دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی فضای جغرافیایی

سال نوزدهم، شماره‌ی ۶۸
زمستان ۱۳۹۸، صفحات ۲۰۱-۱۸۳

سجاد خانمرادی[۱]
***مریم معینی فر**[۲]
وحید بیگدلی راد[۳]

تحلیل نقش اعیان‌سازی بافت فرسوده شهری بر تحولات هویتی ساکنان محلات قدیمی (موردی: بافت فرسوده شهر زنجان)[۴]

تاریخ دریافت: ۱۳۹٦/۱۱/۱۵ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰٦/۰۷

چکیده

تجربه‌های معاصر اعیان‌سازی در بسیاری از شهرهای جهان به دلیل پررنگ‌تر کردن شکاف‌های فرهنگی و اجتماعی موجب شکل‌گیری تعارضات فرهنگی و از بین رفتن تدریجی ساختار فرهنگی و کالبدی فضایی محلات قدیمی شده است. از این‌رو، این مقاله با روش توصیفی-تحلیلی به دنبال بررسی نحوه تغییرات هویتی بافت فرسوده و قدیمی شهر زنجان به‌واسطه اعیان‌سازی و جراحی کالبدی محدوده مورد مطالعه می‌باشد. برای گردآوری اطلاعات از روش مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. جامعه آماری شامل ساکنان بافت فرسوده شهر زنجان است که با روش نمونه‌گیری کوکران ۳۸٤ نفر به‌عنوان نمونه انتخاب شدند. برای تحلیل داده‌ها از آزمون تحلیل عاملی و تحلیل مسیر به کمک نرم افزار SPSS استفاده گردید. نتایج پژوهش نشان داد که براساس آزمون تحلیل عاملی ٦۵ درصد تحولات به‌وجود آمده به‌واسطه اعیان‌سازی در بافت فرسوده، در ابعاد پنج‌گانه صورت گرفته است. در این رابطه، بعد کالبدی با ۱۷ درصد بیش ترین و بعد اقتصادی با ۱۰ درصد کم‌ترین تحولات را داشته‌اند. همچنین طبق تحلیل مسیر، هویت محلات بافت فرسوده شهر زنجان بواسطه اعیان‌سازی، بیش تر در بُعد اجتماعی با اثر کل ۰/۸٤۹ و بُعد

۱- دانشجوی دکترای تخصصی شهرسازی،گروه شهرسازی، دانشکده معماری وشهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران.
*۲- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران. (نویسنده مسئول).
E- mail: Maryammoinifarp@yahoo.com
۳- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران.
٤- مقاله حاضر بر گرفته از رساله دکتری با عنوان «تحلیل نقش اعیان‌سازی بافت فرسوده شهری بر تحولات هویتی ساکنین محلات قدیمی(موردی: بافت فرسوده شهر زنجان)» در دانشگاه آزاد اسلامی واحد قزوین می‌باشد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

کالبدی با اثر کل ۰/۷۹۸ بوده است. در این رابطه، برای بهبود هویت محلات بافت فرسوده، اعطای تسهیلات ویژه به ساکنان محلات، نظارت به نحوه ساخت‌وساز و تعیین محدوده بافت قدیمی شهر و اولویت‌بندی نحوه ساخت‌وساز در آن ضروری به نظر می‌رسد.

کلید واژه‌ها: بافت فرسوده، اعیان‌سازی، تحولات فرهنگی-اجتماعی، شهر زنجان.

مقدمه

مراکز شهرهای با سابقه قدیمی، علیرغم ویژگی‌های مرکزیت ثقل اقتصادی، جغرافیایی، ارتباطی و رونق بازار از رکود و عقب‌ماندگی محلات مسکونی به لحاظ فرسودگی، مشکلات زیست‌محیطی و ضعف زیرساخت‌ها رنج می‌برند (Rahnama and Khoshab, 2014: 11). با توجه به این‌که، مناطق بافت فرسوده شهری موجب نارسایی‌ها و معضلات مختلفی مانند آسیب‌های اجتماعی، خطرپذیری بالا در برابر سوانح طبیعی به‌ویژه زلزله، رهاشدن زمین‌های بایر و ساختمان‌های مخروبه و در نهایت ابهام‌های قانونی ناشی از به‌هم ریختگی ساختار مالکیتی و ثبتی در شهرهای امروز می‌شوند (Sharestan Consulting Engineers, 2012: 1). در نتیجه، این گونه محلات به عنوان فضاهای شهری مسئله‌دار و نیازمند نوسازی شناخته می‌شود. به‌طور کلی، این بافت‌ها به همان اندازه که ارزشمند و گرانبها هستند، در مقابل برخی عوامل، ناپایدار و آسیب‌پذیرند. 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 برگرفته‌اند» (Shamaei and Ahmad Poor, 2005: 62). اهمیت و ضرورت حفظ آثار کهن نه به‌عنوان پدیده‌هایی نمادین، بلکه به‌دلیل شناخت سیر تحول و تکامل تاریخ شهرسازی و تمدن شهرنشینی، حفظ هویت و اصالت شهری و تبیین حیات شهری بر اساس شواهد و مدارک علمی همواره مورد توجه بوده است. از این‌رو، نوسازی و عمران بافت فرسوده شرایط خاصی دارد و از سیاست‌های فرهنگی و کالبدی-فضایی پیچیده تبعیت می‌کند (Zoghi and Blark, 2015: 132). یکی از انواع پروژه‌ها و اقدامات نوسازی شهری در بافت‌های فرسوده، اعیان‌سازی است که در واقع فرآیند بازسازی مناطق و محلات به‌وسیله ایجاد محیط و ساختارهای جدید زندگی می‌باشد. 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 (Sheikhi and Nouri Kia, 2017: 3). اعیان‌سازی بافت فرسوده در اثر اقدامات سرمایه‌گذاری توسط دولت یا گروه‌های محلی در بافت فرسوده روی می دهد. این اقدامات افزایش قیمت املاک و به تبع آن افزایش درآمد دولت ناشی از مالیات‌ها را در پی دارد (Kennedy & Leonard, 2001: 61). نتیجه این اقدامات می‌تواند بافت فرهنگی محلات بافت فرسوده را دگرگون سازد؛ و اهمیت بخشی محلات را نامتعادل سازد. چرا که به‌واسطه افزایش قیمت و افزایش مالیات‌ها، ساکنان قدیمی و کم-درآمد محله ناگزیر به ترک محله شده و بتدریج بافت فرهنگی سنتی محله با ورود مهاجران جدید تغییر می‌کند. در

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

حالی‌که هویت شهری و محلی وجه تمایز یک شهر از شهر دیگر و یک محله از محله دیگر بوده و موجب حس تعلق مکانی شهروندان و مشارکت آن‌ها در توسعه شهر می‌شود (Atkinson, 2010: 169). بدین‌ترتیب نتیجه مداخله در بافت فرسوده قدیمی در قالب پروژه‌های اعیان‌سازی، شامل جابه‌جایی، خسارات ناشی از ساخت مسکن و بی‌خانمانی (Freeman & Braconi, 2004: 14)، تضاد اجتماعی و جرم‌وجنایت (Atkinson, 2010: 171)، خالی شدن از جمعیت و تغییر در ارائه خدمات (Shaw, 2000: 8) می‌باشد؛ که مجموعه این عوامل، هویت مناطق بافت فرسوده و قدیمی را تغییر خواهد داد. این در حالیست که این قبیل مداخلات آثار مثبت نیز بر جای می‌گذارند که عبارتند از نوسازی، اختلاط اجتماعی و فقرزدایی (Kennedy & Leonard, 2001: 63)، ارزش مالکیت، بازده مالیاتی و خدمات محلی (Atkinson, 2010: 171). شهر زنجان نیز به مانند اکثر شهرهای ایران تحت تاثیر تغییرات جهانی؛ انقلاب صنعتی و نفوذ تفکرات مدرنیستی به خصوص در تهیه طرح‌های توسعه شهری وگسترش یکباره شهر قرار گرفته است. بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان (۲/٤ هکتار) محل پویایی و مرکزیت ثقل اقتصادی، رونق بازار، جلوه‌های هنری و معماری (دارای یک مجموعه تاریخی بازار و ۲۱ واحد معماری و ابنیه تاریخی)؛ هویت محله‌ای، حس مکان، انسجام اجتماعی؛ نماد و عرصه اصلی بروز فضای تعاملات اجتماعی و تجلیگاه خاطرات جمعی و اهمیت کالبدی محسوب می‌گردد (Heidari, 2016: 9)، اما در اثر پاره‌ای از اقدامات دیگر؛ بخشی از بافت کهن و فرسوده شهر آسیب جدی به‌خود دیده است. از دهه ۱۳۷۰ با تهیه و اجرای طرح تفصیلی شهر زنجان، مداخله و نوسازی بافت فرسوده با همکاری بخش دولتی و خصوصی به‌صورت ساخت‌وسازهایی در قالب اقدامات و پروژه‌های اعیان‌سازی آغاز شده است؛ و به‌دنبال 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. در این راستا پژوهش حاضر با مطرح کردن «اعیان‌سازی» بافت‌های فرسوده؛ کیفیت و کمیت تاثیر آن بر هویت اجتماعی-فرهنگی، بافت فرسوده و قدیمی شهر زنجان، بدنبال تبیین و تحلیل باز تعریف فضای شهری به‌عنوان مکان گفت‌وگوی این نیروها می‌باشد. تا از این طریق، بتواند ساز و کارهای موثر بر وضعیت حاکم بر هویت بافت فرسوده شهر زنجان را تحلیل نماید. شناخت این سازوکارها ممکن است زمینه مناسبی در جهت فراهم نمودن مطلوبیت‌های فضای زیستی بافت فرسوده شهر در آینده باشد. با توجه به مباحث مطرح گردیده، این سوال مطرح می گردد که آیا پروژه‌های اعیان‌سازی بر هویت اجتماعی-فرهنگی محلات بافت فرسوده شهر زنجان تاثیر دارد؟

