



Research Article

Dor: 20.1001.1.25385968.1401.17.2.2.4

## Analysis of the Role of Gentrification on the Identity Transformations of Neighborhoods Residents with Futuristic Approach (Case Study: Old Textures of Zanjan City)

Sajjad Khanmoradi<sup>1</sup>, Maryam mooinifar\*<sup>2</sup> & Vahid Bigdeli Rad<sup>3</sup>

1. PhD Student in Urban Planning, Department of Urban Planning, Gazvin Branch, Islamic Azad University, Qazvin, Iran

2. Assistant professor, Department of Urban Planning, Gazvin Branch, Islamic Azad University, Gazvin, Iran

3. Assistant professor, Department of Urban Planning, Gazvin Branch, Islamic Azad University, Gazvin, Iran

\* Corresponding author: Email: [maryammoinifar@yahoo.com](mailto:maryammoinifar@yahoo.com)

Receive Date: 11 April 2019

Accept Date: 23 October 2019

### ABSTRACT

**Introduction:** The Gentrification of eroded buildings, regardless of the identity and cultural-historical structure of neighborhoods, is one of the most important measures of modernization and reconstruction. Which leads to profound physical changes, identity through the displacement of local residents and cultural and social changes.

**Research aim:** The purpose of this study is to Gentrification how the old and old texture identity of Zanjan is altered by the realization.

**Methodology:** The present study is based on an analytical descriptive method based on the purpose of applied studies. Field and library studies have been used to collect information. The statistical population is 384 people by Cochran sampling method. Data analysis was performed by factor analysis and Goodness of fit and analytical Mutual structure using SPSS and MIC MAC software.

**Studied Areas:** The geographical scope of this research is the old and worn-out areas of Zanjan City.

**Results:** The results of the study showed that based on the factor analysis, the statistics of the state of the road users with a coefficient of 0.733, service life per capita (0.887), and respect for the law had the highest (0.7761) changes due to the generalization. And maintaining current trends, security variables; incompatible and intrusive uses; commitment; building design; transit status; vitality; per capita service utilization; housing area; housing strength; cost and income proportionality; and housing fit with the needs of residents, Most of the changes in the future will be due to the generalization.

**Conclusion:** In this regard, it seems necessary to improve the identity of the worn-out neighborhoods, increase the level of income, create jobs, increase commitment, pay attention to native architecture and building strength, and attract middle and middle-class people to live in an aged tissue area.

**KEYWORDS:** Old Texture, Gentrification, Identity changes, Futurology, Zanjan City



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی  
دوره ۱۷، شماره ۲ (پیاپی ۵۹)، تابستان ۱۴۰۱  
شاپای چاپی ۵۹۶۸-۵۹۳۵ شاپای الکترونیکی X۵۹۵-۲۵۳۸  
<http://jshsp.iaurasht.ac.ir>  
صص. ۳۰۳-۲۹۱

Dor: 20.1001.1.25385968.1401.17.2.2.4

مقاله پژوهشی

## تحلیل نقش اعیان‌سازی بر تحولات هویتی ساکنان محلات با رویکرد آینده پژوهی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان)

سجاد خانمرادی<sup>۱</sup>، مریم معینی‌فر<sup>۲\*</sup> و وحید بیگدلی‌راد<sup>۳</sup>

۱. دانشجوی دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران
  ۲. استادیار گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران
  ۳. استادیار گروه شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران
- \* نویسنده مسئول: Email: maryammoinifarp@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۲۲ فروردین ۱۳۹۸

تاریخ پذیرش: ۰۱/۰۱/۱۳۹۸

### چکیده

**مقدمه:** اعیان‌سازی ابنیه‌های فرسوده، بدون توجه به ساختار هویتی و فرهنگی - تاریخی محلات، یکی از مهمترین اقدامات نوسازی و بازسازی است که منجر به تحولات عمیق کالبدی، هویتی به‌واسطه جابه‌جایی ساکنان محلی و تغییرات فرهنگی و اجتماعی می‌گردد.

**هدف:** هدف پژوهش بررسی چگونگی و شدت تأثیر اعیان‌سازی بر ابعاد اجتماعی - فرهنگی مناطق قدیمی و فرسوده شهر زنجان است.

**روش‌شناسی تحقیق:** تحقیق حاضر بر مبنای روش توصیفی - تحلیلی و بر اساس هدف از نوع مطالعات کاربردی می‌باشد. گردآوری اطلاعات با مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای انجام شد. جامعه آماری شامل ساکنین بافت فرسوده شهر زنجان است. با نمونه‌گیری کوکران ۳۸۴ نمونه انتخاب شدند. برای تحلیل داده‌ها از تحلیل عاملی، آزمون نیکوئی برازش و رویکرد ساختار متقابل شبکه به کمک نرم افزار SPSS و MIC MAC استفاده گردید.

**قلمرو جغرافیایی پژوهش:** قلمرو جغرافیایی این پژوهش، مناطق قدیمی و فرسوده شهر زنجان می‌باشد.

**یافته‌ها:** یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد براساس آزمون تحلیل عاملی شاخص‌های وضعیت کاربری معابر با ضریب ۰/۷۳۳؛ سرانه کاربری خدماتی با ۰/۸۸۷؛ و احترام به قانون با ۰/۷۶۱ بیشترین تغییرات را به‌واسطه اعیان‌سازی داشته‌اند و با حفظ روند فعلی، متغیرهای امنیت؛ کاربری‌های ناسازگار و مزاحم؛ تعهدپذیری؛ سیمای ساختمان‌ها؛ وضعیت کاربری معابر؛ سرزندگی؛ سرانه کاربری خدماتی؛ مساحت مسکن؛ استحکام مسکن؛ تناسب هزینه و درآمد؛ و تناسب مسکن با نیاز ساکنین، بیشترین تغییر و تحولات را در آینده به‌واسطه اعیان‌سازی خواهند داشت.

**نتایج:** برای بهبود هویت محلات بافت فرسوده، ارتقاء سطح درآمد، اشتغال‌زایی، افزایش تعهدپذیری، توجه به معماری بومی و استحکام ساختمان، جلب افشار متوسط و مرفه شهر به سکونت در محله بافت فرسوده ضروری است.

**کلیدواژه‌ها:** بافت فرسوده، اعیان‌سازی، تحولات هویتی، آینده پژوهی، شهر زنجان

## مقدمه

بافت‌های قدیمی به عنوان بخش‌های مهمی از شهر نشان‌دهنده هویت شهرند. بافت‌های کهن و مجموعه‌های تاریخی در یک شهر بر پایه ارتباط و پیوندی منطقی خلق شده‌اند که این از خصوصیات معماری سنتی ایران است (لطیفی و منزجی، ۱۳۹۶: ۹۱). این در حالی است که این قبیل مناطق، همواره به علت ساختار سنی و، فقر اقتصادی، و ضعف مدیریتی، با مشکلات کالبدی و اجتماعی اقتصادی متعددی روبرو هستند. چرا که مناطق قدیمی و بافت فرسوده شهری موجب نارسایی‌ها و معضلات مختلفی مانند آسیب‌های اجتماعی، خطرپذیری بالا در برابر سوانح طبیعی به ویژه زلزله، رهاشدن زمین‌های بایر و ساختمان‌های مخروبه و در نهایت ابهام‌های قانونی ناشی از بهم ریختگی ساختار مالکیتی و ثبتی در شهرهای امروز می‌شوند (رهنما و خوشاب، ۱۳۹۳: ۱۳). در نتیجه، این گونه محلات به عنوان فضاهای شهری مسأله‌دار و نیازمند نوسازی شناخته می‌شود. این قبیل بافت‌ها به همان اندازه که ارزشمند و گرانبها هستند، در مقابل برخی عوامل، ناپایدار و آسیب پذیرند. همچنین جزیی از سرمایه‌های فرهنگی ما هستند و حکم اندوخته‌هایی متراکم را دارند که گنجینه‌هایی از خاطرات اجتماعی و شیوه‌های برنامه‌ریزی و زندگی گذشتگان ما را در بر گرفته‌اند (شماعی و پوراحمد: ۱۳۸۴: ۸).

یکی از مهمترین اقدامات صورت گرفته در حل مشکلات و نارسائی‌های کالبدی فضایی بافت فرسوده و کهن شهری، اجرای طرح‌های بهسازی و ساماندهی بافت فرسوده، و اعطای تسهیلات به ساکنین محلات قدیمی جهت همراه شدن با نوسازی و ساماندهی کالبدی است. در این رابطه، اعیان سازی پلاک‌ها و ابنیه‌های فرسوده، بدون توجه به ساختار هویتی و فرهنگی-تاریخی محلات، یکی از مهمترین اقدامات نوسازی و بازسازی است. که منجر به تحولات عمیق کالبدی، هویتی و اجتماعی- فرهنگی در این قبیل محلات می‌گردد. از مهمترین آثار اعیان‌سازی در راستای بازسازی و نوسازی کالبدی بافت قدیمی، جابه‌جایی ساکنان محلی و تغییرات فرهنگی و اجتماعی از عواقب معمول این اقدام بوده که موجب شکل‌گیری مباحثات زیادی پیرامون درستی و نادرستی این عمل در طول صد سال اخیر شده است (شیخ و نوری‌کیا، ۱۳۹۶: ۳). اعیان‌سازی بافت فرسوده در اثر اقدامات سرمایه‌گذاری توسط دولت یا گروه‌های محلی در بافت فرسوده روی می‌دهد. این اقدامات افزایش قیمت املاک و به تبع آن افزایش درآمد دولت ناشی از مالیات‌ها را در پی دارد (Kennedy & Leonard, 2001: 17). با این حال، اعیان‌سازی آثار مثبتی مانند نوسازی، اختلاط اجتماعی و فقر زدایی (Kennedy & Leonard, 2001: 18)، ارزش مالکیت، بازده مالیاتی و خدمات محلی (Atkinson, 2010: 43) در پی دارد. که موجب شکوفایی کالبدی و اجتماعی- اقتصادی در هسته کهن شهری می‌گردد.

