مالک، غلبه مسائل اقتصادی، غلبه سود اقتصادی بر مسائل فرهنگی، پیوند مسائل اقتصادی و اجتماعی، غلبه مسائل اقتصادی بر اجتماعی، غلبه مسائل اجتماعی بر اقتصادی در منطقه به طور اخص، غلبه اقتصادی بافت بر سکونت</p>		
<p>نداشتن اعتماد، نبود اعتماد اجتماعی، اثبات نیت خیرخواهی و شکل‌گیری اعتماد، شکل‌گیری اعتماد عمومی، لزوم تقویت مسائل اجتماعی، تقویت اعتماد نهادی، عدم اعتماد عمومی در اثر تبعیض‌ها، عدم اعتماد به حاکمیت، عدم اعتماد به شهرداری و دولت، بی‌توجهی مدیریت شهری، تقویت اعتماد اجتماعی</p>	<p>کاهش اعتماد اجتماعی</p>	<p>۲</p>
<p>عدم امید به آینده، سالخوردگی و عدم تمایل به نوسازی، تمایل به نوسازی فامیلی، وجود مهاجرین و عدم تعلق محله‌ای، افزایش مهاجرین، از بین رفتن حس تعلق مکانی، عدم آسایش روانی، مهاجرپذیر بودن بافت، سالخوردگی مالکین، سالخوردگی و عدم تمایل به نوسازی، عدم اسکان مالک در بافت، عدم تمایل به نوسازی مالکین سالخورده، فقر و بیکاری مالکین، وجود فقر در بین مالکین، بی‌سوادی و سالخوردگی مالکین، عدم هویت مکانی ساکنان، از بین رفتن هویت محله‌ای، پایین بودن حس شهروندی، کاهش کیفیت زندگی</p>	<p>فقر و سالخوردگی و مهاجرپذیری بافت</p>	<p>۳</p>
<p>نقش برجسته نهادهای مذهبی، وجود اشخاص پرنفوذ، قدرت افراد دارای نفوذ، هیئت‌انمایی کردن امور، استفاده از نهادهای محلی، قدرت نهادهای محلی، قدرت افراد بانفوذ قدیمی، قدرت نهادهای محلی، قدرت نهادهای محلی غیررسمی، عدم قدرت نهادهای نوین، قدرت نهادهای محلی و افراد دارای نفوذ محله، همکاری با افراد و نهادهای محلی، قدرت نهادهای محلی قدیمی</p>	<p>عدم توجه به قدرتمندی نهادهای سنتی و محلی</p>	<p>۴</p>
<p>اطلاع‌رسانی فرهنگی، تقویت فرهنگ شهروندی، لزوم تقویت مسائل اجتماعی، تقویت فرهنگ نوسازی، تقویت فرهنگ آپارتمان‌نشینی، عدم فرهنگ شهرنشینی، فرهنگ‌سازی، تغییر سبک زندگی، توسعه فرهنگی، ایجاد مکان‌های فرهنگی، تقویت فرهنگی منطقه، پیشینه فرهنگی قوی منطقه، از بین رفتن هویت محله‌ای، عدم هویت مکانی ساکنان</p>	<p>عدم توجه به نهادسازی فرهنگی</p>	<p>۵</p>
<p>ایجاد آینده‌نگری در مردم، عدم امید به آینده، ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان، حفاظت از آثار تاریخی مانع نوسازی، محدودیت قوانین و ضوابط شهرسازی، نبود زیرساخت مناسب برای نوسازی، در طرح بودن کل منطقه ۱۲ و عدم تسهیل رفت‌وآمد، عدم تمایل به نوسازی در اثر زیرساخت نامناسب، تغییر بافت در اثر تغییر کاربری، وجود مسائل اجتماعی و کاهش امنیت، تغییر سبک زندگی، وجود قوانین و مقررات یکسان، اطلاع‌رسانی شفاف، افزایش کیفیت زندگی، افزایش سرانه‌های محلی، کاهش کیفیت زندگی</p>	<p>کاهش کیفیت زندگی</p>	<p>۶</p>

## شرح و تفسیر مقوله‌ها

### منفعت‌طلبی و حاکمیت روحیه اقتصادی

منطقه ۱۲ به علت واقع شدن بازار در آن، به نوعی مرکز اقتصادی و تجاری تهران به حساب آمده و وضعیت مناسبی را برای سکونت ندارد. قرار گرفتن در طرح ترافیک و محصور بودن آن نیز مزید بر علت شده است. سازندگان و مالکان رغبتی به ساخت‌وساز در این ناحیه ندارند و همچنین مالکان واحدهای مسکونی قدیمی در بافت ترجیح می‌دهند تا املاک خود را برای انبار یا کارگاه به تولیدی‌ها واگذار کنند؛ بنابراین یکی از مهم‌ترین دلایلی که باعث کاهش روند نوسازی در این منطقه است عدم غلبه سود اقتصادی در ساخت‌وساز است.