مبانی نظری

واژه اعیان‌سازی برای اولین بار در سال ۱۹٦٤ توسط یک جغرافیدان شهری به نام روث گلس[5] ابداع شده و در بیان رویکرد جدید خانواده‌های طبقه متوسط به بالا که اقدام به خرید ملک در مناطق سنتی محروم انتهای شرق لندن کرده بودند، به‌کار رفته است (Cowan, 2005: 155). اعیان‌سازی عبارت است از مجموعه فعالیت‌هایی که به منظور

5- Ruth Glass

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

اصلاح و بهبود مسکن و محیط مسکونی به همراه تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد به‌وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا در بخش مرکزی شهرها، به ویژه در محلات مسکونی انجام می گیرد و مبتنی بر مراحل زیر است (Kalantari and Pour Ahmad, 2005: 105).

حومه نشینی← عدم سرمایه‌گذاری نهادی ← ترک املاک ← نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه گذاری مجدد ← سرمایه‌گذاران ثانوی ← کمک‌های مالی و نهادی ← چشم انداز همگام با اعیان‌سازی

نقش اعیان‌سازی در تحولات اجتماعی و جابه‌جایی ساکنان بافت فرسوده

تجربه‌های معاصر اعیان‌سازی در بسیاری از شهرهای جهان به دلیل پررنگ‌تر کردن شکاف‌های نژادی و اجتماعی موجب شکل‌گیری تعارضات بسیاری شده و همواره تداعی‌کننده جابجایی‌های جمعیتی ناعادلانه و اجباری است. تغییر در ساختار محلات نمودی از نارسایی عدالت اجتماعی بوده که در آن تازه‌واردان ثروتمند برای ارتقاء وضعیت محله مورد تشویق قرار می‌گیرند در حالی که ساکنان تنگدست سابق به علت عدم بضاعت کافی در مواجهه با اجاره بهای رو به افزایش مجبور به نقل مکان شده یا به حاشیه رانده می‌شوند (Sheikhi and Nouri Kia, 2017: 4). مستأجرین آسیب‌پذیرترین قشر در برابر پیامدهای اعیان‌سازی هستند. پس از فروش ساختمان‌ها به تازه‌واردان، این مالکان جدیدالورود به قصد سکونت در املاک‌شان، آوردن مستأجر جدید با اجاره‌بهای بیش تر و یا تعمیر و ایجاد تغییرات در بنا، اجاره‌نشینان قبلی را از ساختمان‌ها بیرون می‌رانند. اگرچه مالکان ساختمان‌ها به اندازه اجاره‌نشینان از تبعات اعیان‌سازی آسیب نمی‌بینند، با این وجود احتمال این‌که تا حدی متضرر شوند وجود دارد. برخی از این مالکان با فروش املاک خود به تازه واردین یا به اصطلاح تبدیل ملک خود به وجه نقد به مناطق دیگر نقل مکان می کنند؛ اما این گروه نیز ممکن است گرفتار مشکل کمبود مسکن قابل استطاعت در سایر مناطق شوند و انتخاب‌های محدودی داشته باشند (Atkinson, 2010: 169). به‌طورکلی می‌توان تغییرات ناشی از اعیان‌سازی را در چهار جنبه اصلی خلاصه نمود:

۱- جمعیت: شامل افزایش میانگین درآمد، افول نسبت اقلیت‌های نژادی و کاهش بعد خانوار به دلیل جایگزینی خانواده‌های کم‌درآمد با زوج‌های جوان.

۲- بازار مسکن: افزایش چشم‌گیر در اجاره‌بها و قیمت املاک، افزایش اخراج ساکنان، تبدیل واحدهای استیجاری به واحدهای ملکی و ظهور واحدهای مسکونی لوکس.

۳- کاربری زمین: کاهش کاربری‌های صنعتی، افزایش کاربری‌های اداری یا مختلط، افزایش مسکن‌های لوکس، ایجاد خرده‌فروشی‌ها رستوران‌های جدید.

٤- فرهنگ و هویت: ایده‌های جدید در رابطه با این‌که چه چیز مطلوب و جذاب است، استانداردهای جدید رسمی یا غیررسمی در زمینه معماری، منظرسازی و رفتار اجتماعی، سروصدا و مزاحمت، تغییر در هویت و شخصیت مکان و در نتیجه تغییرات اجتماعی و جمعیتی (Lopez de Obeso, 2013: 103).

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

ویژگی‌های نوسازی بافت فرسوده شهری به سبک اعیان‌سازی

اگرچه اعیان‌سازی عمدتا به دیدی منفی نگریسته شده و همواره به سبب تبعات اجتماعی ناشی از آن مورد نقد قرار می‌گیرد، با این وجود در بسیاری از شهرهای جهان به‌عنوان روشی زود بازده برای مداخله در بافت‌های فرسوده و مسأله دار توسط متصدیان و مسئولان مورد استفاده قرار گرفته است (Sheikhi and Nouri Kia, 2017: 4). علاوه بر اثرات مثبت و گسترده کالبدی-فضایی، کاهش جرم‌وجنایت، افزایش سرمایه‌گذاری در ساخت‌وسازهای جدید و زیرساخت‌های شهری و ارتقای فعالیت‌های اقتصادی در محلات اهدافی هستند که اتخاذ این روش را توجیه‌پذیر و حتی در مواردی اجتناب‌ناپذیر جلوه می‌دهند. ورود سرمایه‌گذاری‌ها، زمینه‌های مالیاتی جدید و رونق بازارهای محلی، ارتقای خدمات، افزایش زیبایی محله و حذف مشاغل و عوامل ایجاد کننده آلودگی‌های صوتی و بصری از معمول‌ترین موارد مورد تقاضای ساکنان تازه وارد است (Bernt, 2012: 56). بررسی پژوهشگران بر این باورند که بررسی نوسازی بافت قدیمی و نامنظم شهری به سبک اعیان‌سازی براساس سه مولفه ارزیابی می‌گردد؛ فضای شهری، ساختار خیابان و مسکن شهری (Ju ET AL, 2009: 240)؛ یعنی به‌واسطه نوع تغییراتی که در این سه مولفه ایجاد می‌شود، می‌توان وضعیت اعیان‌سازی در بافت را تبیین نمود.



شکل ۱: مولفه‌های تبیین نوسازی بافت قدیمی در قالب اعیان‌سازی

Figure 1: Components explaining the renovation of old textures in the form of Gentrification (Ju et al., 2009: 240)

تجربیات اعیان‌سازی بافت فرسوده

برلین (آلمان): نوسازی بافت قدیمی شهر برلین از دهه ۱۹۶۰ شروع شد. هدف این فعالیت‌ها، بهسازی محلات مرکزی شهر به‌ویژه منطقه پرنزلائور برگ[6] بود. نتیجه اقدامات نوسازی دولت در قالب «دیکته کردن طرح» در این زمینه موجب تخریب ۴۳۰۰۰ واحد مسکونی و ساخت ۲۴۰۰۰ واحد آپارتمان در بین سال‌های ۱۹۶۰ تا ۱۹۷۵ بود. همچنین در بین سال‌های ۱۹۷۶ تا ۱۹۸۰ حدود ۱۸۰۰۰ واحد آپارتمان دیگر نیز در بخش قدیمی شهر به‌صورت اعیان‌سازی اضافه گردید. نتیجه این قبیل برنامه‌ها اعتراض مالکان به نحوه ساخت‌وساز و مستاجران به افزایش اجاره

6- Prenzlauer Berg

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

بها و همچنین گسترش بی‌اعتمادی به برنامه‌های دولت بود؛ اما از سال ۱۹۹۹ رویه دولت تغییر کرد و برنامه‌های نوسازی و بهسازی محلات قدیمی شهر به شرکت‌های ساختمانی با رویکرد اجتماعی-فرهنگی سپرده شد (Ghassadi, 2014: 2-4).