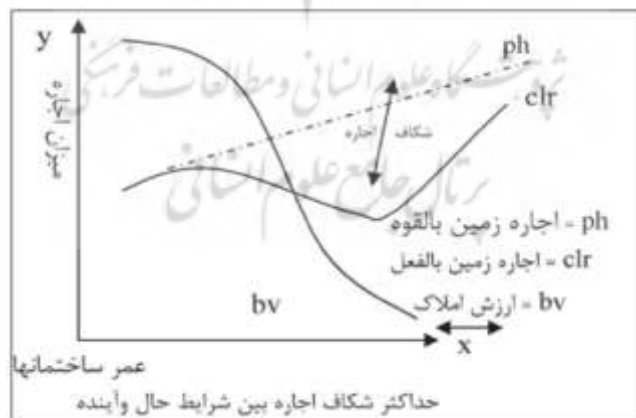
شهر زنجان، با وجود تخریب‌های متعدد در دوره حمله مغول‌ها، تیمور لنگ و جنگ باییت در دوره ناصرالدین شاه، توانسته بافت قدیمی و منطبق با شرایط اجتماعی- اقتصادی، و سیاسی و محیطی را حفظ کند. این بافت دارای ۲۱ واحد معماری و ابنیه تاریخی و یک بازار قدیمی و دو مسجد اعظم حسینی و زینبیه و جریان‌های فرهنگی- مذهبی ملی می‌باشد که هویت اصلی شهر را شکل می‌دهند. با این حال، در اثر پاره‌ای از اقدامات نوسازی که از دوره رضا شاه در قالب طرح "مهر پهلوی" شروع شده است؛ بخشی از بافت کهن و فرسوده شهر آسیب جدی به خود دیده است. از دهه ۱۳۷۰ با تهیه و اجرای طرح تفصیلی شهر زنجان، مداخله و نوسازی بافت فرسوده با همکاری بخش دولتی و خصوصی به صورت ساخت و سازهایی در قالب اقدامات و پروژه‌های اعیان سازی آغاز شده است. و بدنبال ساخت واحدهای مسکونی جدید در قالب آپارتمان و ساختمان‌های چند طبقه و بدون عرصه و فضاهای باز و حیاط، سیمای کالبدی و بافت خانه‌های این منطقه نیز دستخوش تغییرات شده است. این پژوهش در پی تبیین چگونگی و شدت تأثیر اعیان سازی در تحولات هویتی در زمان حاضر، و پیش بینی وضعیت آینده نوسازی و اعیان سازی بافت فرسوده است. تا از طریق بررسی روند فعلی، شرایط تغییر مؤلفه‌های هویتی در آینده نیز شناسایی و تحلیل گردد. در این رابطه، سوال اصلی پژوهش این است که اعیان سازی بر کدام یک از ابعاد هویتی شهر زنجان تأثیرگذار بوده است؟ و با حفظ روند فعلی، وضعیت شاخص‌های هویتی بافت فرسوده در آینده چگونه خواهد بود؟

## مبانی نظری پژوهش

یکی از اشکال نوسازی شهر بویژه در بافت فرسوده و قدیمی، اعیان سازی است. این نوع نوسازی به علت ارائه رویکردهای نوین در تحولات کالبدی فضایی شهری، امروزه بیشتر مورد توجه شهروندان و برنامه‌ریزان شهری است. اعیان سازی شامل مجموعه فعالیت‌هایی که به منظور اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی به همراه تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و

جایگزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها، به ویژه در محلات مسکونی انجام می‌گیرد (شماعی و پوراحمد: ۱۳۸۴: ۱۰۵). گسترش فضای بی‌رویه و بدون برنامه شهرها، موجب شکل‌گیری بافت‌های شهری در مجاورت شهرها و جابه‌جایی ساکنان و کاربری‌های شهری به نواحی جدید شده است. حال آنکه یکی از مهمترین نتایج اجرای طرح‌های نوسازی در قالب اصالت بخشی به محلات، از دست رفتن کارکردهای اجتماعی-اقتصادی محلات و شکل‌گیری بافت هویتی نوین و مغایر با ساختار فعلی بافت قدیمی است (مقصودی و حبیبی، ۱۳۸۹: ۶۳). در این رابطه، فرآیند اعیان‌سازی به عنوان "توانبخشی طبقه کارگر و مسکن‌های متروک و نتیجه تغییر یک محله کارگرنشین به یک محله متوسط" تعریف شده است. به عبارتی، فرآیند جایجایی قشر پردرآمد به یک ناحیه مسکونی و انجام برخی بهبودها را اعیان‌سازی می‌گویند (Cowan, 2005: 155). البته بررسی‌ها نشان می‌دهد که مفهوم اعیان‌سازی در ایران، با کشورهای غربی بویژه اروپایی به لحاظ ساختاری و نحوه تحولات هویتی، متفاوت به نظر می‌رسد. در این کشورها، هنرمندان پیشرو و همجنس‌گرایان، اولین گروه‌هایی هستند که به سراغ بافت قدیمی و نوسازی آن در قالب اعیان‌سازی می‌روند. غالباً در کشورهای غربی، هنرمندان پیشرو به منظور آگاه ساختن جامعه از فرایندهایی که توسط جامعه به واسطه گسترش تکنولوژی و زندگی شهرنشینی به فراموشی سپرده شده‌اند، به اعیان‌سازی در قالب مفاهیم و ساختارهای هویتی و معماری گذشته می‌پردازند و به خلق فضاهای کارکردی با ساختارهای معماری و هویتی گذشته می‌پردازند. این در حالی است که در کشور ایران، اعیان‌سازی توسط طبقه متوسط و غریبومی بافت قدیمی، در قالب تخریب بافت و معماری سنتی و ساخت بناهای بلند مرتبه با سبک معماری نوین انجام می‌شود (شماعی و پوراحمد: ۱۳۸۴: ۱۰۱)، که نتایج متفاوتی را در پی دارد. رویکردهای نوسازی مرتبط با اعیان‌سازی به شرح زیر است:

**رویکرد اصالت بخشی:** اصالت بخشی روندی است که طی آن اقلیتی بعضاً با سطح درآمدی نسبتاً بالا جایگزین ساکنین فعلی بافت که از سطح مالی خوبی بهره مند نیستند می‌گردند. در واقع اصالت بخشی فرآیندی است که در نواحی ویژه‌ای از درون شهر رخ می‌دهد. جایی که زیستگاه‌های قدیمی زیر سطح استاندارد خریداری و نوسازی می‌شوند و به وسیله خانواده‌های طبقه متوسط و ثروتمند اشغال می‌گردند (صرافی و دیگران، ۱۳۹۳: ۲۴). هدف این رویکرد، جایگزین کردن اقشار با درآمد متوسط و بالا، با اقشار ضعیف و آسیب پذیر، به منظور پویا کردن محلات قدیمی و منزوی و حفظ هویت و ساختار اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر است (Smith, 2009: 462). در این رابطه، برخی از محققان باور دارند که پروژه‌های اصالت بخشی با حمایت سرمایه گذاران بخش خصوصی، مالکان و حتی حکومت‌های محلی صورت می‌گیرد. این کنشگران به منظور افزایش قیمت زمین، اجاره بها و شکاف بین طبقات اجتماعی و اقتصادی، به اقدامات نوسازی در قالب اعیان‌سازی، خانه‌های قدیمی و تجمیع آن‌ها کمک می‌کنند (Uzun, 2003: 367). آنچه در شکل (۱) دیده می‌شود، خلاصه‌ای دلایل کنشگران شهری در اعیان‌سازی بافت فرسوده است.



شکل ۱. دلیل موافقت حکومت‌های محلی از اعیان‌سازی در بافت قدیمی

(منبع: تقوایی و غلامی، ۱۳۸۹: ۱۴)

**رویکرد مشارکتی:** بحث مشارکت عمومی در نوسازی و بهسازی شهری برای اولین بار در اواخر قرن نوزدهم توسط پاتریک گدس در انگلستان مطرح گردید. اما به دلیل خشکی نظام برنامه‌ریزی آن زمان، چندان مورد توجه قرار گرفت. در سال ۱۹۶۹، شری ارنشتاین، دسته بندی خود را که سطوح مشارکت را معرفی می‌کرد، ارائه نمود (Murayama, 2015: 485). در این رویکرد،



مشارکت مردمی امری تحمیلی نیست که از پایین به بالا صورت گیرد بلکه باید شرایطی فراهم شود که مردم با ارتباط روشن و آگاهانه اما در یک چارچوب قانونمند در جریان شکل‌گیری پروژه حضور یابند (توسلی، ۱۳۹۵: ۶۰). مطابق این رویکرد، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده باید توسط ساکنین محل و با همکاری بخش خصوصی و حمایت حکومت محلی صورت پذیرد، در چنین شرایطی، یک بافت محله‌ای پایدار شکل خواهد گرفت (Amado et al., 2009: 601).