موضوع بافت فرسوده در کشور، در تهران و در منطقه ۱۲ متفاوت است و این‌ها هرکدام نسخه‌های جداگانه را نیاز دارند. منطقه ۱۲ از نظر مساحت و درصد بافت فرسوده در تهران اول هست ولی در نوسازی بافت فرسوده در رتبه آخر هست. حالا چرا نرخ نوسازی در این منطقه محقق نشده است. دلایل متفاوتی ذکر می‌شود که دلیل اجتماعی نیز یکی از آن‌ها است. اولین و مهم‌ترین پدیده در بافت فرسوده منطقه ۱۲ این است که املاک لزوماً مسکونی بهره‌برداری نمی‌شوند؛ یعنی استفاده اقتصادی از ملک بسیار زیاد است، این مهم‌ترین تفاوت این منطقه با مناطق دیگر است. در این منطقه املاک فرسوده تبدیل به انبار، گاراژ، پارکینگ، کارگاهی، تولیدی و ... شده‌اند و مالکان دیگر لزومی نمی‌بینند بازسازی یا نوسازی انجام بدهند دیگر کسی در آن زندگی نمی‌کند، انبار شده. مگر اینکه در گذر زمان این‌ها تخریب بشود بعد مجبور بشوند نوسازی کنند.

نوسازی ملک با توجه به غلبه راسته تجاری و اقتصادی در بافت نسبت به مسکونی صرفه اقتصادی ندارد. با حاکمیت روحیه سودجویی در افراد و بضاعت مالی مالکان بافت‌های فرسوده نیاز به تجمیع و استفاده از سازندگان امری ضروری است. سازندگان و مالکان بر اساس تفاوت‌های فرهنگی و نوع نگاه به توافق نمی‌رسند چراکه ریزدانگی بافت برای مالک صرفه اقتصادی ندارد و تجمیع نیز مشکلات عدم همفکری و تجانس را به وجود آورده و نوسازی شکل واقعی به خود نمی‌گیرد.

شریک یک وجوه اقتصادی و یک وجوه اجتماعی و فرهنگی دارد. شریک دنبال وجوه اقتصادی است نه اجتماعی و فرهنگی، فرهنگی را باید تقویت کنیم که نوسازی را به خاطر خودشان انجام بدهند، برای ارتقاء کیفیت زندگی خودش، نه صرفاً سود اقتصادی. الآن این یعنی سود اقتصادی یک قاعده شده است برای ارتقاء کیفیت زندگی باید نوسازی را تبلیغ کنیم نه سود اقتصادی، چون سود اقتصادی الآن در نوسازی به قاعده عقلی تبدیل شده که یا خودت سود ببری یا اگر پول نداری شریک بگیری و اون سود ببرد. حالا وقتی شریک پیدا می‌شود و دو طبقه به شریک واگذار می‌شود می‌گوید من که همان دو طبقه را دارم برای چه نوسازی

بکنم و تازه شریک هم به خودم اضافه کنم فوقش دستی به خانه می‌کشم و نوسازی نمی‌کنم. اینجا است که عامل اجتماعی به عامل اقتصادی گره می‌خورد و نوسازی را متوقف می‌کند. در منطقه ۱۲ باید تشویق در نوسازی اجتماعی صورت بگیرد تا نوسازی ملک و اقتصادی.

### کاهش اعتماد اجتماعی

جامعه‌شناسان زیادی در مورد عوامل مؤثر بر مشارکت افراد در امور شهری و جامعه تحقیق کرده‌اند. پاتنام مشارکت افراد در اجتماعشان را ناشی از سرمایه اجتماعی آنان که از سه بخش شبکه روابط اجتماعی، همیاری و اعتماد تشکیل شده است بیان داشت، اهمیت سرمایه اجتماعی در فرآیند نوسازی شهری به عنوان ظرفیت‌های درونی و ثروت پنهان در محلات، یک اقدام غیرمتمرکز و از پایین به بالا است. موضوع اعتماد اجتماعی و افزایش سرمایه اجتماعی در بین مردم موضوعی است که تأثیر مستقیم بر نوسازی دارد، هرچه قدر اعتماد اجتماعی بین مردم و به نهادها بالاتر باشد امور شهری و نوسازی تسریع خواهد شد. این موضوع در بررسی میدان نشان داد که اعتماد اجتماعی هم در بین مردم و هم بین مردم و نهادها پایین است که بر فرآیند نوسازی نیز تأثیر مستقیم گذاشته است.