دوبلین (ایرلند جنوبی): نوسازی محلات قدیمی در شهر دوبلین در اواسط دهه ۱۹۶۰ شروع شد. به علت دیدگاه مدرنیسم در معماری و نوسازی شهری، به‌سرعت بافت و سیمای تاریخی شهر دگرگون شد و به علت تخلفات کالبدی مالکان و شرکت‌های ساخت‌وساز، این پروژه با شکست مواجه گردید. به دنبال آن در سال ۱۹۸۶ قانون مشوق‌های مالیاتی، دولت محلی دوبلین، به‌منظور حفظ هویت تاریخی فرهنگی مناطق قدیمی و کل شهر، رویکردهای مشارکتی و ارشادی را اتخاذ کرد. در این رابطه، دولت محلی به‌جای افزایش قیمت زمین، به افزایش مالیات تعداد طبقات در منطقه قدیمی شهر پرداخت. این کار باعث کاهش روند اعیان‌سازی و آپارتمان‌نشینی در بخش قدیمی شهر می‌شد (williams & boyle, 2012: 5-11).

دره پاریبا (برزیل): یکی از معضلات اصلی برنامه‌ریزی شهری برزیل، توسعه شهری و تخریب محیط‌زیست به‌ویژه جنگل‌های بارانی است. در این رابطه، نظریه‌پردازان محیط‌زیست و برنامه‌ریزی شهری به دنبال ارائه راهکاری مبنی بر تلفیط محیط طبیعی و زندگی شهری هستند. در این راستا، متخصصین شهری، به ارائه راهکارهای مدیریت شهری در قالب برنامه پولیس برای حفظ بافت تاریخی شهرها، به‌ویژه شهرهای مستعمره‌نشین مانند سائوپائولو، پرداختند. از جمله جلوگیری از تراکم جمعیت، مبارزه با اعیان‌سازی و آپارتمان‌نشینی، کاهش استفاده از خودروهای شخصی در بافت‌های قدیمی و باارزش، حفظ کرامت انسانی ساکنان قدیمی شهر، ترویج مشاغل سنتی در مناطق قدیمی، افزایش زیرساخت‌های بهداشتی و دفع فاضلاب‌های خانگی و آب‌های سطحی و ارائه مشوق‌های مالیاتی و اعتباری بهسازی و مرمت مسکن به ساکنان اصلی محلات (Guimarães & Cocco, 2005: 8-17).

اصفهان (ایران): شهر اصفهان شهری با نمادهای تاریخی و بافت کهن و با ارزش در ایران است. منطقه قدیمی شهر، دارای آثار تاریخی متعدد و بافت کالبدی منحصربه‌فرد و منطبق با شرایط تاریخی، فرهنگی و طبیعی منطقه است؛ اما بعد از ورود تفکر شهرسازی مدرنیسم، سازمان‌های ذی‌ربط، آگاهانه و یا خود ناخواسته اقدام به جراحی بافت کالبدی شهر و توسعه آپارتمان‌نشینی در بخش قدیمی شهر نموده‌اند؛ که نتیجه آن، نابودی بافت قدیمی و تخریب خانه‌ها و اماکن تاریخی در شهر بوده است، به‌طوری‌که ساکنان قدیمی دیگر حاضر به بازگشت به محله قدیمی خود نیستند. در این راستا، شهرداری اصفهان به‌منظور بازیابی هویت تاریخی و فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی شهر اقداماتی نظیر سنگ‌فرش کردن برخی از کوچه‌های جویباره و بدنه‌سازی، مرمت دیوار خانه‌ها، بهسازی فضای مناره ها و مرمت آن‌ها، تعریض برخی کوچه‌ها و ایجاد پارک و فضای سبز و نوسازی حسینیه و مراکز مذهبی انجام شده است (Pour Zargar, 2015: 41-52)؛ اما هنوز این اقدامات در شهر اصفهان و به‌طورکلی در کشور ایران، نتوانسته مانع از اعیان‌سازی و تخریب بافت کالبدی شهرها گردد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

آنچه که از تجربیات شهرهای تاریخی در اقصی نقاط دنیا به‌دست می‌آید، همواره در طرح‌های توسعه شهری، منافع اقتصادی مقدم بر منافع فرهنگی و تاریخی هستند؛ و به‌واسطه نفوذ تفکرات معماری و شهرسازی مدرنیسم، اجرای طرح‌های توسعه شهری و کنترل فضایی جمعیت شهر، موجب جراحی کالبدی عمیق و از بین رفتن ارزش‌های فرهنگی و هویت شهری شده است. البته در این رابطه، «کشورهای مختلف مانند آلمان، ایتالیا، فرانسه و بریتانیا، به‌واسطه درس گرفتن از اقدامات گذشته، سعی در حفظ آثار باقی‌مانده و بازسازی و ترمیم هستند» (Dari & Oyuna, 2015: 672). این در حالی است که در شهرهای قدیمی کشور ایران هنوز به تخریب بافت قدیمی شهر و پیروی از «شهرسازی بولدزری» ادامه می‌دهند.

پیشینه پژوهش

در رابطه با نوسازی بافت فرسوده به‌صورت اعیان‌سازی و اثرات مختلف اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و... آن بر شرایط زیستی مردم، پژوهش‌های محدودی انجام گرفته است؛ که در جدول (۱) خلاصه از آن‌ها ارائه شده است.

جدول ۱- خلاصه پیشینه پژوهش در زمینه اعیان‌سازی بافت فرسوده

Table 1- Summary of research in the field of old textures Gentrification

پژوهشگر	سال	عنوان پژوهش	شاخص‌ها	روش پژوهش و مدل ها	نتیجه
Bertolini	2013	شهرهای پایدار و نوسازی شهرها	اجتماعی و اقتصادی و زیست‌محیطی	رویکرد بنیادی و تجربیات پروژه‌های شهری	مداخله به‌صورت فن سالارانه، اقتدارگرا و از بالا به پایین و با نگرش غیرمشارکتی موجب ناکامی برنامه‌های نوسازی شده است.
Dixon et al	2015	عوامل موفقیت در بازسازی مناطق بحرانی و مسئله‌دار شهری: ...	سرمایه اجتماعی	تحلیل‌های آماری	عوامل حیاتی موفقیت در نوسازی مشارکت، در اولویت قرار دادن زیرساخت‌ها، رونق بازار
Hansen & Mouritsen	2016	بازآفرینی کاربری مسکن و زمین شروعی برای تحولات اساسی در شهر	مالکیت زمین و مسکن	رویکرد بنیادی و مبتنی بر نظریه‌های حقوقی مالکیت	مالکیت زمین ورثه‌ای یا وقفی و یا ریزدانه مانع نوسازی
Güzey	2017	بررسی دوره‌های زیستی شهر آنکارا (ترکیه)	هویت کالبدی فرهنگی	تحلیلی-اکتشافی با رویکرد تاریخی-فرهنگی	وجود فرصت‌های اقتصادی، آموزش عمومی مردم، تعهدات سیاسی و همکاری سازمانی عوامل حیاتی نوسازی است
Andalib& Rezaei Farid	2013	شناسایی محرک‌ها و امکان‌سنجی به‌کارگیری رویکرد اعیان‌سازی...	کالبدی، کیفیت زندگی	توصیفی-تحلیلی، تکنیک‌های آماری	رابطه مستقیم بین تحولات کالبدی و نوسازی با کیفیت زندگی
Zoghi & Blark	2015	تأثیر نوسازی و اعیان‌سازی بافت های شهری	اقتصادی و حقوقی	رویکرد بنیادی و نظریه‌های حقوقی مالکیت	تغییر سبک زندگی، افزایش هزینه و مهاجرت ساکنان اصلی محلات
Asadi & Nazemi	2015	بررسی آثار مداخله در بافت‌های شهری به کمک اعیان‌سازی نوسازی کالبدی ...	کالبدی، کیفیت زندگی	توصیفی-تحلیلی، تکنیک‌های آماری	جایگزینی و جابه‌جایی ساکنان و از بین رفتن سیمای سنتی باقت قدیمی شهر به‌واسطه اعیان‌سازی
Sheikhi & Nouri Kia	2017	بررسی اثرات نوسازی به شیوه اعیان‌سازی بر هویت شهری ...	اقتصادی، اجتماعی و کالبدی	توصیفی و رویکرد مقایسه‌ای	مداخله و نوسازی از بالا و توسط مسولان موجب فروپاشی منظر تاریخی محله می‌شود

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

یکی از مهم‌ترین دلایل اهمیت بررسی پیشینه پژوهش، یافتن پژوهش‌های همسو و غیرهمسو با نتایج پژوهش است. این‌که وجه تمایز و تشابه تحقیق حاضر با پژوهش‌های قبلی چیست. مقالاتی از این دست، به دنبال بررسی، نقش پروژه‌های اعیان‌سازی در بهبود بافت کالبدی و سهولت تردد و دسترسی در محدوده‌های تاریخی و فرسوده است. رویکردی که در این پژوهش نیز دنبال می‌گردد. آنچه که پژوهش حاضر را متمایز می‌سازد، این‌که، آیا تغییرات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی انجام شده در بافت قدیمی، موجب دگرگونی هویتی و فرهنگی محله شده است.