**رویکرد توسعه محله‌ای:** مطالعات توسعه محله‌ای به شکل مدون؛ اولین بار توسط چمبرز مطرح شد (صرافی و دیگران، ۱۳۹۳: ۳۱). براساس این رویکرد، بواسطه ظرفیت‌سازی و ایجاد شرکت‌های خصوصی و نهادهای علمی و سمن‌ها، دولت‌ها نقش حمایتی داشته و شرکت‌های غیردولتی و مردمی، مجری اصلی طرح‌های توسعه خواهند بود (فروودی و دیگران، ۱۳۹۰: ۹۳). توسعه محله‌ای بیانگر فرایندی است که براساس آن، سرمایه‌ای که اجتماع به صورت بالقوه قادر به جمع‌آوری و استفاده از آن است، افزایش می‌یابد تا کیفیت زندگی مردم محله بهبود پیدا کند. لذا توسعه محله‌ای شامل تمام مسائل مرتبط به مسکن، توسعه اقتصادی، مشارکت شهروندان، رفاه اجتماعی، امنیت، آموزش و مسائل زیست محیطی و میان تمام این عناصر نیز ارتباط وجود دارد (رضازاده و دیگران، ۱۳۹۱: ۳۱).

**رویکرد ساختارگرایی:** رویکرد ساختارگرایی مارکسیست به رهبری اسمیت (۱۹۷۹)، اعیان‌سازی را از طریق مفهوم فاصله در اجاره توضیح می‌دهد که نشان دهنده تفاوت ارزش استیجاری زمین با کاربری کنونی و ارزش استیجاری بالقوه زمین تحت کاربری پرزاده‌تر است (شماعی و پوراحمد: ۱۳۸۴: ۱۴۸). از دیدگاه اسمیت، این فرآیند با کاهش ارزش زمین در مناطق درون شهری آغاز می‌شود. این امر زمانی روی می‌دهد که سرمایه‌گذاری زیادی در بخش ساختمان، سرمایه خود را به بخش پرزاده‌تر مسکن هدایت می‌کند؛ همانند شهرسازی در خارج از مراکز شهری. تمرکز سرمایه‌گذاری مسکن در حومه شهر و اهمال در مراکز درون شهری منجر به کاهش ارزش مسکن در مناطق درون شهری می‌گردد (Smith, 2009: 139).

مروری بر ادبیات و رویکردهای نظری، نشان می‌دهد که مفهوم نوسازی بافت فرسوده و بافت‌های کهن و قدیمی شهرها به صورت مجزا و در ارتباط با هویت و تحولات ساختار فرهنگی بررسی نشده است. و نوسازی بافت فرسوده در قالب طرح‌های متنوع نوسازی مانند طرح اعیان‌سازی، تجمیع و یکپارچه‌سازی با توجه به تحولات اقتصادی و سیمای کالبدی بیشتر شهر مورد سنجش قرار گرفته است. و بافت اجتماعی و فرهنگی به‌عنوان یک موضوع فرعی و وابسته به سایر شاخص‌ها بوده است. در این تحقیق با مبنا قرار دادن الگوهای مختلف نوسازی و عمران شهری از جمله اعیان‌سازی و نظرسنجی از جامعه آماری سعی در تکمیل و بومی سازی مؤلفه‌ها و گویه‌های مختلف مؤثر نوسازی بافت فرسوده با تأکید بر ابعاد فرهنگی و هویتی خواهد شد. از طرفی، با توجه به اینکه، رویکرد اصالت بخشی، نحوه جایگزین کردن ساکنین محله با اقشار متوسط و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، تأکید دارد. این تحقیق نیز برای تحلیل یافته‌های خود، رویکرد اصالت بخشی را مبنای تحلیل قرار داده است.

در زمینه بافت قدیمی و اقدامات لازم جهت احیاء و تجدید حیات آن‌ها نقطه نظرات مختلفی وجود داشته است. هوسمان در دهه ۱۸۷۰ برای اولین بار تجربه احیاء و ساماندهی نواحی تاریخی را که در اثر رشد و گسترش شهر پاریس اتفاق افتاده بود، مطرح نمود. الکساندر از نظریه‌پردازان و طراحان معروف آمریکایی است که با استفاده از تجارب شهرهای کهن، فرایندی نو را برای طراحی پیشنهاد می‌کند. از دیدگاه گدس توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری، الهام از شالوده‌های پنهان و بازکردن آن‌ها در بهسازی و نوسازی شهری، بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان، مطرح نمودن طرح‌های مرمتی با طرح‌های آمایش، انجام نوسازی بر اساس بافت ارگانیک و سلسله مراتب عملکردی حائز اهمیت است (شماعی و پوراحمد: ۱۳۸۴: ۶۶). Bertolini (2013) در پژوهشی با عنوان "شهرهای پایدار و نوسازی شهرها" به این نتیجه رسید که شیوه داخله در بافت‌های قدیمی به صورت فن سالارانه، اقتدار گرا و از بالا به پایین و با نگرش غیرمشارکتی برنامه‌ریزان به مداخله و جا به جایی، هزینه‌های اجتماعی مداخله و تمایل زیاد بخش دولتی به نوسازی و بازسازی و تمایل کم بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران بوده است. Dixon et al (2015) در مقاله‌ای با عنوان "عوامل موفقیت در بازسازی مناطق بحرانی و مسئله‌دار شهری: تجزیه و تحلیل در منچستر و اوزاکا در طی رکود اقتصادی"، عوامل حیاتی موفقیت در نوسازی را شامل مشارکت قوی، مقیاس بزرگ، در اولویت قرار دادن زیرساخت‌ها، رونق بازار، دیدگاه طولانی مدت معرفی می‌کند. علاوه بر پژوهش‌های خارجی، تحقیقات محدودی نیز در داخل کشور در زمینه نوسازی بافت فرسوده در قالب اعیان‌سازی و تأثیر آن بر ساختار اقتصادی، اجتماعی و کالبدی محلات قدیمی و فرسوده انجام شده است. در این رابطه، عندلیب و رضایی فرید (۱۳۹۲) در پژوهشی با عنوان "شناسایی محرک‌ها و امکان‌سنجی

به کارگیری رویکرد اعیان‌سازی در بافت‌های فرسوده (نمونه مطالعاتی: محله ایبوردی در شهر شیراز) " رابطه معنی‌داری بین شاخص کالبدی و کیفیت زندگی با متغیر وابسته کیفیت محیط سکونت تأکید گردید. اسدی محل چالی و ناظمی (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان " بررسی آثار مداخله در بافت‌های شهری به کمک اعیان‌سازی نوسازی کالبدی و ارتقاء کیفیت زندگی در عین پیامدهای منفی اجتماعی " نشان دادند که نوسازی بافت فرسوده بدون توجه به بافت فرهنگی محلات و بدون تزریق سرمایه‌های اعتباری منجر به ایجاد تناقض اقتصادی - اجتماعی و از بین رفتن ساختارهای اجتماعی و در نهایت، جایگزینی و جابه‌جایی ساکنین محلات بافت قدیمی و از بین رفتن هویت فرهنگی شهر خواهد شد. شیخ و نوری کیا (۱۳۹۶) در مقاله‌ای به بررسی اثرات نوسازی به شیوه اعیان‌سازی بر هویت شهری و نقش آن در سرنوشت بافت‌های مورد مداخله " پرداخته نشان داد که، مداخله در بافت از بالا و توسط مسئولین و متخصصین و عموماً بدون دخالت شهروندان اعمال می‌گردد و با تخریب بناهای قدیمی، افزایش اجاره بها و بی توجهی به نیازهای ساکنین در فرآیند مداخلات موجب می‌شود ساکنین سابق حوزه‌های نوسازی شده، خود را در محیط بیگانه یابند. و به‌مرور محله را ترک کنند.

مروری بر ادبیات و سوابق تحقیقات انجام شده در داخل و خارج از کشور، نشان می‌دهد که مفهوم نوسازی بافت فرسوده و بافت‌های کهن و قدیمی شهرها به صورت مجزا و در ارتباط با هویت و تحولات ساختار فرهنگی بررسی نشده است. و نوسازی بافت فرسوده در قالب طرح‌های متنوع نوسازی مانند طرح اعیان‌سازی، تجمیع و یکپارچه‌سازی با توجه به تحولات اقتصادی و سیمای کالبدی بیشتر شهر مورد سنجش قرار گرفته است. و بافت اجتماعی و فرهنگی به عنوان یک موضوع فرعی و وابسته به سایر شاخص‌ها بوده است. در این تحقیق با مبنا قرار دادن الگوهای مختلف نوسازی و عمران شهری از جمله اعیان‌سازی و نظرسنجی از متخصصین، خبرگان و کارشناسان سعی در تکمیل و بومی‌سازی مؤلفه‌ها و گویه‌های مختلف مؤثر نوسازی بافت فرسوده با تأکید بر ابعاد فرهنگی و هویتی خواهد شد.

## روش پژوهش

تحقیق حاضر از نوع پژوهش توصیفی - تحلیلی است. برای گردآوری اطلاعات از روش مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی بهره گرفته است. علاوه بر داده‌های آماری شهر زنجان، مصاحبه و توزیع پرسشنامه بین جامعه آماری، مهمترین منبع اطلاعاتی برای آگاهی از وضعیت محدوده مورد مطالعه است. با توجه به ماهیت موضوع و سابقه مطالعات نوسازی بافت فرسوده در قالب اعیان‌سازی در سطح جهان و سطح کشور، به استخراج شاخص و نماگرهای آن پرداخته شد و در مرحله بعد اقدام به انطباق آن‌ها با شرایط اجتماعی و فرهنگی به عنوان معرف هویت غالب ساکنین محلات قدیمی شهر زنجان گردید. چنانکه در مرحله اول با استفاده از تحلیل محتوایی مطالعات انجام شده در سطح جهان، شاخص‌های مرتبط استخراج شدند و در مرحله دوم با استفاده از پرسشنامه طراحی شده برای محققان، برخی از شاخص‌ها پس از عبور از صافی پرسشنامه اولیه مرحله پیش‌آزمون در پرسشنامه نهایی به کار رفتند (جدول ۱).