عدم اعتماد مردم به نهادهای دولتی در این منطقه بالا است، الآن مردم به شهرداری و اقدامات شهرداری اعتماد ندارند اگر اعتماد شکل بگیرد مردم استقبال می‌کنند. مردم ایران انسان‌های فرهیخته و باایمانی هستند چنانچه تفاوت نیت و عمل خیر و عمل سودجویانه را درک و تفهم کنند اعتماد می‌کنند. ما باید نشان بدهیم که شهرداری و سازمان نوسازی در کنار مردم و به فکر سلامتی و آسایش آنها هستند. امکان دارد با کوچک‌ترین زلزله خانه آنها خراب شود، اگر نوسازی بشود به نفع خود او و خانواده او است. اعتماد حاصل بشود مردم خودشان در کنار شهرداری حرکت می‌کنند. ما برای تقویت اعتماد عمومی اقدامی انجام نداده‌ایم.

شکل‌گیری اعتماد اجتماعی در جامعه نیاز به فرهنگ‌سازی دارد. وقتی که فرهنگ جامعه و مردم اصلاح شود اعتماد عمومی و اعتماد نهادی نیز تقویت خواهد شد. در این خصوص یکی از مدیران شهرداری که مورد مصاحبه قرار گرفت بیان می‌کند

این‌ها ریشه فرهنگی دارد، الآن مردم به حاکمیت و نهادها اعتماد ندارند و حتی به نوعی درگیر هستند، اعتماد ندارند تا یک اقدامی بشود. آنها می‌گویند اگر برای ما سود ندارد پس فایده ندارد و مثل شهرداری و سازمان این کار را برای منافع خودش یا مالیات انجام داده است. در حال حاضر اعتماد اجتماعی کمتر شده. البته ما در این خصوص در حال کار فرهنگی هستیم قبلاً در یک مسجد ۵۰ نفر مخالف ما بودند الآن ۱۰ نفر مخالف داریم. مردم بدبین هستند حق هم دارند. ببینید قبلاً که گلوبندک سنگ‌فرش شد مردم تظاهرات کردند فحش می‌دادند اما وقتی سیروس

سنگ‌فرش شد استقبال کردند تشویق کردند مردم با کار برمی‌گردند کار بکنیم آن‌ها خودشان متوجه می‌شوند الآن مردم واقعاً با ما همکاری و کمک می‌کنند چون دیدند که پامنار بهتر شده، سیروس بهتر شده، اعتماد را باید با کار نشان بدهیم ما باید گوش‌های خود را بگیریم و کار کنیم وقتی آثار آن مشخص شد مردم همراهی می‌کنند. در نوسازی هم باید این اتفاق بیفتد فقط با بسته تشویقی نمی‌توان مردم را جلب کرد باید با اقدام عملی نشان بدهیم

### فقر و سالخوردگی و مهاجرپذیری بافت

یکی دیگر از موارد مهمی که بر نوسازی تأثیر دارد فقر و سالخوردگی مالکین بافت‌های فرسوده است اکثریت ساکنین این بافت‌ها در این منطقه از وضع مالی چندان مناسبی برخوردار نیستند. در این میان افزایش فرسودگی، کمبود تأسیسات و تجهیزات و از بین رفتن مرغوبیت محدوده بافت‌های فرسوده شهری از یک طرف موجب تنزل رتبه اجتماعی محدوده‌های مزبور در نگاه شهروندان و از طرف دیگر باعث افزایش میزان مهاجرت افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزین شدن آنان با افراد با توان اقتصادی پایین‌تر و اقشار مبتلا به آسیب‌های اجتماعی نظیر معتادان و مهاجران بیگانه شده است. از این رو به تدریج ارزش‌های فرهنگی و احساس تعلق به خانه، محله و شهر به فراموشی سپرده می‌شود؛ به نحوی که در برخی موارد حیات شهری نیز تهدید می‌شود و با رکود و فرسودگی بیش از حد بافت‌های فرسوده، این فضاها به مکان‌هایی مناسب برای کج‌روی‌های رفتاری و ناهنجاری‌های اجتماعی مبدل می‌شوند. این معضلات در برخی از محلات همانند محله هرنندی به مراتب بیشتر نمود عینی دارد

یکی دیگر از عوامل کندی نوسازی فقر و بیکاری مردم است این مسئله دو جنبه دارد که جنبه قوی‌تر آن اقتصادی است چون فقیر هستند توان نوسازی ندارند چون فقیر هستند درک اجتماعی و شهروندی برای نوسازی ندارند. در هر دو صورت فقر بر نوسازی تأثیر مستقیم گذاشته است.