مواد و روش‌ها

تحقیق حاضر با عنایت به سؤال‌ها و فرضیه‌های تحقیق و گستره موضوعی و ابعاد مساله، انجام تحقیق حاضر از نوع پژوهش اکتشافی-تحلیلی است. با عنایت به این‌که در این پژوهش، تحلیل وضعیت بافت فرسوده و نحوه اجرای طرح‌های اعیان‌سازی و همچنین تحولات هویتی ناشی از آن و ارائه راهبردها و الگوهای لازم به‌منظور نوسازی کالبدی-فضایی در کنار حفظ ساختار بافت اجتماعی و هویتی محلات بافت فرسوده شهر به‌عنوان میراث تاریخی-فرهنگی شهر زنجان مورد توجه است. برای گردآوری اطلاعات از روش مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی بهره گرفته است. 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، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی محدوده بافت فرسوده 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 و مولفه‌ها پس از عبور از صافی پرسشنامه اولیه مرحله پیش آزمون در پرسشنامه نهایی به‌کار رفتند (جدول ۲).

جدول ۲- ابعاد و شاخص‌های هویت محلات بافت فرسوده شهر زنجان

Table 2- Dimensions and identity indicators old textures neighborhoods in Zanjan

ابعاد	شاخص
اجتماعی	ساختار جمعیتی، سواد، بعد خانوار، تراکم جمعیت در واحد مسکونی
فرهنگی	پیوستگی، امنیت، حس تعلق مکانی و شناخت محله، تعهدپذیری نسبت به جامعه محلی، مشارکت، سرزندگی، احترام به قانون و حقوق دیگران،
اقتصادی	تنوع فعالیت، دسترسی به 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، زیبایی‌شناسی مساکن، مساحت مسکن، استحکام مسکن، نفوذپذیری مسکن، تناسب فضای درون مسکن با نیازهای ساکنان، سلسله‌مراتب معابر محله، برخورداری محله از مبلمان شهری
زیست‌محیطی	محیط طبیعی، بهداشت عمومی محله، وضعیت دفع آب‌های سطحی و فاضلاب خانه‌ها و معابر، وجود حیوانات و حشرات موذی در محله، کیفیت آب شرب، وجود کاربری‌های ناسازگار و مزاحم، آلودگی

(Andalib and Rezaei Farid, 2013; Heidari, 2016; Pour Zargar, 2015; Sheikhi and Nouri Kia, 2017; Zangi Abadi et al, 2015; Bernte, 2012; Williams & Boyle, 2012; Gale, 2004; Lopez, 2013; Güzey, 2017; Dixon et al, 2015; Bertolini, 2013 ؛Pitt, 2007)

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

به‌منظور تعیین روایی پرسشنامه از نظر ۱۰ نفر از اساتید جامعه‌شناسی، برنامه‌ریزی شهری استفاده گردید؛ و شاخص ها طبق نظر این اساتید اصلاح شد. همچنین جهت تعیین پایایی پرسشنامه تحقیق، از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شد. برای این منظور پرسشنامه تحقیق، قبل از بررسی و تحلیل یافته‌ها، پیش‌آزمون گردید و ضریب آلفای به‌دست آمده برای شاخص‌های پژوهش برابر با ۰/۸٤۲ می‌باشد.

جامعه آماری پژوهش شامل کل جمعیت بافت فرسوده شهر زنجان است. با توجه به جمعیت ۷۵۰۵۷ نفری بافت فرسوده شهر زنجان، برای نمونه‌گیری جامعه آماری از فرمول کوکران استفاده گردید. با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران با مقدار خطای ۰/۰۵، کل جامعه نمونه پژوهش شامل ۳۸٤ نفر می‌باشد. برای توزیع پرسشنامه در بین جامعه آماری نیز از روش نمونه‌گیری سیستماتیک بر مبنای تقسیمات محله‌ای بهره‌گیری شد. در این روش با توجه به قرارگیری محدوده مورد مطالعه در هفت ناحیه شهر، از هر ناحیه به نسبت جمعیت آن، نمونه‌گیری شده است (جدول ۳).

جدول ۳- تعداد نمونه آماری و توزیع نمونه‌ها

Table 3- Number of statistical samples and distribution of samples

کد ناحیه	نام ناحیه	تعداد جمعیت	تعداد نمونه
۱-۱	میدان پایین	۱۰٤۲٤	۵۳
۱-۲	سعدی وسط، زینبیه	۱۰۵۹۰	۵٤
۱-۳	قیرباشی	۵۰۸٤	۲٦
۲-۲	سعدی شمالی	۹٤۹۳	٤۹
۲-۳	گونیه	۱۱۵۸٦	۵۹
۵-۱	خیابان صفا	۸٦۸۷	٤٤
۵-۲	اعتمادیه و بی‌سیم	۱۹۱۹۳	۹۸

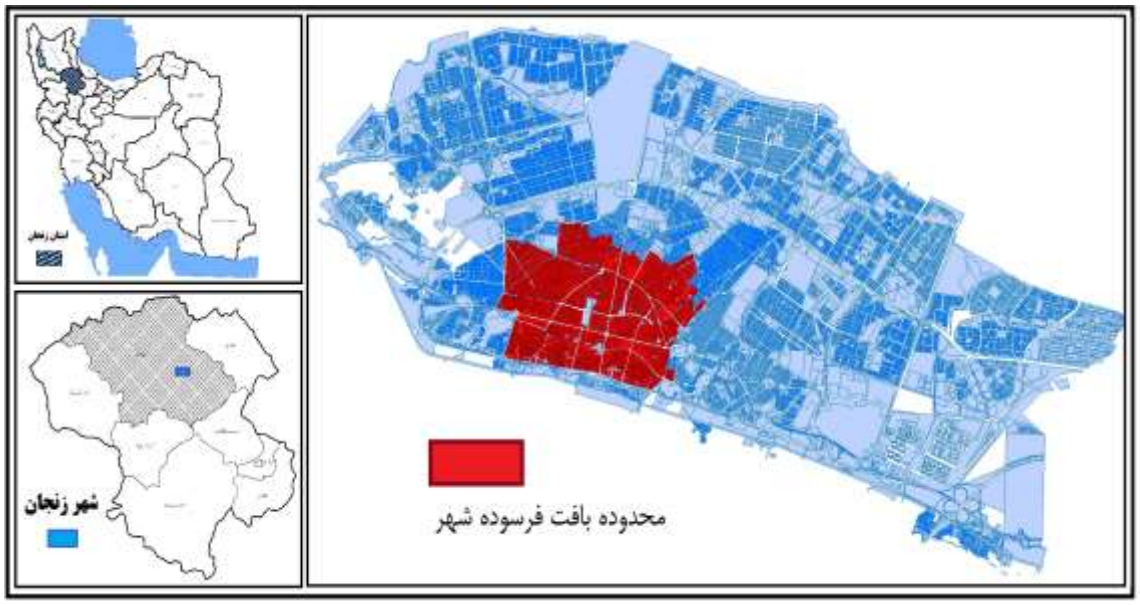
(Zanjan Municipality, 2017)

در این رابطه از آزمون تحلیل عاملی تاییدی و آزمون تحلیل مسیر استفاده شده است. ابتدا با استفاده از آزمون تحلیل عاملی تاییدی و چرخش واریماکس، 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 مولفه‌های پژوهش، چند درصد از تغییرات ساختاری-کاربری در محدوده بافت فرسوده شهر زنجان را تبیین می‌کنند. سپس با استفاده از آزمون تحلیل مسیر، میزان و نحوه تاثیر مولفه اعیان‌سازی بافت فرسوده بر هویت محلات بافت فرسوده شهری مورد تحلیل قرار گرفت. روش تحلیل مسیر نوعی تحلیل رگرسیونی است که برای درک علیت و نمایش الگوی روابط علی در میان مجموعه‌ای از متغیرهای مرتبط باهم کاربرد دارند؛ و با استفاده از آزمون رگرسیون خطی چند متغیره انجام شد. همچنین به فراخور نیاز تحقیق از نرم‌افزار SPSS استفاده شد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

محدوده مورد مطالعه

شهر زنجان مرکز استان زنجان در شمال‌غرب ایران و از بزرگ‌ترین شهرهای شمال‌غرب کشور است. جمعیت شهر براساس سرشماری سال ۱۳۹۵ خورشیدی ۵۲۱۳۰۲ است (Statistics Center of Iran, 2016). بافت فرسوده شهر زنجان به‌عنوان قلمرو مورد مطالعه تحقیق، در بخش مرکزی و قدیمی شهر زنجان قرار دارد. این محدوده با مساحت ٤٩٢ هکتار، تقریبا ۷/۹۷ درصد از کل مساحت شهر (٦١٦٩/٧٧ هکتار) را شامل می‌شود (ArmanShahr, 2009: 16). بافت فرسوده و قدیمی زنجان با داشتن یک مجموعه تاریخی بازار و ۲۱ واحد معماری و ابنیه تاریخی از جمله مسجد جامع، بنای رختشوی خانه، عمارت ذوالفقاری‌ها، حسینیه اعظم، زینبیه، مسجد چهل‌ستون، کارخانه کبریت، کاروانسرا سنگی، عمارت توفیقی، حمام حاج داداش و ...، به‌عنوان شکل‌دهنده هویت اجتماعی، معماری، تاریخی و فرهنگی–مذهبی شهر است.