جدول ۱. ابعاد و شاخص‌های هویت محلات بافت فرسوده شهر زنجان

ابعاد	شاخص
اجتماعی- فرهنگی	پیوستگی، امنیت، حس تعلق مکانی و شناخت محله، تعهد پذیری نسبت به جامعه محلی، مشارکت، سرزندگی، احترام به قانون و حقوق دیگران
اقتصادی	تنوع فعالیت، دسترسی خدمات شهری، تسریع در جابه‌جایی و ترابری، مالکیت زمین، تناسب هزینه و درآمد
کالبدی	سیمای ظاهری ساختمان‌ها و بلوک‌ها، سیمای معابر، وضعیت کاربری معابر، سرانه کاربری‌های خدماتی، زیبایی شناسی مسکن، مساحت مسکن، استحکام مسکن، نفوذ پذیری مسکن، تناسب فضای درون مسکن با نیازهای ساکنین، سلسله مراتب معابر محله، برخورداری محله از میلمان شهری
زیست محیطی	محیط طبیعی، بهداشت عمومی محله، وضعیت دفع آب‌های سطحی و فاضلاب خانه‌ها و معابر، وجود حیوانات و حشرات موزی در محله، کیفیت آب شرب، وجود کاربری‌های ناسازگار و مزاحم، آلودگی

Source: Bertolini, 2013; Atkinson, 2010; Ezme, 2014; Lopez de Obeso, 2013; Dixon et al, 2015

برای تعیین روایی پرسشنامه از نظر ۱۰ نفر اساتید جامعه‌شناسی، برنامه‌ریزی شهری استفاده گردید. و شاخص‌ها طبق نظر این اساتید اصلاح شد. همچنین جهت تعیین پایایی پرسشنامه تحقیق، از ضریب الفای کرونباخ استفاده شد. برای این منظور پرسشنامه تحقیق، قبل از بررسی و تحلیل یافته‌ها، پیش‌آزمون گردید و ضریب الفای بدست آمده برای شاخص‌های پژوهش برابر با ۰/۸۴۲ می‌باشد. جامعه آماری پژوهش شامل کل جمعیت بافت فرسوده شهر زنجان است. با توجه به جمعیت ۷۵۰۵۷ نفری بافت فرسوده

شهر زنجان، با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران با مقدار خطای  $0/05$  کل جامعه نمونه پژوهش شامل ۳۸۴ نفر می‌باشد. در این مقاله برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آزمون تحلیل عاملی، تحلیل نیکوئی برازش و تحلیل اثرات متقابل ساختاری استفاده شده است. ابتدا با استفاده از آزمون تحلیل عاملی، وضعیت شاخص‌های هویت بافت فرسوده شهر زنجان و میزان تعمیم‌پذیری نتایج تحلیل به کل جامعه آماری مورد بررسی قرار گرفت. این آزمون نشان می‌دهد که کدام شاخص‌ها از نظر جامعه آماری در شرایط مطلوب قرار دارد. و شاخص‌های کم اهمیت از چرخه تحلیل حذف می‌شوند. سپس با استفاده از رویکرد آینده پژوهی موقعیت شاخص‌های هویت بر اساس روند فعلی در آینده و همچنین زیرساخت‌های مؤثر بر تغییر هویت محلات در قالب اعیان‌سازی تحت عنوان پیشران‌ها مشخص می‌گردند.

در مرحله بعد، با مشخص شدن پیشران‌های کلیدی، میزان تأثیر اعیان‌سازی بر هویت بافت فرسوده در قالب پیشران‌های کلیدی، از آزمون رگرسیون خطی چند گانه، استفاده شد. در این زمینه، مؤلفه‌های پیشران، به عنوان متغیرهای وابسته و مؤلفه اعیان‌سازی نیز به عنوان متغیر مستقل مورد آزمون قرار گرفت. که در آن میزان و نحوه تأثیر مؤلفه اعیان‌سازی بافت فرسوده بر هویت محلات بافت فرسوده شهری (۱۱ پیشران منتخب) تحلیل شد. این آزمون‌ها، برای درک علیت و نمایش الگوی روابط علی در میان مجموعه‌ای از متغیرهای مرتبط باهم کاربرد دارند و به فراخور نیاز تحقیق از نرم‌افزار SPSS و MIC MAC استفاده شده است.

## قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهر زنجان در شمال غرب کشور و مرکز استان زنجان قرار دارد. جمعیت شهر ۴۳۱۷۸۰ نفر است. بافت فرسوده شهر زنجان به عنوان قلمرو تحقیق، در بخش مرکزی و قدیمی شهر زنجان قرار دارد. این محدوده با مساحت ۴۹۲ هکتار، تقریباً  $7/97$  درصد از کل مساحت شهر (۶۱۶۹/۷۷ هکتار) را شامل می‌شود (مهندسی مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۸: ۲۷).



شکل ۲. جایگاه محدوده مورد مطالعه در تقسیمات کشوری

## یافته‌ها و بحث

تحلیل نیکوئی برازش در جدول (۲) نشان می‌دهد، شاخص‌های مدل مفهومی پژوهش از برازش خوبی برخوردار است. در نتیجه انطباق مدل نظری و تجربی متغیرهای تحقیق بخوبی تبیین شده‌اند. با توجه به اینکه، مجذورکای تحت تأثیر مقدار همبستگی‌های موجود در مدل هست. یعنی، هر چه این همبستگی‌ها زیاده‌تر باشد، برازش ضعیف‌تر است. در این رابطه، برخی از محققین مقدار ایده‌آل نسبت کای اسکوئر بر درجه آزادی را برابر ۱ تا ۳ (Kline, 2005: 201) در نظر گرفته‌اند. از اینرو، نتیجه این ضابطه نشان می‌دهد که شاخص کای دو بخوبی برازش نشده است. برای رد این تناقض می‌توان گفت که، براساس دیدگاه مک کالوم، براون و شوگاوارا (۱۹۹۶) اگر مقدار شاخص RMSEA کوچکتر از  $0/1$  باشد برازندگی مدل بسیار عالی است. اگر بین  $0/1$  و  $0/5$  باشد برازندگی مدل خوب است و اگر بین  $0/5$  و  $0/8$  باشد برازندگی مدل متوسط است (Kline, 2005: 209). با توجه به معنی داری شاخص‌های مهم دیگری چون RMSEA، GFI و CFI می‌توان از آن چشم‌پوشی نمود.

جدول ۲. شاخص‌های نیکوئی برازش مدل مفهومی

شاخص‌های نیکوئی برازش	مقدار شاخص	ملاک	نتیجه
CMIN	$\chi^2$	۷۵۲/۵۷	-
	Df	۳۸۱	-
	p.value	۰/۰۰۰	۰/۰۵ <
	$\chi^2/df$	۱/۹۷۵	۱ تا ۳
RMR, GFI	RMR	۰/۱۱۲	۱ >
	GFI	۰/۴۳	۰/۹ <
	AGFI	۰/۳۹	۰/۹ <
	PGFI	۰/۴۹	۰/۵ <
RMSEA	RMSEA	۰/۰۵	۰/۰۵ >
Baseline Comparisons	NFI	۰/۷۵	۰/۹ <
	NNFI	۰/۷۵	۰/۹ <
	CFI	۰/۹۳	۰/۹ <
	RFI	۰/۷۶	۱-۰
	IFI	۰/۸۱	۱-۰

Source: Schumacher &amp; Lumex: 2009: 76

طبق یافته‌های ارائه شده در آزمون تحلیل عاملی، اولین خروجی، جدول مربوط به هر متغیر است که نشان می‌دهد میزان اشتراکات واریانس مشترک یک متغیر با سایر متغیرهای به کار گرفته شده در تحلیل چقدر است. هر چقدر میزان آن در هر شاخص بالاتر باشد، نشان می‌دهد که آن شاخص دارای ارتباط بیشتری با سایر شاخص‌های به کار گرفته شده در موضوع است و از نظر جامعه آماری اهمیت بیشتری در محله دارد. در این مرحله شاخص‌هایی که مقادیر عددی آن‌ها بیشتر از ۰/۳ باشد، درجه اهمیت مطلوب و مؤثری دارند. خروجی جدول (۳) نشان می‌دهد که اکثر شاخص‌ها بار عاملی بالای ۰/۳ دارند. در نتیجه، درجه اهمیت مطلوب و مؤثری از زمینه همبستگی بواسطه تغییر و اعیان‌سازی بافت فرسوده شهری دارند. گفتنی است که شاخص‌های "سلامت روحی-روانی؛ آلودگی صوتی؛ و شکل بلوک شهری" به علت ضریب عاملی کمتر، از چرخه تحلیل حذف خواهند شد.

بدین ترتیب، در بُعد فرهنگی، شاخص مشارکت با بارعاملی ۰/۶۲۹ و احترام به قانون با بار عاملی ۰/۷۶۱ بیشترین اهمیت را دارد. در نتیجه، همبستگی بیشتری جهت تبیین نقش اعیان‌سازی در تحولات فرهنگی هویت شهری بافت فرسوده دارد. بدین ترتیب، در زمینه فرهنگی، میزان مشارکت مردم و همچنین تبعیت از اصول و قوانین تعیین شده در زمینه ساخت و سازها، بیش از دیگر عوامل فرهنگی در کیفیت و کمیت اعیان‌سازی تأثیر دارند. در نتیجه در زمینه اجرای ضوابط شهرسازی، باید بر ظرفیت‌سازی و مشارکت پذیری ساکنین محلات توجه ویژه‌ای شود. در این رابطه، برتولینی نیز، عامل شکست برنامه‌های مرمت و احیاء هویت شهری را عدم مشارکت ساکنین بافت‌های قدیمی عنوان می‌کند (Bertolini, 2013: 127).