در منطقه ۱۲ به دلیل اینکه مهاجرین زیادی زندگی می‌کنند آن‌ها رغبت به نوسازی ندارند چون آن‌ها این منطقه را به دلیل ارزانی قیمت اجاره مسکن محل موقت اسکان خود در نظر گرفته‌اند و یا اگر خانه‌ای خریده‌اند چون قیمت ملک و زمین پایین است برایشان سود ندارد که نوسازی کنند بنابراین تمایلی به نوسازی ندارند. مسئله دوم در منطقه ۱۲ ترکیب جمعیتی آن است که بیشتر مالکین واحدهای فرسوده افراد مسن یا بازنشسته هستند که می‌گویند چند صباحی دیگر بیشتر زنده نیستیم و برای چه نوسازی کنیم.

مسئله دیگر ارث وراثت است که ممکن است صاحب‌ملک فوت کرده باشد الآن این ملک به یکی از فرزندان ارث رسیده باشد او هم خود در این منطقه نیست و نیاز به

نوسازی را حس نمی‌کند همین ملک فرسوده را برای انبار یا سکونت اجاره می‌دهد.

### عدم توجه به قدرتمندی نهادهای سنتی و محلی

نهادهای و تشکلهای محلی و سازمان‌های غیردولتی عناصر اصلی نگرش‌های محله‌ای در شهر هستند، ساکنین شهرهای ایران و از جمله تهران از دیرباز سازوکارهای سنتی مردم‌نهاد زیاد و متنوعی را در جهت ساماندهی امور اجتماعی و اقتصادی شهر و محلات آن تعریف کرده‌اند. از این نهادهای سنتی فعال می‌توان به هیئت‌های مذهبی، ائمه جماعات و هیئت‌امنائی مساجد، تکایا و ... اشاره کرد. بررسی کلی و اولیه تعدادی از این نهادها نتایج بسیار جالبی را برای تدوین یک الگوی بهره‌برداری از این قابلیت در جهت نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی فراروی ما قرار می‌دهد. غفلت از نهادهای مؤثر سنتی و محلی باعث عدم شکل‌گیری انسجام اجتماعی در راستای نوسازی شده است.

در محلاتی که سبقه قدیمی و فرهنگی در تهران دارند این نقش بسیار پررنگ است. خوشبختانه منطقه ۱۲ شهرداری تهران از این‌گونه محلات است منطقه ۱۲ قلب تهران بوده و است. در بسیاری موارد یک مسجد یک روحانی یا یک ریش‌سفید بسیار می‌تواند خوب کار کند این‌گونه حرکت‌ها در ازدواج یا عروسی یا خیرین دیده می‌شود باید در امر نوسازی نیز این امر رخ بدهد باید آن‌ها را محرک نوسازی دانست اگر آن‌ها به مردم بگویند از هزاران بسته تشویقی هم بهتر و قوی‌تر خواهد بود.

الآن در بازار تهران تمامی امور زیربنایی یا بازسازی یا بهسازی در هر راسته به هیئت‌امنائی آن بازار سپرده شده است و بسیار هم خوب و جوابگو بوده است. در بازار تهران که عمده بافت فرسوده تهران است نوسازی یا تخریب وجود ندارد تنها نگهداری یا بهسازی یا نوسازی حاشیه بازار است که تمامی این امور زیر نظر هیئت‌امنائی راسته‌بازارها است و مردم دیگر به آن‌ها اعتماد دارند آن‌ها هم توان راضی کردن مردم را دارند.

### عدم توجه به نهادسازی فرهنگی

از دیدگاه مردم و مدیران ایجاد ساختارهایی برای نهادسازی فرهنگی و اطلاع‌رسانی فرهنگی در راستای نوسازی مؤثر است که در این منطقه مورد غفلت واقع شده است. نهادهای مشاوره‌ای و تسهیلگر در محلات عامل تسریع در نوسازی هستند. این نهادها می‌توانند به سؤالات و دغدغه‌های شهروندان پاسخ دهند. نبود این نهادها، باعث روند کند نوسازی شده است. یکی از مدیران شهرداری در مصاحبه خود بیان می‌دارد:



مساجد، محیط‌های ورزشی، زورخانه‌ها و حسینیه‌ها همه این‌ها اگر همراه شوند مؤثر می‌باشند. ما الآن در حال همراه کردن این‌ها با خود هستیم. برخی وقت‌ها یک کاسب، محله را نگه می‌دارد، برخی وقت‌ها یک صندوق، محله را نگه می‌دارد این‌ها موجب همبستگی محله می‌شوند. نهادهای مردمی یا مردم‌نهاد فعلی (نوبن) بیشتر دغدغه خود را دارند و به فکر منافع خودشان هستند مثل همون کاسب نیستند که دغدغه محله را داشته باشند شاید یک حسینیه یا هیئت، یا مسجد، از بسیاری از نهادهای تازه شکل گرفته قوی‌تر باشد. مثلاً باید مدل‌های علمی این‌ها را مطالعه کرد و پیاده کرد.

یک گالری هنری در منطقه، یک رستوران مجلل و فرهنگی همه این‌ها به نوسازی بافت کمک می‌کند. نمای هنری ایجاد شود بعد در این بافت مردم خواهند آمد با تراکم فروشی و افزایش طبقه وام نوسازی نمی‌شود، شتاب نمی‌گیرد، با این‌ها درست نمی‌شود.

### کاهش کیفیت زندگی

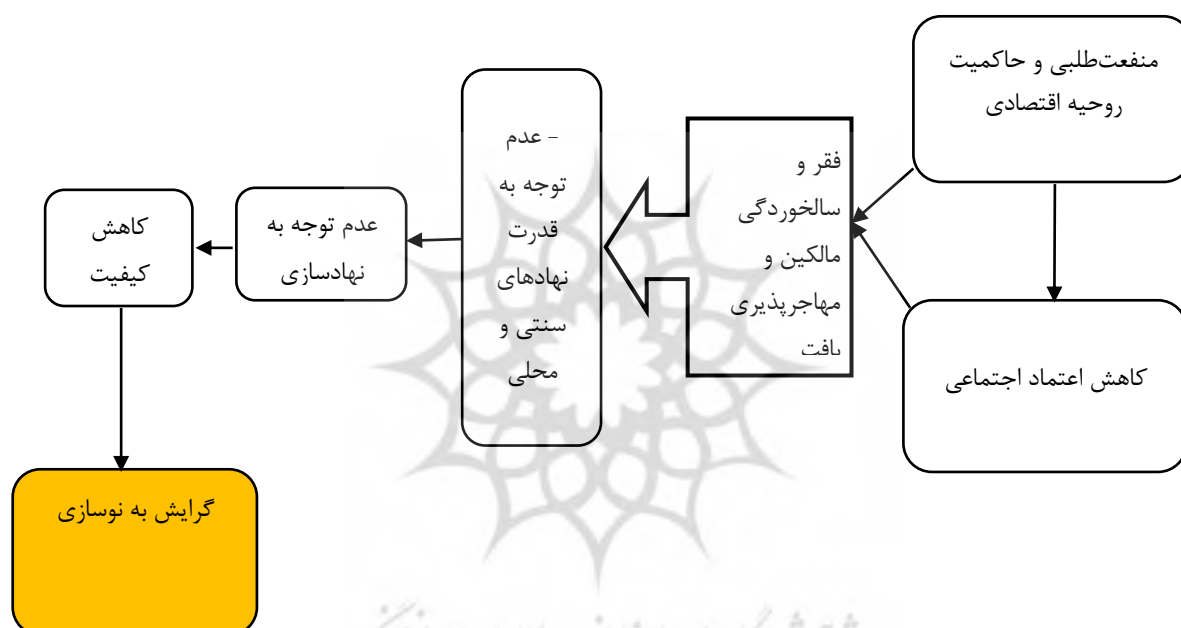
پرداختن به مسائل تأثیرگذار بر کیفیت زندگی شهری و شناخت ابعاد روانی و ذهنی افراد جامعه در نوسازی و بهسازی شهری در محله‌ها اهمیت ویژه‌ای دارد. عواملی که کیفیت زندگی را شکل می‌دهند با جذب جمعیت و ایجاد جذابیت در فضاهای شهری ارتباط مستقیم دارند. از آنجا که نوسازی بافت‌های فرسوده در تمام شهرها از مقولات مهم به شمار می‌آید چنانچه این مهم به سرانجام برسد کیفیت زندگی ارتقاء یافته و با جذب جمعیت شادابی محیط فراهم می‌شود. این موضوع در منطقه ۱۲ شهرداری تهران به علت تشدید فرسودگی باعث کاهش کیفیت زندگی شده است.