شکل ۲: موقعیت محدوده مورد مطالعه

Figure 2: Location of the studied area

یافته‌ها و بحث

طبق یافته‌های ارائه شده در تحلیل عاملی، اولین خروجی، جدول مربوط به هر متغیر است که نشان می‌دهد میزان اشتراکات واریانس مشترک یک متغیر با سایر متغیرهای به‌کار 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 به‌کار 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 ۰/٤ باشد. درجه اهمیت مطلوب و موثرتری دارند. خروجی جدول (٤) نشان می‌دهد که اکثر شاخص‌ها بار عاملی بالای ۰/٤ دارند. در نتیجه، درجه اهمیت مطلوب و موثری در زمینه همبستگی به‌واسطه تغییر و اعیان‌سازی بافت فرسوده شهری دارند.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

بدین‌ترتیب، در بُعد فرهنگی، شاخص مشارکت با بار عاملی ۰/٦۲۹ و احترام به قانون با بار عاملی ۰/۷٦۱ بیش‌ترین اهمیت را دارد. در نتیجه، همبستگی بیش‌تری جهت تبیین نقش اعیان‌سازی در تحولات فرهنگی هویت شهری بافت فرسوده دارد. بدین‌ترتیب، در زمینه فرهنگی، میزان مشارکت مردم و همچنین تبعیت از اصول و قوانین تعیین شده در زمینه ساخت‌وسازها، بیش از دیگر عوامل فرهنگی در کیفیت و کمیت اعیان‌سازی تاثیر دارند. در نتیجه در زمینه اجرای ضوابط شهرسازی، باید بر ظرفیت‌سازی و مشارکت‌پذیری ساکنان محلات توجه ویژه‌ای شود. در این رابطه، برتولینی نیز، عامل شکست برنامه‌های مرمت و احیاء هویت شهری را عدم مشارکت ساکنان بافت‌های قدیمی عنوان می‌کند (Bertolinim, 2013: 127).

در بعد اقتصادی شاخص‌های تسریع در جابه‌جایی وسایل نقلیه با بار عاملی ۰/۵۹۲ و مالکیت زمین با بار عاملی ۰/٥٦۹ بیش‌ترین تغییر و همبستگی را با توسعه اعیان‌سازی انجام داده‌اند؛ و به‌واسطه اعیان‌سازی در بافت فرسوده، جابه‌جایی و حمل‌ونقل وسایل نقلیه راحت‌تر شده است؛ و به‌واسطه تفکیک و مشخص شدن حدود مالکیت از طریق نهادهای قانونی، وضعیت مالکیت و سنددار شدن زمین بهتر شده است. با توجه به سیاست‌های برنامه‌ریزی و مدیریت شهری جدید، طراحی شهری به سمت بافت و شبکه معابر منظم و شطرنجی حرکت می‌کند. اعیان‌سازی نیز به‌واسطه رعایت اصول شهرسازی، بافت هندسی منظم و تسریع جریان حمل‌ونقل را بهبود می‌بخشد.

در بُعد زیست‌محیطی شاخص‌های محیط طبیعی با بار عاملی ۰/۵۷۲ و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب خانه‌ها و معابر با بار عاملی ۰/٦٦٥ بیش تری همبستگی و تغییر را داشته است. هر چند که اعیان‌سازی، ساختار فرهنگی شهر را دگرگون کرده است؛ اما به‌واسطه، 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، به‌واسطه اعیان‌سازی، سیستم دفع فاضلاب خانه‌ها به علت ساخت‌وساز مهندسی و استاندارد، بهتر شده است.

در بُعد کالبدی، مولفه‌های سرانه کاربری خدماتی با بار عاملی ۰/۸۸۷ و وضعیت کاربری معابر با بار عاملی ۰/۷۳۳ بیش ترین همبستگی و تغییر را داشته‌اند. اصولاً، به واسط 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 و سازمان‌های متولی دیگر، بخشی از درآمدهای نوسازی را به کاربری‌های خدماتی در محلات اختصاص داده است؛ که به‌عنوان سیاست‌های تشویقی در جذب سرمایه‌های مردم جهت سکونت و ساخت‌وساز در این محلات است. بدین‌ترتیب، می‌توان گفت که همین سیاست های نوسازی شهرداری برای حل مشکلات کالبدی است که به‌تدریج منجر به تغییر ترکیب فرهنگی در بافت قدیمی و تغییر هویت آن خواهد شد.

در نهایت، در بُعد اجتماعی نیز مولفه‌های ساختار جمعیتی با بار عاملی ۰/۷۵۲، سواد با بار عاملی ۰/۷۹٤ بیش ترین همبستگی و تغییر را داشته‌اند؛ یعنی با اعیان‌سازی بافت فرسوده و جابه‌جایی ساکنان قدیمی با مهاجران تازه وارد

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

محله از سایر نقاط شهر، ساختار جمعیتی از نظر تناسب و توازن سن و جنسیت و همچنین میزان سواد نیز تغییراتی بیش‌تری کرده است. گرچه این موارد به‌عنوان نکات مثبت و در راستای توسعه بافت قدیم است؛ اما این‌گونه تغییرات باید همراه با حفظ هویت و کارکرد فرهنگی محدوده باشد. چرا که دگرگونی فرهنگی محله، بر هویت شهر تاثیر منفی خواهد گذاشت.

جدول ٤- وضعیت توزیع نمونه‌ها و رتبه شاخص‌های زیست پذیری بر اساس آزمون تک نمونه‌ای t

Table 4 - Distribution status of samples and rank of viability indices based on single sample t test

عامل	اشتراک استخراجی	عامل	اشتراک استخراجی	عامل	اشتراک استخراجی
فرهنگی		تناسب هزینه و درآمد	۰/۵۰٦	سرانه کاربری خدماتی	۰/۸۸۷
پیوستگی	۰ /۳۸	زیست‌محیطی		زیبایی‌شناسی مساکن	۰/۳۳٦
امنیت	۰/۴۷۳	محیط طبیعی	۰/۵۷۲	مساحت مسکن	۰/۳۸۳
حس تعلق مکانی	۰/۵۷۷	بهداشت عمومی محله	۰/۵۸۲	استحکام مسکن	۰/۳٦٤
تعهدپذیری	۰/۴۷۵	دفع آب‌های سطحی و فاضلاب	۰/٦٦٥	نفوذپذیری مسکن	./٥٤١
مشارکت	۰/۶۲۹	وجود حیوانات موذی	۰/٥٤٣	تناسب مسکن با نیاز ساکنان	۰/٥١٤
سرزندگی	۰/۴۹۴	کیفیت آب شرب	۰/۵۷۲	سلسله‌مراتب معابر محله	۰/۵۳۱
احترام به قانون	۰/۷۶۱	کاربری‌های ناسازگار و مزاحم	۰/۵۳۱	مبلمان شهری	۰/۵۵٦
اقتصادی		آلودگی	۰/٤٤٩	اجتماعی	
تنوع فعالیت	۰/۵۱۷	کالبدی		ساختار جمعیتی	۰/۷۵۲
دسترسی به خدمات شهری	۰/۴۸۱	سیمای ساختمان‌ها	۰/۳۹۱	سواد	۰/۷۹٤
تسریع در جابه‌جایی	۰/۵۹۲	سیمای معابر	۰/۵۸۱	بعد خانوار	۰/۷۰۳
مالکیت زمین	۰/۵۶۹	وضعیت کاربری معابر	۰/۷۳۳	تراکم جمعیت در مسکن	۰/٤٧٣

آزمون بارتلت این فرضیه را که ماتریس همبستگی‌های مشاهده شده، متعلق به جامعه‌ای با متغیرهای ناهمبسته است، می‌آزماید. برای آن‌که یک مدل عاملی، مفید و دارای معنا باشد، لازم است متغیرها همبسته باشند. بررسی آزمون کرویت بارتلت و ضریب (KMO) نشان می‌دهد که مقدار KMO مربوطه، بالاتر از ۰/۵ بوده و برای تحلیل عاملی داده‌های مربوطه مناسب می‌باشند. همچنین مقدار سطح معناداری نیز کم‌تر از ۰/۵ است که این عامل نیز تعمیم پذیری آزمون را تایید می‌نماید. از طرفی مقدار x^2/df محاسبه شده ۲۷/۳٦ می‌باشد؛ با عنایت بر این‌که عدد به‌دست آمده بزرگ‌تر از ۱/۹٦ می‌باشد، لذا قابل استنباط است که مدل علی در نظر گرفته شده برای تبیین شاخص‌های موثر بر «هویت شهری» دارای برازش نکوئی مناسب می‌باشد (جدول ۵).