در بُعد اقتصادی شاخص‌های تسریع در جابه‌جایی وسایل نقلیه با بارعاملی ۰/۵۹۲ و مالکیت زمین با بارعاملی ۰/۵۶۹ بیشترین تغییر و همبستگی را با توسعه اعیان‌سازی انجام داده‌اند. و بواسطه اعیان‌سازی در بافت فرسوده، جابه‌جایی و حمل و نقل وسایل نقلیه راحت‌تر شده است. و بواسطه تفکیک و مشخص شدن حدود مالکیت از طریق نهادهای قانونی، وضعیت مالکیت و سنددار شدن زمین بهتر شده است. با توجه به سیاست‌های جدید، طراحی شهری به سمت بافت و شبکه معابر منظم و شطرنجی حرکت می‌کند. اعیان‌سازی نیز بواسطه رعایت اصول شهرسازی، بافت هندسی منظم و تسریع جریان حمل و نقل را بهبود می‌بخشد.

در بُعد زیست محیطی شاخص‌های محیط طبیعی با بارعاملی ۰/۵۷۲ و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب خانه‌ها و معابر با بارعاملی ۰/۶۶۵ بیشتری همبستگی و تغییر را داشته است. هرچند که اعیان‌سازی، ساختار فرهنگی شهر را دگرگون کرده است. اما بواسطه، ایجاد فضای هندسی منظم در محله، و امکان سهولت اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی معابر، نقش مثبتی در ساماندهی نحوه دفع شبکه فاضلاب و همچنین افزایش بهداشت عمومی در سطح محلات داشته است. از طرفی، بواسطه اعیان‌سازی، سیستم دفع فاضلاب خانه‌ها به علت ساخت‌وساز مهندسی و استاندارد، بهتر شده است.

در بُعد کالبدی، مؤلفه‌های سرانه کاربری خدماتی با بارعاملی ۰/۸۸۷ و وضعیت کاربری معابر با بارعاملی ۰/۷۳۳ بیشترین همبستگی و تغییر را داشته‌اند. اصولاً، بواسطه اعیان‌سازی و عقب‌نشینی بناها از محدوده شبکه معابر طراحی شده، و تعریض معابر و



حمایت نهادهای شهری از نوسازی، گرایش بخش عمومی به توسعه خدمات عمومی نیز در این محلات افزایش یافته است. در این زمینه، شهرداری بخشی از درآمدهای نوسازی را به کاربری‌های خدماتی در محلات اختصاص داده است که به عنوان سیاست‌های تشویقی در جذب سرمایه‌های مردم جهت ساخت و ساز در این محلات است. بدین ترتیب، می‌توان گفت که همین سیاست‌های نوسازی شهرداری برای حل مشکلات کالبدی بتدریج منجر به تغییر ترکیب فرهنگی در بافت قدیمی و تغییر هویت آن خواهد شد.

جدول ۳. وضعیت توزیع نمونه‌ها و رتبه شاخص‌های هویتی بر اساس آزمون تحلیل عاملی

عامل	ضریب	عامل	ضریب	عامل	ضریب
اجتماعی- فرهنگی	۰/۴۵۳	تناسب هزینه و درآمد	۰/۵۰۶	وضعیت کاربری معابر	۰/۷۳۳
پیوستگی	۰/۳۸	مالکیت زمین	۰/۵۶۹	سیمای معابر	۰/۵۸۱
امنیت	۰/۴۷۳	زیست محیطی	۰/۳۱۵	سرانه کاربری خدماتی	۰/۸۸۷
سلامت روحی- روانی	۰/۱۴۱	آلودگی صوتی	۰/۲۰۱	زیبایی شناسی مسکن	۰/۳۳۶
حس تعلق مکانی	۰/۵۷۷	محیط طبیعی	۰/۵۷۲	مساحت مسکن	۰/۳۸۳
تعهد پذیری	۰/۴۷۵	بهداشت عمومی محله	۰/۵۸۲	استحکام مسکن	۰/۳۶۴
مشارکت	۰/۶۲۹	دفع آبهای سطحی و فاضلاب	۰/۶۶۵	شکل بلوک شهری (بافت)	۰/۲۳۵
سرزندگی	۰/۴۹۴	وجود حیوانات موذی	۰/۵۴۳	نفوذ پذیری مسکن	۰/۵۴۱
احترام به قانون	۰/۷۶۱	کیفیت آب شرب	۰/۵۷۲	تناسب مسکن با نیاز ساکنین	۰/۵۱۴
اقتصادی	۰/۳۲۷	کاربری‌های ناسازگار و مزاحم	۰/۵۳۱	سلسله مراتب معابر محله	۰/۵۳۱
تنوع فعالیت	۰/۵۱۷	آلودگی هوا	۰/۴۴۹	میلان شهری	۰/۵۵۶
دسترسی به خدمات شهری	۰/۴۸۱	کالبدی	۰/۶۲۳		
تسریع در جابه جایی	۰/۵۹۲	سیمای ساختمان‌ها	۰/۳۹۱		

با مشخص شدن شاخص‌های اصلی پژوهش و وضعیت موجود شاخص‌ها تحت تأثیر عملکرد اعیان‌سازی در بافت فرسوده شهر زنجان، برای تبیین شرایط هویتی بافت فرسوده شهر تحت تأثیر جریان‌ات اعیان‌سازی، و اینکه اگر روند اعیان‌سازی و تحولات هویتی، با ساختار فعلی جریان پیدا کند. در آینده، کدام یک از شاخص‌های هویتی، بیشترین تغییر و تحولات را به خود خواهد دید، از رویکرد ساختار متقابل مبتنی بر نرم‌افزار MicMac بهره‌گیری شد. این تکنیک براساس رویکرد آینده پژوهی، وضعیت شاخص‌های فوق در افق چشم‌انداز آینده بافت فرسوده شهر زنجان (حداقل در بازه زمانی ۱۰ ساله) را مشخص خواهد نمود. براساس مدل تحلیل اثرات متقابل/ساختاری ضریب پرشدگی ماتریس متغیرها برابر ۷/۷۹ درصد است که نشان دهنده تأثیر زیاد و پراکنده عوامل بر یکدیگر وضعیت پایداری سیستم است. در تحلیل نقشه تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم عوامل ۳۰ گانه مشخص می‌شود که اکثر متغیرهای هویتی ناشی از اعیان‌سازی بافت فرسوده، مؤلفه‌های تأثیرگذار و دو وجهی هستند. در این میان، متغیرهای امنیت؛ کاربری‌های ناسازگار و مزاحم؛ تعهد پذیری؛ سیمای ساختمان‌ها؛ وضعیت کاربری معابر؛ سرزندگی؛ سرانه کاربری خدماتی؛ مساحت مسکن؛ استحکام مسکن؛ تناسب هزینه و درآمد؛ و تناسب مسکن با نیاز ساکنین به عنوان متغیرهای دووجهی هستند. و علاوه بر تأثیرپذیری از دیگر مؤلفه‌ها، بر سایر مؤلفه‌ها نیز تأثیر قابل توجهی دارند و تداوم دهنده وضعیت محسوب می‌شوند. این گونه نتایج و واکنش‌ها یک اثر بومرنگی به همراه دارد که در نهایت باعث "تشدید" یا "میرایی" اثر و علامت اولیه می‌شوند. و می‌توان گفت که بواسطه اعیان‌سازی در بافت فرسوده، متغیرهای فوق از جمله، امنیت، تعهد پذیری، سیمای ساختمان‌ها، سرزندگی و غیره با تغییر و تحول شرایط محله، به‌مرور منجر به هویت‌زدایی بافت قدیمی شهر خواهند شد. علاوه بر شاخص‌های دووجهی که به عنوان پیش‌ران‌های مدل ساختار اثر متقابل در تبیین تأثیر اعیان‌سازی بر هویت محلات قدیمی شهر زنجان هستند. دومین گروه مهم، شاخص‌های تأثیرگذار هستند. این متغیرها بیشتر تأثیرگذار بوده و کم‌تر تأثیرپذیر می‌باشند. بنابراین سیستم بیشتر به این متغیرها بستگی دارد. این متغیرها در قسمت شمال‌غربی نمودار نمایش داده می‌شوند (شکل ۴). متغیرهای تأثیرگذار، بحرانی‌ترین مؤلفه‌ها می‌باشند، زیرا تغییرات سیستم وابسته به آن‌ها است و میزان کنترل بر این متغیرها بسیار مهم است. این متغیرها عموماً توسط سیستم قابل کنترل نیستند، زیرا خارج از سیستم قرار دارند و بیشتر به عنوان عواملی از ثبات (اینرسی) عمل می‌نمایند. در این تحقیق، مؤلفه‌های پیوستگی؛ وجود حیوانات موذی؛ آلودگی هوا؛ احترام به قانون؛ دسترسی به خدمات شهری؛ زیبایی شناسی مسکن؛ و بهداشت عمومی محله به عنوان شاخص‌های تأثیرگذار بر تحولات هویتی بافت قدیمی شهر زنجان معرفی شده‌اند. بدین ترتیب، مشکل اصلی بافت قدیمی شهر بواسطه اعیان‌سازی و ادامه روند فعلی در آینده، آلودگی