کاهش کیفیت زندگی در این منطقه به خاطر کارهایی است که انجام شد، امکانات ندارد، فضای سبز ندارد، ۴۰ سال مرکز شهر رها شده و به حاشیه توجه شده است. الآن که معضل همه‌جا را برداشته است. می‌گویند محله هرنودی، یک زمانی هیچ کاری برای اینجا نشده است خب کیفیت زندگی پایین آمده است پس مردم حق دارند فرار کنند. این محلات انبار شده حالا می‌گویند اینجا قلب تهران است، دنبال بزرگراه بودند دنبال حاشیه شهر بودند اما اینجا را خراب شده خوب حالا منطقه ۱۲ به این راحتی ساخته نمی‌شود. باید دوباره شادابی و نشاط به این منطقه برگردد.

کیفیت زندگی مردم در این ناحیه پایین است اگر کیفیت زندگی با سرانه‌های شهری بالا برود مردم تمایل به نوسازی پیدا می‌کنند اگر سرانه‌ها، دسترسی‌ها و امکانات محلات زیاد شود مطمئناً مردم به نوسازی رغبت نشان می‌دهند.

شش مقوله یادشده، عامل گرایش یا عدم گرایش به نوسازی و از مسائل مهم روند کند نوسازی بیان شده است. در مرحله سوم با توجه به مقوله‌های عمده، مقوله‌ای هسته‌ای «کاهش تمایل به نوسازی» به‌عنوان انتزاعی‌ترین مفهومی که از دیدگاه‌ها و نظرات مردم حاصل گردید به دست آمد. این مفهوم نشان می‌دهد مردم ساکن در بافت‌های فرسوده بر اثر عوامل اجتماعی و فرهنگی یادشده تمایلی به نوسازی بافت ندارند. مدل انتزاعی زیر بیان‌کننده چگونگی شکل‌گیری و عدم تحقق نوسازی بر اثر عوامل اجتماعی - فرهنگی مؤثر در بافت فرسوده منطقه ۱۲ تهران است.

نمودار ۱: الگوی علل عدم تمایل و گرایش به نوسازی بافت فرسوده از منظر اجتماعی - فرهنگی



### نتیجه‌گیری

مسئله اصلی پژوهش پاسخگویی به این سؤال کلیدی بوده است که از منظر اجتماعی - فرهنگی کدام دسته از عوامل به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم بر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری تأثیرگذارند و بی‌توجهی به آن‌ها روند نوسازی را با تأخیر مواجه کرده است. در راستای پاسخگویی به این سؤال نگرش‌ها و باورهای ساکنین از طریق مصاحبه با مدیران و مردم مورد تحلیل قرار گرفت چراکه در بخش نظری بدین موضوع پرداخته شد که نظام‌های فکری افراد نظام‌کنشی آن‌ها را شکل می‌دهد و با بررسی ایده‌ها و نظرهای افراد می‌توان جهت‌گیری کنشی آن‌ها را شناسایی کرد.

نتایج بیانگر آن است که در بافت‌های فرسوده منفعت‌طلبی و غلبه تمایلات اقتصادی سازندگان و مالکان از یک‌سو پایین بودن سطح سرمایه اجتماعی و نیز کاهش اعتماد

اجتماعی مردم منطقه به نهادهای دولتی و حاکمیتی باعث شده است که در این بافت‌ها جابجایی جمعیت اصلی آن به سایر مناطق صورت گیرد و نوعی سالخوردگی و فقر با مهاجرین تازه‌وارد به منطقه اتفاق بیفتد. در این میان عدم توجه به نهادهای مردمی و محلی همچون نهادهای مذهبی و دینی، نتوانسته است نهادسازی مستحکمی را در این بافت‌ها شکل دهد به طوری که همه این عوامل باعث شده کیفیت زندگی در منطقه پایین بیاید و این مسئله به کاهش نوسازی در بافت منجر شده است. بنابراین عمده‌ترین موانع اجتماعی و فرهنگی در نوسازی بافت‌ها به سرمایه اجتماعی و کاهش اعتماد مردمی و عدم نهادسازی‌ها و توجه به اجتماعات اصیل منطقه‌ای بوده است.