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

جدول ۵- مقادیر کایزر میر اولکین و بارتلت (KMO) در تحلیل اعیان‌سازی
Table 5- Kaiser Meier Olkin & Bartlett (KMO) values in the Gentrification analysis

مقادیر کفایت نمونه کایزر میر اولکین (KMO)		۰/٦٤٥
آزمون کرویت بارتلت	کای اسکوئر	۱۰٤۸۱/٦
	درجه آزادی	۳۸۳
	سطح معناداری	۰/۰۰۰

بعد از کنترل و مناسبت آزمون‌های آماری مربوطه که داده‌های خام را برای کاربست در تحلیل عاملی آزمایش و سنجش می‌نمایند، به محاسبه ماتریس تحلیل عاملی پرداخته می‌شود که در آن واریانس تبیین شده به‌وسیله هر عامل مشخص می‌گردد؛ به عبارت دیگر در ماتریس تحلیل عاملی مشخص می‌گردد که هر یک از ابعاد پنج‌گانه براساس تاثیرپذیری از اعیان‌سازی، چقدر از میزان تغییرات را تبیین می‌کنند؛ و به‌واسطه اعیان‌سازی بافت فرسوده، به چه میزان تغییر کرده‌اند. به‌منظور رسیدن به نتیجه مطلوب مبنی بر این‌که ابعاد پنج‌گانه، می‌توانند تغییرات به وجود آمده را نشان دهند؛ و قابل تعمیم باشد، باید سه شرط در آن‌ها لحاظ گردد. شرط اول: در تمامی عوامل بیانگر هویت بافت فرسوده شهری مقادیر ویژه باید بالاتر از ۱ باشد. شرط دوم: مجموع واریانس تجمعی عوامل استخراج شده نهایی باید بالاتر از ٦۰ باشد و شرط سوم: این‌که واریانس تبیین شده هر عامل به‌تنهایی باید بالاتر از ۱۰ باشد تا عامل مربوطه به‌عنوان عامل مبین (هویت بافت فرسوده و قدیمی شهر زنجان) شناخته شود.

بررسی موضوعات و شروط فوق در جدول (۵)، نشان می‌دهد که ابعاد پنج‌گانه، به‌عنوان عوامل مبین هویت شهری در محدوده مورد مطالعه شناخته شده‌اند. دلیل این موضوع این است که مقادیر ویژه هر یک از عوامل پنج‌گانه فوق، بالاتر از ۱ بوده و این مقدار در کم‌ترین عامل (اقتصادی) ۱/۸۹ و بالاترین عامل (کالبدی) ٤/۷۱۳ بوده است. بررسی شرط دوم نشان می‌دهد که واریانس تجمعی تبیین شده توسط عوامل مربوطه در محدوده مورد مطالعه ٦۵ درصد می باشد که نشان می‌دهد عوامل مربوطه با تحولات هویتی بافت فرسوده شهر زنجان مرتبط بوده و حدود ٦۵ درصد تغییرات هویتی به‌واسطه اعیان‌سازی را بیانگر هستند بررسی شرط سوم نشان می‌دهد که هر عامل هویت شهری به‌صورت مستقل بیش از ۱۰ درصد واریانس را تبیین می‌نماید تا جایی که مقدار این موضوع در عامل اول (کالبدی) ۱۷ درصد بوده و نشان می‌دهد که مهم‌ترین عامل شناسایی بافت‌های فرسوده شهری در این عامل نهفته است. این در حالی است که سایر عوامل نیز نزدیک به هم است؛ و اختلاف بین کم‌ترین عامل (اقتصادی با ۱۰/٦) و بیش‌ترین عامل (کالبدی ۱۷/۰۸ درصد) تقریبا ۷/۵ درصد است. در نتیجه، هر پنج عامل درجه اهمیت تقریبا مشابهی دارند (جدول ٦). برابر بودن درجه اهمیت مولفه‌ها، نشان می‌دهد که از نظر جامعه آماری، اعیان‌سازی، تمامی ابعاد زندگی ساکنان محلات را تحت تاثیر قرار داده است؛ و به علت ساختار سیستماتیک زندگی شهری، تمامی مولفه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی با یکدیگر در ارتباط هستند؛ و هر گونه تغییر در هر کدام، بر ساختار کمی و کیفی و همچنین نحوه عملکرد آن‌ها تاثیر می‌گذارد. لذا در برنامه‌ریزی شهری بافت فرسوده و قدیمی شهر، باید تمامی عوامل و ساختارها در ارتباط باهم در نظر گرفته شود.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

جدول ٦- مجموع واریانس تبیین شده عوامل موثر بر هویت شهری به‌واسطه توسعه اعیان‌سازی

Table 6- Summary of explained variance of factors affecting urban identity through the development of Gentrification

	کل	درصد واریانس	فراوانی تجمعی واریانس
کالبدی	۴/۷۱۳	۱۷/۰۸۴	۱۷/۰۸۴
فرهنگی	۲/۶۲۷	۱۴/۷۳۶	۳۱/۸۲
زیست‌محیطی	۲/۳۰۹	۱۱/۹۲۲	۴۳/۷۴۲
اجتماعی	۲/۲۱۳	۱۰/۸۷۳	۵۴/۶۱۵
اقتصادی	۱/۸۹	۱۰/۶۴۵	۶۵/۲۶

تحلیل مؤلفه‌های هویت محلات بافت فرسوده شهر زنجان با روش تحلیل مسیر

برای تشخیص رابطه علی بین متغیرهای مستقل و تابع از روش تحلیل مسیر استفاده می‌شود؛ و در آن، از طریق تحلیل رگرسیونی و تحلیل بتای استاندارد آماره‌ها، میزان و نوع تاثیر ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی، به‌واسطه اعیان‌سازی بر هویت محلات بافت فرسوده شهر زنجان تحلیل می‌شود و نتایج تحقیق نیز به‌صورت اثر مستقیم، اثر غیرمستقیم، اثر کل ارائه می‌گردد. اثر کل به‌عنوان مهم‌ترین پارامتر تحلیل مسیر، حاصل جمع اثر مستقیم و غیرمستقیم است. مقدار اثر کل باید بالاتر از ۰/۳ باشد تا یک رابطه معنادار بین متغیر وابسته و مستقل به وجود آید و اگر اثر کل بین ۰/۳ تا ۰/٦ باشد همبستگی معنادار و مطلوب است و اگر بیش از ۰/٦ باشد، همبستگی بسیار مطلوب است. همچنین، اگر مقدار اثر غیرمستقیم بیش‌تر از اثر مستقیم باشد، نشان دهنده کاذب بود نتیجه محاسبات آماری است. گفتنی است که تقریبا در تمامی مولفه‌ها اثر کل بیش‌تر از ۰/٦ و همچنین اثر مستقیم بیش‌تر از اثر غیرمستقیم است (جدول ۷ و شکل ۳). در بافت فرسوده شهر زنجان، طبق نتایج جدول (۷)، مولفه اجتماعی با بیش‌ترین مقدار اثر کل (۰/۸٤۹) بیش از دیگر مولفه‌ها تحت تاثیر اعیان‌سازی بر هویت محلات تاثیر گذاشته است. در واقع، به علت اعیان‌سازی، ساختار جمعیتی محله تغییر یافته است؛ و به‌واسطه توسعه آپارتمان‌نشینی و عرضه خانه‌های کم مساحت، زوج‌های جوان و افراد مجرد شاغل، در این محلات به دلیل نزدیکی به مرکز شهر و مراکز فعالیت، افزایش یافته است. در نتیجه عوامل اجتماعی به‌واسطه توسعه اعیان‌سازی و با اثرگذاری غیرمستقیم اقتصادی، در هویت محلات بافت فرسوده شهر زنجان تاثیر قابل ملاحظه‌ای داشته است. بعد از مولفه اجتماعی، مولفه کالبدی با اثر کل ۰/۷۹۸ و با اثر غیرمستقیم اجتماعی در رده دوم قرار دارد. مولفه کالبدی بر سیمای محله و معابر و همچنین سرانه‌ها تاکید دارد. در این زمینه می‌توان گفت که ساختار کالبدی بافت فرسوده، به‌واسطه اعیان سازی و بهبود نما و استحکامات ساختمان‌ها و تبعیت از بافت شطرنجی، تاثیر قابل توجهی بر دگرگونی هویت محلات قدیمی داشته است. هرچند که این روند، منجر به سهولت تردد و دسترسی شده است؛ اما بافت هویتی محلات را به سمت بی‌هویتی سوق می‌دهد؛ و در این زمینه، عوامل اجتماعی، با نقش غیرمستقیم خود، تحولات کالبدی را تقویت می‌کند. در رتبه سوم، عامل اقتصادی با اثر کل مولفه‌های اقتصادی (۰/۷۷۱) با اثر غیرمستقیم و واسطه‌ای کالبدی قرار دارد. عامل اقتصادی بیش‌تر در زمینه شاخص‌های مالکیت زمین، دسترسی به