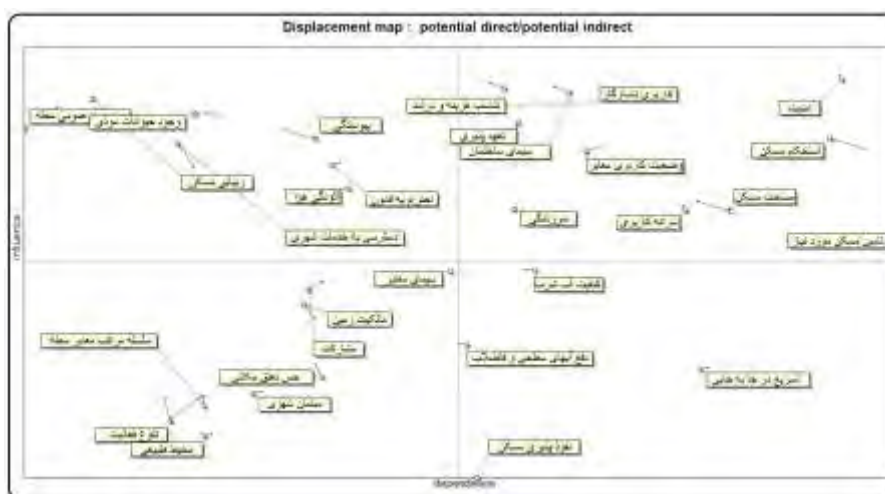
هوا و آلودگی‌های زیست محیطی، بهداشت محلّه و تغییر در میزان پیوستگی و مشارکت و همبستگی جمعی در محلات است که بمرور منجر به تغییر هویت محلات بافت قدیمی شهر خواهد شد. متغیرهای وابسته به عنوان متغیرهای خروجی سیستم هستند و تأثیر گذاری پایین و تأثیرپذیری بسیار بالایی دارند. این متغیرها شکنندگی بالایی دارند و تکامل آن‌ها منوط به توسعه همه جانبه بافت قدیمی شهر است. لذا به نظر می‌رسد برای ارتقاء و بهبود شاخص‌های کیفیت آب شرب؛ تسریع در جابه‌جایی؛ نفوذ پذیری مسکن؛ و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب، باید برنامه‌ریزی مدونی در اعیان‌سازی و تحولات هویتی ناشی از آن صورت پذیرد. آخرین نوع متغیرها، متغیر مستقل است که به عنوان متغیرهای مستثنی معروف هستند. این متغیرها از سایر متغیرهای سیستم تأثیر نپذیرفته و بر آن‌ها تأثیر هم ندارند. این متغیرها در قسمت جنوبی نمودار قرار گرفته و ارتباط بسیار کمی با سیستم دارند، زیرا نه باعث توقف یک متغیر اصلی و نه باعث تکامل و پیشرفت یک متغیر در سیستم می‌شوند. در این تحقیق، متغیرهای حس تعلق مکانی؛ مشارکت؛ سیمای معابر؛ تنوع فعالیت؛ مالکیت زمین؛ محیط طبیعی؛ سلسله مراتب معابر محله؛ و مبلمان شهری، با وجود اینکه کاملاً مستقل هستند، بیش از آنکه تأثیر پذیر باشند، تأثیر گذارند. آن‌ها در قسمت جنوب غربی نمودار و بالای خط قطری قرار دارند و می‌توانند به عنوان نقاطی جهت سنجش و به عنوان معیار، به کار روند.

جدول ۴. نتایج تحلیل اثرهای مستقیم و غیر مستقیم عوامل ۳۰ گانه

عامل	نوع متغیر	تأثیرپذیر	تأثیرگذار	عامل	نوع متغیر	تأثیرپذیر	تأثیرگذار
پیوستگی	تأثیرگذار	۰/۱۱۷۸۴	۰/۹۹۹۷۲	وجود حیوانات موذی	تأثیرگذار	۰/۱۱۴۷	۰/۱۰۷۳
امنیت	دووجهی	۰/۱۰۵۳	۰/۸۶۹۴۳	کیفیت آب شرب	وابسته	۰/۱۲۲۵۱	۰/۱۱۰۳۲
حس تعلق مکانی	مستقل	۰/۱۰۰۵۳	۰/۸۶۷۶۹	کاربری‌های ناسازگار و مزاحم	دووجهی	۰/۱۱۱۵۶	۰/۱۴۳۹۳
تعهد پذیری	دووجهی	۰/۸۹۱۴۱	۰/۱۰۱۹۳	آلودگی هوا	تأثیرگذار	۰/۱۰۶۴۳	۰/۱۱۲۹۴
مشارکت	مستقل	۰/۹۲۵۸۶	۰/۸۷۳۴۴	سیمای ساختمان‌ها	دووجهی	۰/۱۲۴۴۲	۰/۱۲۶۰۲
سرزندگی	دووجهی	۰/۱۲۰۱۹	۰/۱۳۲۲۳	وضعیت کاربری معابر	دووجهی	۰/۱۲۸۷۱	۰/۱۲۹۹
احترام به قانون	تأثیرگذار	۰/۱۱۱۹۱	۰/۱۰۳۱۳	سیمای معابر	مستقل	۰/۱۰۲۹۶	۰/۹۲۴۵۹
تنوع فعالیت	مستقل	۰/۱۰۷۳	۰/۱۰۰۶۸	سرانه کاربری خدماتی	دووجهی	۰/۱۱۷۹۲	۰/۱۴۰۳۱
دسترسی به خدمات شهری	تأثیرگذار	۰/۱۱۲۰۵	۰/۱۰۶۷۹	زیبایی شناسی مسکن	تأثیرگذار	۰/۱۰۹۸۳	۰/۹۴۸۶۸
تسریع در جابه جایی	وابسته	۰/۱۰۴۶۷	۰/۱۳۲۹۶	مساحت مسکن	دووجهی	۰/۹۷۷۸۲	۰/۹۸۶۹
تناسب هزینه و درآمد	دووجهی	۰/۱۱۹۵۳	۰/۱۲۴۱۲	استحکام مسکن	دووجهی	۰/۸۹۱۴۱	۰/۱۲۰۱۹
مالکیت زمین	مستقل	۰/۱۰۱۳۵	۰/۹۷۱۵۷	نفوذ پذیری مسکن	وابسته	۰/۱۰۵۳	۰/۱۶۹۴۳
محیط طبیعی	مستقل	۰/۹۷۸۶۷	۰/۱۰۱۲۷	تناسب مسکن با نیاز ساکنین	دووجهی	۰/۱۲۸۴۳	۰/۱۰۱۳۴
بهداشت عمومی محله	تأثیرگذار	۰/۸۲۲۸۵	۰/۹۰۶۵	سلسله مراتب معابر محله	مستقل	۰/۹۴۱۰۴	۰/۱۰۰۲۴
دفع آبهای سطحی و	وابسته	۰/۹۶۶۲۲	۰/۱۲۶۵۴	مبلمان شهری	مستقل	۰/۹۹۷۱۱	۰/۱۰۲۹۴

در مرحله بعد، برای نشان دادن نحوه پراکنش شاخص‌ها در بردار تحلیل اثرات متقابل ساختاری، و میزان پایداری و ناپایداری سیستم، موقعیت شاخص‌ها در بردار بررسی می‌گردد. آنچه که در شکل (۴) مشخص است، خطوط آبی رنگ که جهت‌های سیر شاخص در بردار را نشان می‌دهند، گرایش به حرکت خطی در سیر محور برآزش دارند. این رویه نشان می‌دهد که حرکت متغیرها به سمت ناپایداری است. این ناپایداری متضمن برنامه‌ریزی و اجرای مناسب طرح‌های متنوع عمرانی و نوسازی بافت فرسوده در سطح شهر است تا نواقص و کاستی‌ها بر طرف گردد. در این رابطه، شاخص‌های کاربری‌های ناسازگار و مزاحم؛ دسترسی به خدمات شهری؛ زیبایی شناسی مسکن و سلسله مراتب معابر محله بیشترین ناپایداری را نشان داده‌اند. چا که امتیاز این شاخص‌ها از تنوع بالایی برخوردار بوده است و جامعه آماری، نظر مشخص و ثابت در کیفیت شاخص‌ها در آینده ندارند. در نهایت، وضعیت شاخص‌های هویتی بافت قدیمی شهر زنجان در زمینه تأثیر اعیان‌سازی نشان می‌دهد که این شهر نیازمند اجرای طرح‌های متنوع عمرانی و اجتماعی - فرهنگی است، تا ضمن ایجاد تغییرات مثبت نوسازی در منطقه، بسترهای لازم جهت حفظ سبک زندگی و هویت شهر را نیز فراهم نماید. چرا که غالب شاخص‌ها به سمت ناپایداری و نسبی بودن در حال حرکت هستند. این روند نشان دهنده نابرابری و افتراق فضایی بین محلات بافت قدیمی است. چنانچه در شکل (۴) دیده می‌شود، برخی شاخص‌ها مانند نفوذ پذیری مسکن؛ تناسب مسکن با نیاز ساکنین و بهداشت عمومی محله در حاشیه بردار قرار دارند. این روند نشان می‌دهد که این

شاخص‌ها گرایش به بهبود ندارد. و با روند فعلی، وضعیت در شهر همچنان نامطلوب خواهد بود. در نتیجه لازمه حفظ هویت و سبک زندگی بافت قدیمی شهر زنجان در آینده، ارتقاء شاخص‌های فوق می‌باشد.