در پاسخگویی به سؤالات اصلی پژوهش و در تحلیل مصاحبه‌ها شش دسته عوامل اجتماعی - فرهنگی در روند نوسازی مورد شناسایی قرار گرفت. این شش دسته عوامل بر دو کنش فردی و جمعی افراد تأثیرگذار بوده است بدین نحو که دو دسته از عوامل از جمله فقر و سالخوردگی و مهاجرپذیری بافت و حاکمیت روحیه اقتصادی و منفعت‌طلبی باعث شده است تا نوسازی در سطح فردی به تأخیر بیفتد و چهار دسته عوامل پایین بودن سرمایه اجتماعی و اعتماد اجتماعی، عدم توجه به نهادهای محلی و سنتی، عدم نهادسازی فرهنگی و کاهش کیفیت زندگی بر کنش جمعی افراد تأثیر گذاشته و تجمیع و نوسازی را با دشواری مواجه کرده است. در مجموع شش دسته عوامل دخیل و تأثیر آن‌ها بر دو کنش جمعی و فردی در طی دو دهه اخیر در منطقه ۱۲ تهران باعث شده است تا نوسازی شتاب مورد انتظار را نداشته باشد و با روند کند همراه گردد. مردم منطقه در قبال فرسودگی و نوسازی بافت فرسوده که در طی زمان‌های طولانی رخ داده است دو استراتژی را برگزیده‌اند، این دو استراتژی عبارت‌اند از استراتژی تدافعی و استراتژی انفعالی بوده است. گروهی از ساکنین که توانایی مالی یا اقتصادی داشته از منطقه مهاجرت کرده و ملک خود را به صورت انبار و یا مسکونی اجاره داده‌اند و به مناطق دیگر که کیفیت زندگی بهتری داشته است نقل مکان کرده‌اند، این دسته افراد چون در این زمان تعلق به این منطقه و محل زندگی ندارند تمایلی نیز به نوسازی بافت یا ملک خود نشان نمی‌دهند و به صورت منفعل به منطقه نگاه می‌کنند و خود را متعلق به این منطقه ندانسته و نوسازی آن را نیز دغدغه خود نمی‌دانند. دسته دوم که بنا به دلایل اقتصادی همچون فقر و سالخوردگی نتوانسته‌اند از منطقه مهاجرت کنند، نوسازی در این منطقه را به دلیل عدم زیرساخت مناسب، کهنولت سن، وجود منطقه و قلب اقتصادی شهر (بازار تهران و غلبه تجارت بر سکونت) موانع حرکتی از جمله طرح ترافیک و نبود خطوط تندرو اتوبوس و حمل‌ونقل عمومی رغبت و تمایلی به نوسازی نشان نمی‌دهند. این دسته از افراد استراتژی تدافعی را انتخاب کرده و به نوعی در مقابل نوسازی حالت تدافعی می‌گیرند و به دلایل یادشده رعیتی به نوسازی بافت ندارند و زندگی چندروزه باقی‌مانده خود را صرف دغدغه نوسازی و مسائل مترتب بر آن نمی‌دانند. این مسائل باعث شده است فرسودگی در بافت تشدید شود و نوسازی روند کندی را داشته باشد.

در هر دو صورت غلبه مسائل اجتماعی - فرهنگی در این منطقه نوسازی را با تأخیر مواجه کرده و باعث رتبه آخر این منطقه در نوسازی شده است. به‌طور کلی عواملی را که در زمینه‌های فرایند سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده و در ارتباط با زمینه‌های اجتماعی و فرهنگی یعنی وضعیتی که در آن تمایلات و علایق مردم در قبال نوسازی مطرح است عبارت‌اند از:

۱. از بین رفتن تعلق مکانی و محله‌ای در بین ساکنین
۲. مهاجرپذیر بودن بافت و عدم تمایل به نوسازی محله
۳. وجود بازار و غلبه با انبار و کارگاه و فعالیت تولیدی و اقتصادی تا مسکونی
۴. بهره‌برداری غیرمسکونی از ملک مسکونی
۵. پایین بودن سود اقتصادی و عدم تمایل به نوسازی مردم (گره خوردن عوامل اقتصادی به عوامل اجتماعی و فرهنگی)
۶. وجود فرهنگ سنتی، عدم پذیرش فرهنگ آپارتمان‌نشینی و عدم پذیرش شراکت در فعالیت‌های محلی
۷. وجود موانع بسیار زیاد در نوسازی همچون بحث میراث و بافت تاریخی
۸. عدم هماهنگی بین سازمان‌ها، تداخل وظایف، تغییرات بین ملک‌ها و صاحبان املاک
۹. کمبود زیرساخت‌های اجتماعی و فرهنگی در منطقه نسبت به مناطق دیگر
۱۰. پایین بودن سطح کیفیت زندگی در منطقه