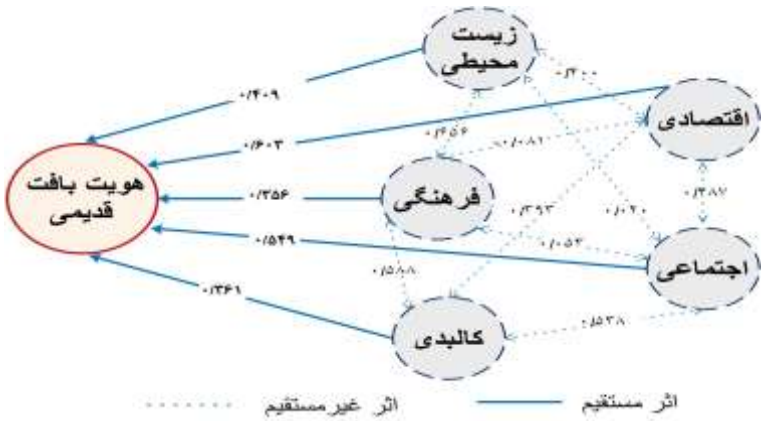
[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

خدمات و تناسب بین هزینه و درآمد تاثیر گذار بوده‌اند. در واقع با رشد اعیان سازی و بهبود ساختار کالبدی شهر، میزان سهولت دسترسی به خدمات در سایر بخش‌های شهر بهتر شده است. در نتیجه ساکنان، هزینه‌های حمل‌ونقل کم‌تری می‌پردازند. از طرفی، با نظارت مدیران شهری، مسئله مالکیت مشاع مسکن در این قبیل محلات حل شده است؛ و این عامل نیز نقش قابل توجهی در تحولات اقتصادی محلات داشته است. نتیجه این‌که، به‌واسطه تاثیر غیرمستقیم، ابعاد کالبدی، میزان تاثیرگذاری عوامل اقتصادی بر هویت محلات در نتیجه توسعه اعیان‌سازی، بیش‌تر شده است. بعد از عامل اقتصادی نیز مولفه فرهنگی با اثر مستقیم ۰/٦۷۸ و اثر غیرمستقیم کالبدی، بر تحولات هویتی محلات بافت فرسوده شهری به‌واسطه توسعه اعیان‌سازی تاثیر داشته‌اند؛ و در نهایت مولفه زیست‌محیطی با اثر کل ۰/۵۹۹ و اثر غیرمستقیم مولفه فرهنگی در رتبه آخر قرار دارد. همچنین مقدار سطح معنی‌داری مولفه‌ها ۰/۰۰۰ است که فرضیه صفر (H_0) را رد می‌کند و نتایج تحقیق قابل تعمیم به کل محدوده بافت فرسوده شهر زنجان است. آنچه که در این تحقیق اهمیت دارد، میزان تاثیرگذاری مولفه‌ها بر هویت بافت فرسوده و قدیمی شهر به‌واسطه اعیان سازی، تقریبا نزدیک به هم است؛ که نشان می‌دهد عوامل شکل دهنده هویت محلات تقریبا در ارتباط باهم هستند؛ و با رشد اعیان سازی در محله، شرایط اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی و فرهنگی تغییرات متعددی را شاهد بوده‌اند. در نتیجه، هویت محله در حال دگرگونی و به احتمال قوی در حال نابودی است.

جدول ۷- تاثیر مولفه‌های هویت محلات بافت فرسوده شهری به‌واسطه اعیان‌سازی با روش تحلیل مسیر

Table 7- Impact of identity components of urban old textures neighborhoods by Gentrification by Path Analysis Method

ابعاد	اثر مستقیم	اثر غیرمستقیم	اثر کل
اجتماعی	۰/۵٤۹	۰/۳	۰/۸٤۹
فرهنگی	۰/۳۵٦	۰/۳۲۲	۰/٦۷۸
اقتصادی	۰/٦۰۳	۰/۱٦۸	۰/۷۷۱
کالبدی	۰/۳٦۱	۰/۳۵۷	۰/۷۹۸
زیست‌محیطی	۰/٤۰۹	۰/۱۹	۰/۵۹۹



شکل ۳: تاثیر مولفه‌های هویت محلات بافت فرسوده شهری به‌واسطه اعیان‌سازی با روش تحلیل مسیر

Figure 3: Impact of identity components of urban old textures neighborhoods by gentrification by path analysis method

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

نتیجه‌گیری

اعیان‌سازی در بافت قدیمی شهر زنجان به‌عنوان یکی از سیاست‌های نوسازی کالبدی و استفاده از ظرفیت‌های کاربری اراضی محدوده بافت قدیمی شهر، جهت تامین نیازهای مسکن و خدمات شهروندان در درون محدوده مصوب فعلی شهر است. درواقع سیاست‌های عدم توسعه فضایی شهر بر زمین‌های پیرامون و ساخت فضای شهری فشرده، منجر به روی آوردن به زمین‌های فاقد کاربری (بایر) و ابنیه‌های فرسوده شده است. این عامل به‌مرور، هویت و بافت اجتماعی–فرهنگی و همچنین هویت کالبدی بافت قدیمی شهر را در مسیر تحول و دگرگونی قرار داده است. چرا اعیان‌سازی، به دنبال بازسازی مناطق و محلات به‌وسیله ایجاد محیط و ساختارهای جدید زندگی می باشد. یافته‌های تحلیلی پژوهش نشان داد که اعیان‌سازی در محدوده بافت قدیمی شهر زنجان، به‌واسطه تحولات کالبدی، دگرگونی‌های مهمی در زمینه اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و فرهنگی به‌وجود آورده است. در بُعد فرهنگی شاخص احترام به قانون با بار عاملی ۰/۷۶۱ در بُعد زیست‌محیطی شاخص دفع آب‌های سطحی و فاضلاب خانه‌ها و معابر با بار عاملی ۰/٦٦٥ در بُعد کالبدی، شاخص سرانه کاربری خدماتی با بار عاملی ۰/۸۸۷، در بعد اقتصادی شاخص تسریع در جابه‌جایی وسایل نقلیه با بار عاملی ۰/۵۹۲ در بُعد اجتماعی شاخص سواد با بار عاملی ۰/۷۹٤ به‌واسطه اعیان‌سازی بافت فرسوده، بیش ترین تغییر و تحولات را داشته‌اند. به عبارتی، به‌واسطه اعیان‌سازی و حمایت مدیریت شهری از این رویکرد، ساخت‌وساز براساس ضوابط و قوانین شهری افزایش یافته است. این روند همچنین، بهداشت عمومی در سطح محلات و افزایش سرانه کاربری‌های و به دنبال آن تسریع در خدمات حمل‌ونقل را به دنبال داشته است. بررسی پژوهش‌های انجام شده نیز نتایج پژوهش را تایید می‌کند. طبق یافته‌های مطالعات پیشین اعیان‌سازی موجب افزایش فرصت‌های اقتصادی در بافت تاریخی شهر و بهبود وضعیت مالکیت زمین شده است. در حالی که تحقیقات داخلی نیز نشان دادند که اعیان سازی در محله قدیمی شهر استانبول، موجب فروپاشی هویت فرهنگی شده است. نتایج این تحقیقات با یافته‌های پژوهش حاضر هم‌خوانی داشته و اعیان‌سازی علاوه بر تحولات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی، دگرگونی‌های نامطلوبی در ساختار و هویت فرهنگی بافت قدیمی شهر داشته است. با توجه به این‌که، شاخص‌های فوق با آزمون تحلیل عاملی توانسته‌اند حدود ٦٥ درصد تغییرات هویتی به‌واسطه اعیان‌سازی را تبیین می‌کنند. می‌توان آن را قابل استناد و تایید شده ارزیابی نمود.