شکل ۴. پراکنش متغیرها در پلان تأثیرگذاری و تأثیر پذیری

با توجه به مشخص شدن شاخص‌های اصلی تبیین کننده هویت محلات قدیمی شهر و تأثیر اعیان‌سازی از طریق این شاخص‌ها در قالب متغیرهای دو وجهی که علاوه بر تأثیرگذاری بر شاخص‌های دیگر، از عملکرد دیگر شاخص‌ها نیز تأثیر می‌پذیرند. این متغیرها به عنوان پیشران‌های تحقیق هستند. عوامل پیشران و کلیدی حفظ هویت بافت قدیمی شهر با توجه امتیاز تأثیرگذاری و تأثیرپذیر مستقیم انتخاب شدند. در نتیجه از میان ۳۰ عامل بررسی شده در این تحقیق، نهایتاً ۱۱ عامل به عنوان متغیرهای کلیدی و پیشران در تأثیرگذاری بواسطه اعیان‌سازی بر هویت محلات قدیمی شهر زنجان استخراج شد. در این بخش برای رسیدن به نتایج مطلوب در همبستگی پیشران‌ها با اعیان‌سازی، از آزمون رگرسیون چندگانه استفاده گردید.

طبق آزمون رگرسیون خطی چندگانه، سطح معناداری کمتر از  $p > 0.05$  است. در نتیجه بین شاخص اعیان‌سازی و تحولات پیشران‌های کلیدی در بافت فرسوده شهر زنجان، رابطه معناداری وجود دارد. به طوری که، مقدار  $R$  برابر  $0.772$  می‌باشد که نشان می‌دهد اعیان‌سازی بافت فرسوده بواسطه تغییرات در پیشران‌های کلیدی، منجر به تحولات قابل توجهی در ساختار هویتی بافت فرسوده شده است. همچنین، مقدار  $R^2$  نیز نشان می‌دهد که، اعیان‌سازی شهری می‌تواند در آینده ۴۴ درصد از تحولات پیشران‌های کلیدی ساختار هویتی بافت فرسوده شهر زنجان را توجیه کند. که این مقدار همبستگی متوسط است و نشان می‌دهد که مدل رگرسیون خطی تا حدودی توانسته برای پیش بینی متغیر وابسته مورد استفاده قرار گیرد. این پیش بینی، با توجه به مقدار سطح معنی داری  $0.000$  قابل تعمیم و مورد تأیید است. از طرفی، بررسی جداگانه همبستگی پیشران‌ها با اعیان‌سازی نیز نشان می‌دهد که، شاخص "سرزندگی" با ضریب  $(\beta = 0.627)$  و شاخص تناسب مسکن با نیاز ساکنین با ضریب  $(\beta = 0.596)$  بیشترین همبستگی را با "اعیان‌سازی" داشته است. بدین ترتیب، بواسطه اعیان‌سازی و تغییراتی که در سبک زندگی و معماری محله ایجاد شده است، میزان تناسب مسکن با نیاز ساکنین محله کاهش یافته و ساکنین قدیمی شهر دیگر مانند گذشته، هویت خود را در محله جستجو نمی‌کنند. این عامل می‌تواند تحت تأثیر مساحت مسکن که در قالب آپارتمان‌نشینی و فشرده‌سازی فضای مسکونی باشد که غالباً خانه‌ها فاقد حیات و ایوان، آشپزخانه مجزا و بزرگ و غیره بوده، و تنها فضای تنفسی مسکن، به تراس محدود می‌گردد. این امر منجر به نزول کیفیت زندگی و سرزندگی ساکنین قدیمی محله شده است. بعد از آن شاخص‌های "تعهد پذیری نسبت به محله" با ضریب  $(\beta = 0.592)$ ، "وضعیت کاربری معابر" با ضریب  $(\beta = 0.559)$ ، و "استحکام مسکن" با ضریب  $(\beta = 0.506)$ ، در رتبه‌های بعدی قرار دارند (جدول ۵). و در نهایت، شاخص "امنیت" با ضریب  $(\beta = 0.165)$ ، کمترین همبستگی را با "اعیان‌سازی" دارند. این رویه نیز نشان می‌دهد که بواسطه اعیان‌سازی و منظم شدن شبکه معابر و افزایش روشنایی معابر و بازسازی خانه‌های تخریبی به صورت مجتمع‌های آپارتمانی، میزان امنیت افزایش یافته است و اعیان‌سازی در این زمینه منجر به کاهش امنیت نشده است. با توجه به اینکه سطح معنی‌داری در تمامی شاخص‌ها کمتر از  $0.05$  است، بنابراین نتایج آزمون مورد تأیید بوده و قابل تعمیم به کل جامعه آماری است.

جدول ۵. همبستگی پیش‌رانی‌های کلیدی تحولات هویتی و اعیان‌سازی بافت فرسوده با آزمون رگرسیون خطی

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
مقدار	۰/۷۷۲	۰/۴۳۹	۰/۱۲۳	۰/۱۲۹

جدول ۶. آزمون واریانس ANOVA

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
رگرسیون	۱/۰۰۹	۷	۰/۱۴۴	۲۸/۶۴۵	۰/۰۰۰
باقی‌مانده	۶/۲۶۹	۳۷۶	۰/۰۱۷		
کلی	۷/۲۷۸	۳۸۳			

جدول ۷. میزان همبستگی متغیرها

Sig.	t	Standardized Coefficients		Unstandardized Coefficients		متغیر
		Beta	Std. Error	B		
۰/۰۰۰	۲۸/۴۰۹		۰/۰۹۹	۲/۸۱۰		مقدار ثابت
۰/۰۰۰	۸/۹۰۱	-۰/۶۳۷	۰/۰۱۸	۰/۰۵۹		سرزندگی
۰/۰۰۰	۶/۰۳۸	-۰/۵۹۶	۰/۰۱۲	۰/۰۷۲		تناسب مسکن با نیاز ساکنین
۰/۰۰۰	۱/۹۰۸	-۰/۵۹۲	۰/۰۱۵	۰/۰۲۸		تعهد‌پذیری
۰/۰۰۰	۱/۲۳۶	-۰/۵۵۹	۰/۰۱۱	۰/۰۱۳		وضعیت کاربری معابر
۰/۰۰۰	۶/۱۲۰	-۰/۵۰۶	۰/۰۱۰	۰/۰۰۱		استحکام مسکن
۰/۰۰۰	۱۰/۰۸۷	-۰/۴۱۵	۰/۰۰۹	۰/۰۹۱		سیمای ساختمان‌ها
۰/۰۰۰	۲/۱۸۸	-۰/۴۰۵	۰/۰۱۰	۰/۰۲۳		مساحت مسکن
۰/۰۰۰	۱/۲۳۰	-۰/۳۶۴	۰/۰۱۳	۰/۰۱۷		تناسب هزینه و درآمد
۰/۰۰۰	۶/۳۵۳	-۰/۲۶۹	۰/۰۱۴	۰/۰۸۷		سرانه کاربری خدماتی
۰/۰۰۰	۷/۸۷۹	-۰/۲۹۷	۰/۰۰۹	۰/۰۷۱		کاربری‌های ناسازگار و مزاحم
۰/۰۰۰	۴/۲۴۱	-۰/۱۶۵	۰/۰۱۰	۰/۰۴۲		امنیت

## نتیجه‌گیری

تجربه‌های معاصر اعیان‌سازی در بسیاری از شهرهای جهان به دلیل پر رنگتر کردن شکاف‌های نژادی و اجتماعی موجب شکل‌گیری تعارضات بسیاری شده و همواره تداعی‌کننده جایجایی‌های جمعیتی ناعادلانه و اجباری است. اعیان‌سازی در مناطق قدیمی و فرسوده، بدون توجه به ساختار هویتی و فرهنگی - تاریخی محلات، یکی از مهمترین اقدامات نوسازی و بازسازی است. که منجر به تحولات عمیق کالبدی، هویتی و اجتماعی - فرهنگی در این قبیل محلات می‌گردد. این نوع نوسازی، بواسطه اقدامات سرمایه‌گذاری توسط دولت یا گروه‌های محلی در بافت فرسوده روی می‌دهد که اغلب منجر به افزایش قیمت املاک و به تبع آن افزایش درآمد دولت ناشی از مالیات‌ها می‌گردد. در این رابطه بررسی‌ها نشان داد که نوسازی با رویکرد از بالا به پایین و با نگرش غیرمشارکتی برنامه‌ریزان به مداخله و جابه‌جایی نتایج مطلوبی بر توسعه فضایی بافت فرسوده داشته است. برخی از محققان، برای رفع چنین مشکلاتی به گسترش فرصت‌های اقتصادی، آموزش عمومی مردم، وضوح تعهدات سیاسی بازیگران کلیدی و همکاری گروهی روی آورده‌اند. این در حالی است که به نظر می‌رسد در اغلب شهرهای کشور، نوسازی بافت فرسوده بدون توجه به بافت فرهنگی محلات و بدون تزریق سرمایه‌های اعتباری منجر به ایجاد تناقض اقتصادی - اجتماعی و از بین رفتن ساختارهای اجتماعی شده است. نتیجه این امر، جایگزینی و جابه‌جایی ساکنین محلات بافت قدیمی و از بین رفتن هویت فرهنگی شهر خواهد شد. البته چنین روندی در شهر زنجان نیز مشاهده می‌شود. به طوری که یافته‌های تحلیلی پژوهش نشان داد، اعیان‌سازی یکی از عوامل اصلی تخریب هویتی شهر زنجان در بافت قدیمی است. اعیان‌سازی در محدوده بافت قدیمی شهر زنجان، بواسطه تحولات کالبدی، دگرگونی‌های مهمی در زمینه اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و فرهنگی بوجود آورده است. طبق تحلیل عاملی، در پاسخ به سوال اول تحقیق، شاخص کالبدی با ضریب ۰/۶۴۳ بیشترین تأثیرپذیری را از اعیان‌سازی داشته است. بعد از آن شاخص‌های اجتماعی - فرهنگی با ۰/۴۵۳ و اقتصادی با ضریب عاملی ۰/۳۲۷ و زیست محیطی با ضریب عاملی ۰/۳۱۵ قرار