## منابع

- احمدزاده نانو، حسین (۱۳۸۸). سنجش و ارزیابی ظرفیت‌های اجتماعی در فرایند بهسازی و نوسازی محلات ناکارآمد شهری: نمونه مطالعاتی؛ محله هادی آباد قزوین، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تربیت مدرس ازکیا، مصطفی (۱۳۹۰). *جامعه‌شناسی توسعه*، تهران، نشر کلمه
- اکبرپورسراسکانرود، محمد، (۱۳۸۷). «ارزیابی مشارکتی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محله سیروس تهران»، مسکن و انقلاب، ش ۱۲۱.
- پولادی، رها (۱۳۸۷). *سنجش میزان تمایل به مشارکت اقتصادی ساکنین جهت ارتقاء بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی بافت فرسوده شهر شیراز)*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد.
- پیران، پرویز (۱۳۸۰). «فرهنگ شهری»، *فصلنامه پژوهشی مدیریت شهری*، سال دوم، زمستان ۱۳۸۰، ص: ۶-۱۷.
- حبیبی، سید محسن (۱۳۸۷). *از شار تا شهر*، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ ششم.
- حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶). *بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری*، چاپ اول.
- خواجه شاهکوهی، علیرضا و همکاران (۱۳۹۲). «بررسی نقش سرمایه اجتماعی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مورد شناسی: شهر جویبار»، *نشریه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای*، دوره سوم، شماره هشتم.
- صفایی پور، مسعود و علیزاده، هادی (۱۳۹۱). «تحلیلی بر شاخص‌های کالبدی بافت فرسوده مرکزی اهواز با استفاده از مدل برازش رگرسیونی و تحلیل سلسله مراتبی فازی AHP»، *فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک*، شماره یازدهم، ص ۱۱۱-۳۳.
- طالب، مهدی (۱۳۸۰). «دخالته، مشارکت»، *فصلنامه هفت‌شهر*، سال دوم، شماره چهارم، صص: ۱۰۷-۱۰۱.
- فکوهی، ناصر (۱۳۸۳). *انسان‌شناسی شهری*، نشر نی.
- قاسمی، ایرج، محمد قاسمی و حیدری، حسین (۱۳۹۴). «تحلیل عاملی مؤثر بر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده، (محلات مورد بررسی: سیروس، جوادیه، کوی سیزده آبان و هفت‌چنار)»، *فصلنامه علمی - پژوهشی رفاه اجتماعی*، سال پانزدهم، شماره ۵۹.
- کلانتری خلیل‌آباد، حسین و احمدپور، احمد (۱۳۸۵). *فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها*، انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران.
- مطوف، شریف (۱۳۸۸). «الگوهای رونق بخشی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری»، *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، دوره اول، شماره پیاپی ۳.
- ملکی، رضا و همکاران (۱۳۹۳). «تحلیل فضایی رویکردهای مداخله کالبدی در بافت فرسوده شهر باغ‌ملک»، *فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا*، سال چهارم، شماره ۱۳.
- موسوی، سید یعقوب (۱۳۸۸). «بازسازی محله‌های شهری در چارچوب برنامه‌ریزی توسعه اجتماعی»، *مجله مطالعات اجتماعی*، انجمن جامعه‌شناسی ایران.
- میرزاقوام، رویا (۱۳۸۹). *بررسی علل اجتماعی تداوم ناپایداری (کالبدی) در بافت‌های فرسوده شهری؛ مورد مطالعه محله خزانه بخارایی*، دانشگاه الزهراء (س) دانشکده علوم اجتماعی و اقتصاد، پایان‌نامه کارشناسی ارشد نظم فر، حسین و عطار، محمدمبین (۱۳۹۳)، «نقش سرمایه اجتماعی بر مشارکت ساکنان در نوسازی بافت فرسوده شهری مورد شناسی: بافت فرسوده شهر اردبیل»، *جغرافیا و آمایش شهری و منطقه‌ای*، شماره ۱۲.
- نقدی، اسدالله و کولیوند، شکیبا (۱۳۹۴). «بررسی مشارکت اجتماعی شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده خیابان مدرس کرمانشاه)»، *فصلنامه مدیریت شهری*، سال هفتم، شماره ۲۱.
- هادیان، اکرم و دانشور، سید عبدالهادی (۱۳۸۷). *نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و مشارکت شهروندان*. مجموعه مقالات اولین همایش ملی بافت‌های فرسوده شهری.

Glen, Fredrik (1975). *The Social Psychology of Organizations*. Great Britain: The chaser press.

McClelland, D. C. (1971). *The achieving society*. Princeton, NJ: D. Van Norstrand Company.

Berkowitz (1986). *A survey of Social Psychology*. ed. by: Hilsdale, pryden

Robbins, Stephan(1993). *Organizational Behavior*, sixth edition, prentice, Hall, international edition.