علاوه بر موارد مطرح شده، تحولات هویت محلات بافت فرسوده شهر زنجان به‌واسطه اعیان‌سازی بافت فرسوده، بیش تر در زمینه بُعد اجتماعی با اثر کل ۰/۸٤۹ و بُعد کالبدی با اثر کل ۰/۷۹۸ بوده است؛ یعنی، به‌واسطه اعیان‌سازی‌های صورت گرفته در بافت فرسوده شهر زنجان، ساختار اجتماعی به‌ویژه در زمینه میزان تحصیلات ساکنان و ساختار جمعیتی (سن و جنسیت) به علت مهاجرت و جابه‌جایی ساکنان و همچنین، سیمای ظاهری ساختمان‌ها و معابر به علت نوسازی و تعریض معابر تغییر کرده است. در این زمینه نتایج پژوهش‌های پیشین نیز بر تغییر ساختار اجتماعی به‌واسطه تحولات کالبدی در اعیان سازی بافت فرسوده و قدیمی تاکید دارند. به‌طوری‌که برخی محققان بر عامل تغییر سبک زندگی و ساختار اجتماعی؛ جایگزینی و جابه‌جایی ساکنان؛ و تحولات کالبدی و

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

کیفیت زندگی به‌واسطه اعیان‌سازی بافت فرسوده تاکید دارند. در نتیجه، مهم‌ترین تاثیر اعیان‌سازی در بافت فرسوده، تغییر ساختار اجتماعی و نوسازی بافت کالبدی است. هر چند که این تحولات، مثبت و مطلوب است؛ اما اثرات عمیق و نامعلومی بر ساختار و هویت فرهنگی محلات قدیمی شهر زنجان داشته است؛ که برخی از آن‌ها شاید در آینده قابل جبران نباشند.

آنچه که یافته‌های نظری و تحلیلی پژوهش نشان می‌دهد، اعیان‌سازی و مداخله در بافت فرسوده و قدیمی شهری، علاوه بر این‌که موجب نوسازی و بهسازی بافت کالبدی و ساخت‌وسازها شده است، تبعات فرهنگی و اجتماعی عمیقی نیز داشته است. در این رابطه، به‌واسطه نوسازی و اعیان‌سازی، اقشار فقیر و کم‌درآمد و قدیمی محلات، مجبور به فروش خانه‌ها و مهاجرت به حاشیه و محلات کم‌درآمد شهر شده‌اند. در نتیجه به علت افزایش قیمت زمین و اجاره‌بها و توسعه خدمات و تسهیلات در محلات، اقشار متوسط جامعه به علت دسترسی به بازار و مراکز خدماتی و اداری و به‌ویژه مراکز فرهنگی–مذهبی شهر، به این محلات مهاجرت کرده‌اند. این جابه‌جایی‌ها، موجب اختلاط فرهنگی و اجتماعی و پراکندگی بافت فرهنگی شده است. با این حال، هنوز بخش اعظم محدوده، نوسازی نشده است؛ و با برنامه‌ریزی مناسب و قابل اجرا، می‌توان بافت و ساختار فرهنگی و اجتماعی محدوده بافت فرسوده را احیاء و حفظ نمود.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

References

- Andalib, AS., Rezaei Farid, M., (2013), "Identification of drives and feasibility of applying the restitution approach in worn textures (Case Study: Abivordi Neighborhood in Shiraz)", ***Haft Hesar Urban Research***, No. 6(2): 64-55. [In Persian].
- Atkinson, R., (2010), ***"The evidence of the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance***?", London: Routledge.
- Bernt, M., (2012), "The double movements of neighborhood change: gentrification and public policy in harlem and prenzlauer berg", ***Urban Studies***. 49 (14): 53-71.
- Bertolini, L., (2013), "Sustainable urban mobility, an evolutionary approach", ***European Spatial Research Policy***, 1 (3): 109-126.
- Corbin, J. M., Strauss, A. L., (2008), "***Basics of qualitative research: Techniques and procedures for developing grounded theory***", Sage Publications, Inc.
- Cowan, R., (2005), "***The dictionary of urbanism***", Streetwise press. Ezmir.
- Dari, T., Oyuna, B., (2015), "The chinese model of modernization- nature, historical stages, sociocultural characteristics", ***Procedia- Social and Behavioral Sciences***, 166 (4): 670-674.
- Dixon, T., (2015), "Critical success factors in urban brownfild regeneration: an analysis of 'hardcore'sites in Manchester and Osaka during the economic recession (2009-10)", ***Environment and Planning***, 43 (4): 961-980.
- Freeman, L., Barconi, F., (2004***)***, "Gentrification and displacement in new york city", ***Journal of the American Planning Association***, 81 (5): 118-129.
- Gale, D., (2004), "***Neighborhood revitalization and the postindustrial city: A multinational perspective***, Lexington, Lexington Books.
- Ghassadi, Sh., (2014), "Urban renovation developments in berlin", ***Online renovation journal,*** Fifth Year, 28 (3): 1-5. [In Persian].
- Guimarães, E., Cocco, M., (2005), "Analysis of urban renewal program and environmental valorization and its applicability in valley of the paraiba region", ***São Paulo em Perspectiva***, 14(4): 8-17.
- Güzey, Ö., (2017), "Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization, ***Cities***, 26 (1): 27-37.
- Hafeznia, MR., (2016), "***An introduction to research in humanities"***, Khome Publications, Tehran. [In Persian].
- Hamnett, C., (2003), "***Improvement grants as an indicator of gentrification in inner***", London, Area press.
- Hansen, A., Mouritsen, J., (2016), "***Strategies and organizational problems: constructing corporate value and coherence in balanced scorecard processes***", Oxford: Oxford University Press.
- Heidari, MT., (2016), "Biodegradability analysis of urban decay textures (Case study: decayed texture of Zanjan city)", PhD Thesis, Kharazmi University, School of Geography. . [In Persian].
- Kalantari, H., Pour Ahmad, A., (2005), "Planning patterns and techniques of historical urban restoration planning", ***Geographical journal of land scientific research***, 2(7): 110-99. [In Persian].
- Kennedy, M., Leonard. P., (2001), "***Dealing with neighborhood change***: ***A primer on gentrification and policy choices***", The brooking's institution center of urban and metropolitan Policy and policy link, London.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

- Liu, K., Wang, J., Tang, P., (2012), "The development of residential space in the old city of nanjing since 1978", ***Article frontiers of architectural research***, 1 (3): 280-286.
- Lopez de Obeso, J., (2013), "***Urban renewal and controlled gentrification***", Architectural Association, Housing and Urbanism: London.
- Mahmoodi Manesh, Z., Karimpour, MJ., (2010), "Theory of originality: An approach to improving the quality of life in urban context samples: Tunisian memorial neighborhood reconstruction plan, ***Seven cities quarterly***, 9 (2): 31-32. [In Persian].
- Pitt, J., (2007), "***Gentrification in islington***", London: Barnsburg Peopel's Forum.
- Pour Zargar, MR., (2015), "Regeneration and restoration of worn-out textures using the housing identity preservation approach; Case study of jouybara neighborhood of isfahan", ***Bagh Nazar Journal***, 37 (12): 52-41. [In Persian].
- Rahnama, M. R., Khoshab, AS., (2014), "Priorities for improvement and renovation of urban decay textures in jiroft with emphasis on socio-economic and physical indicators", ***Two quarterly journal of urban ecology research***, 4 (2): 26-9. [In Persian].
- Shamaei, A., Ahmad Poor, A., (2005), "***Urban renovation and renovation from the viewpoint of geography***", Tehran: University of Tehran pu. [In Persian].
- Shaw, W., (2000), "***Ways of whiteness: Harlemising sydney's aboriginal redfern***", Melborn: Australian georgraphical studies.
- Sheikhi, N., Nouri Kia, S., (2017), "***Investigating the effects of modernization on urban identity and its role in the fate of the intervening textures (Case study of Solukul district, Turkey)***", the first national conference on knowledge-based urbanization and architecture. [In Persian].
- Statistics Center of Iran. (2016), "***Detailed results of the population and housing census in the cities of Zanjan province***", Tehran: Statistics Center of Iran. [In Persian].
- Varethi, HR., Taghavi, MR., Nematollah, M., (2012), "Organizing old town textures (Case study: Shiraz)", ***Journal of sociological and spatial planning***, 2 (1): 93-109. [In Persian].
- Williams, B., Boyle, I., (2012), "The role of property tax incentives in urban regeneration and property market failure in Dublin", ***Journal of property tax assessment & administration***, 9 (2):5-11.
- Zangi Abadi, AS., Maidfar, S., Ghafourzadeh, M., (2015), "Evaluation of regeneration of Old urban tissues for sustainable development (Yazd city)", ***Journal of urban planning studies***, 3 (9): 159-131. [In Persian].
- Zoghi, AS., Blark, Y., (2015), "The impact of renovation and urbanization of urban Textures: three Case examples in turkey", ***Online Renovation Journal***, 2 (9): 27-46. [In Persian].

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]