دارند. این رویه نشان می‌دهد که بواسطه اعیان‌سازی، ساختار کالبدی بافت فرسوده، به‌طور گسترده‌ای تحت تأثیر قرار گرفته است و با حمایت مدیریت شهری از این رویکرد، ساخت‌وساز براساس ضوابط و قوانین شهری افزایش یافته است. که در نتیجه آن بهداشت عمومی در سطح محلات و افزایش سرانه کاربری‌های و بدنبال آن تسریع در خدمات حمل و نقل بهتر شده است. برای بررسی سوال دوم تحقیق، نتایج تحلیل ساختار متقابل در قالب رویکرد آینده پژوهی نشان داد که اگر روند اعیان‌سازی و تحولات هویتی، با ساختار فعلی جریان پیدا کند. در آینده، متغیرهای امنیت؛ کاربری‌های ناسازگار و مزاحم؛ تعهدپذیری؛ سیمای ساختمان‌ها؛ وضعیت کاربری معابر؛ سرزندگی؛ سرانه کاربری خدماتی؛ مساحت مسکن؛ استحکام مسکن؛ تناسب هزینه و درآمد؛ و تناسب مسکن با نیاز ساکنین، بیشترین تغییر و تحولات را به خود خواهد دید. این مؤلفه‌های به‌عنوان پیشران‌های کلیدی تحقیق، بواسطه تغییرات ناشی از اعیان‌سازی، تحولات عمیقی بر روند ساختاری-کارکردی هویت محلات قدیمی شهر زنجان ایجاد خواهند نمود. طبق آزمون رگرسیون خطی نیز مشخص گردید که این پیشران‌ها با ضریب همبستگی ۰/۷۷۲، ارتباط معناداری با اعیان‌سازی دارند. و به واسطه گسترش نوسازی مبتنی بر اعیان‌سازی و تداوم روند فعلی، شاخص‌های مذکور ۴۴ درصد تغییرات هویتی بافت فرسوده را می‌توانند پیش‌بینی کنند. در نتیجه، برای حفظ هویت محلات در مقابل گرایش‌های معماری و سبک زندگی غیربومی شهر در بافت قدیمی شهر زنجان، توجه بر این شاخص‌ها ضروری است.

لذا، برای رسیدن به نتیجه مطلوب و حفظ هویت فرهنگی و کالبدی شهر، رعایت پیشنهادات زیر ضروری به نظر می‌رسد:

- ایجاد تناسب بین تراکم جمعیت و مساحت مسکن در بافت فرسوده جهت کنترل رشد محلات.
- افزایش میزان استحکام مسکن بواسطه رعایت استانداردهای شهرسازی، جهت مقابله با فرسودگی مسکن.
- فرهنگ‌سازی به‌منظور ارتقاء تعهدپذیری ساکنین محلات قدیمی در حفظ ارزش‌ها و سبک زندگی سنتی شهر.
- ملزم کردن ساکنین محلات قدیمی به رعایت معماری سنتی شهر در راستای هویت بخشی به سیمای بافت فرسوده.
- اجرای برنامه‌های اقتصادی - اجتماعی به‌منظور افزایش درآمد اقشار ضعیف محله جهت تناسب هزینه و درآمد و جلوگیری از مهاجرت ساکنین قدیمی بافت فرسوده.
- ارتقاء سرانه کاربری خدماتی در بافت فرسوده منظور افزایش دسترسی مردم بافت به خدمات شهری.
- انتقال کاربری ناسازگار و مزاحم از محلات قدیمی به خارج از شهر جهت جذب مهاجران طبقه متوسط به بالا در محله.
- ارتقاء سطح ایمنی محله و اماکن عمومی با افزایش روشنایی شهر، و ایجاد کاربری‌های انتظامی.

## تقدیر و تشکر

این پژوهش مستخرج از رساله دکتری رشته شهرسازی بوده که در دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین از آن دفاع شده است.

## منابع

- اسدی محل چالی، مسعود و ناظمی، محمدرضا. (۱۳۹۴). بررسی آثار مداخله در بافت‌های شهری به کمک اعیان‌سازی کالبدی و ارتقاء کیفیت زندگی در عین پیامدهای منفی اجتماعی. همایش ملی معماری و شهرسازی بومی.
- تقوایی، مسعود و غلامی، رضا. (۱۳۸۹). بررسی و تحلیل نظریه خود مختاری تغییر فیزیکی شهرهای مرکزی. ماهنامه شورای شهر، ۹ (۸۹)، ۱۲-۱۷.
- توسلی، محمود. (۱۳۹۵). طراحی شهری خیابان کارگر تهران. تهران: انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی.
- رضازاده، راضیه؛ محمدی آیدغمیش، فاطمه و رفیعان، مجتبی. (۱۳۹۱). توسعه اجتماع محلی با بهره‌گیری از ظرفیت‌های مشارکتی در رویکرد دارایی‌مبنا (مطالعه موردی: محله امامزاده حسن، منطقه ۱۷ تهران). نشریه برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۱۶ (۲)، ۵۵-۳۷.
- رهنما، محمدرحیم و خوشاب، علی. (۱۳۹۳). اولویت‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در شهر جیرفت با تأکید بر شاخص‌های اجتماعی اقتصادی و کالبدی. مجله پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۳ (۲)، ۲۶-۱۰.
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد. (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شیخ، ندا و نوری کیا، سارا. (۱۳۹۶). بررسی اثرات نوسازی به شیوه اعیان‌سازی بر هویت شهری و نقش آندر سرنوشت بافت‌های مورد مداخله (نمونه موردی محله سولوکول، ترکیه). نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان.

- صرافی، مظفر؛ توکلی‌نیا، جمیله؛ محمدیان مصمم، حسن و مسجد جامعی، احمد. (۱۳۹۳). *اندیشه‌های نو در برنامه‌ریزی شهری*. تهران: انتشارات قدیانی.
- عندلیب، علیرضا و رضایی فرید، مهسا. (۱۳۹۲). شناسایی محرک‌ها و امکان سنجی به کارگیری رویکرد اعیان‌سازی در بافت‌های فرسوده (نمونه مطالعاتی: محله ابیوردی در شهر شیراز). *نشریه هفت حصار*، ۲(۶)، ۶۴-۵۵.
- فرهودی، رحمت‌الله؛ رهنمایی، محمدتقی و تیموری، ایرج. (۱۳۹۰). سنجش توسعه پایدار محله‌های شهری با استفاده از منطق فازی و سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ شهرداری تهران). *مجله پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۴۳(۷۷)، ۸۹-۱۱۰.
- لطیفی، غلامرضا و منجزی، فاطمه. (۱۳۹۶). مدیریت بحران در بافت‌های فرسوده: راهبردی در توسعه پایدار شهری. تهران: انتشارات آثار فکر.
- مقصودی، ملیحه و حبیبی، سیدمحسن. (۱۳۸۹). مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- مهندسین مشاور آرمانشهر. (۱۳۸۸). *بهسازی و نوسازی بافت از بین رفته شهر زنجان*. تهران: وزارت راه و شهرسازی.
- Amado, M.P., Santos, C.V., Moura, E.B., & Silva, V.G. (2009). Public Participation Sustainable Urban Planning. *World Academy of Science. Engineering and technology*, 53, 597-603.
- Atkinson, R. (2010). *The Evidence of the impact of Gentrification: New Lessons for the Urban Renaissance?* London: Routledge.
- Bertolini, L. (2013). Sustainable urban mobility: an evolutionary approach. *European Spatial Research Policy*, 1, 109-126.
- Cowan, R. (2005). *The Dictionary of Urbanism. Streetwise Press*.
- Dixon, T., Otsuk, N., & Abeh, H. (2015). Critical success factors in urban brownfield regeneration: an analysis of 'hardcore' sites in Manchester and Osaka during the economic recession (2009-10). *Environment and Planning A*, 43(4), 961-980.
- Ezme, A.T. (2014). Advocacy Planning in Urban Renewal: Sulukule Platform, As the First Advocacy Planning Experience of Turkey. *University of Cincinnati, Ohio, America*.
- Kennedy, M., & Leonard, P. (2001). Dealing with Neighborhood Change, A Primer on Gentrification and policy choices. *The Brookings's Institution center of Urban and Metropolitan Policy and Policy link*.
- Kline, R. B. (2005). *Principles and Practice of Structural Equation Modeling*. New York, Guilford.
- Lopez de Obeso, J. (2013). Urban Renewal and Controlled Gentrification. *Architectural Association ' Housing and Urbanism*. London.
- Murayama, A. (2015). Governance for Sustainable Urban Regeneration: Cases of Participatory Urban Planning and Marchizukuri in Fukaya City. Ph.D Research center For Regeneration, *The University of Tokyo, Japan*.
- Schumacher, R., & Lumex, R.J. (2009). Introduction to Structural Equation Modeling. *Publications of Sociologists*.
- Smith, N. (2009). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*.
- Uzun, N. (2003). The Impact of urban Renewal and Gentrification on Urban Fabric: Three Cases in Turkey. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 94(3), 363-375.

**How to cite this article:**

Khanmoradi, S., Moyinifar, M., & Bigdeli Rad, V. (2022). Analysis of the Role of Gentrification on the Identity Transformations of Neighborhoods Residents with Futuristic Approach (Case Study: Old Textures of Zanjan City). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 17(2), 291-304.

**ارجا به این مقاله:**

خانمرادی، سجاد؛ معینی فر، مریم، و بیگدلی راد، وحید. (۱۴۰۱). تحلیل نقش اعیان‌سازی بر تحولات هویتی ساکنان محلات با رویکرد آینده پژوهی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان). *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۷(۲)، ۲۹۱-۳۰۴.

# فصلنامه علمی

## مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی