فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری، ۸(۴(پیاپی ۳۲))، ۱۶-۱
www.iueam.ir
نمایه در ISC، EconLit، Econbiz، EBZ، GateWay-Bayern، SID، Google Scholar، Noormags، Magiran، Civilica، RICeST، Ensani
شاپا: ۲۸۷۰-۲۳۴۵

فصلنامه علمی
اقتصاد و مدیریت شهری

ارتقای ارزش سکونت، راهبرد اصلی بازآفرینی و معاصرسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی

زهرا نژادبهرام دکتری علوم سیاسی، دانشکده علوم سیاسی، دانشگاه بین‌المللی علوم اسلامی لندن، لندن، انگلستان

سید حسین میرزاده* دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر، تهران، ایران

نوع مقاله: پژوهشی

دریافت: ۹۹/۰۱/۳۱ پذیرش: ۹۹/۰۶/۱۵

چکیده: بافت‌های فرسوده و محلات تاریخی، یکی از مسائل مهم در نظام شهرسازی کشور است؛ به طوری که هر ساله بودجه قابل‌توجهی برای نوسازی و بازآفرینی این محلات صرف می‌شود. تجارب پروژه‌های گذشته نشان می‌دهد که علی‌رغم نوسازی ساختمان‌ها و عرصه خصوصی، جمعیت ساکن در این مناطق به سایر محلات شهر مهاجرت کرده‌اند. این پژوهش با طرح مفهوم ارزش سکونت، به دنبال آن است وجوه مختلف زندگی شهری که سبب می‌شود مردمان در محله‌ای ساکن شوند یا از آن مهاجرت کنند، تبیین کند و نسبت به بقای سرزندگی محلات توجه داشته باشد. برای نیل به این منظور، این پژوهش از روش‌های مطالعه اسنادی و تحلیل محتوا به‌منظور بررسی ادبیات نظری و از روش‌های استدلالی و توصیفی در راستای مقایسه شواهد و مفاهیم منتج از مطالعه اسناد استفاده کرده است. نتایج این پژوهش حاکی از آن است که ارزش سکونت، مفهومی فراتر از کیفیت زندگی است که باید در بازآفرینی شهری مورد توجه قرار گیرد. ارزش سکونت به کلیه ابعاد زیستی، کالبدی، فرهنگی- اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی سکونت انسان‌ها می‌پردازد و در ذیل هر بعد، شاخص‌هایی را به هدف ارزیابی برنامه‌ها و طرح‌های شهری ارائه می‌کند. در نتیجه، بی‌توجهی به هر بعد، ارزش سکونت را خدشه‌دار می‌کند و ساکنان اصلی مهاجرت می‌کنند.

واژگان کلیدی: ارزش سکونت، بافت فرسوده، محلات تاریخی، بازآفرینی شهری، مشارکت

طبقه‌بندی JEL: R32, R31,R30, R21

* مسئول مکاتبات: hossein.mirzadeh65@gmail.com

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

۱- مقدمه

در روند توسعه شهرها، بخش‌های جدیدی به شهر اضافه می‌شوند و بخش‌های قدیمی دچار تغییراتی می‌شود؛ به نحوی که این موضوع، معضلات فراوانی را در شهرهای مختلف جهان به وجود آورده است (Thaitakoo, 2006). بدیهی است که این چالش با شدت بیشتری برای شهرهای ایران مطرح خواهد بود؛ زیرا نظام شهرسازی ایران در چند دهه اخیر با مجموعه تجارب گوناگون و بعضاً متناقض مواجه شده که هر یک ناشی از نظریه و رویکرد فکری جداگانه بوده است. بافت فرسوده میانی شهرها و محلات تاریخی، از جمله نقاطی است که در حال حاضر، به‌عنوان یکی از زمینه‌های بحران‌ساز در سکونت‌گاه‌های شهری کشور شناخته می‌شود. هم‌اکنون، مسائل و مشکلات بافت‌های هدف شهری، یکی از مهم‌ترین دغدغه‌های پیش‌روی نظام شهرسازی کشور محسوب می‌شود (شماعی و تلخابی، ۱۳۹۲؛ ماجدی، ۱۳۸۹). مروری کوتاه بر سیاست‌گذاری‌های صورت گرفته طی سال‌های گذشته، اعم از مصوبه‌های مجلس شورای اسلامی یا برنامه‌های تدوین شده در دولت و شهرداری‌ها، نشان‌دهنده توجه فزاینده به این موضوع و در نتیجه صرف هزینه‌های هنگفت جهت رسیدگی به وجوه مختلف آن و رویکردهای نوسازی و بازآفرینی است. همچنین در ادبیات جهانی شهرسازی، نوسازی، معاصرسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی از موضوعات مطرح است که مطالعات مختلفی در رابطه با آن انجام شده و ادبیات آن دائماً در حال به‌روزرسانی است (Bennett & Butler, 2000).

علی‌رغم تلاش‌های قابل‌توجه در زمینه بازآفرینی و معاصرسازی بافت‌های فرسوده شهرهای کشور، سرعت پیشرفت در این مسیر، چندان در خور توجه نیست؛ زیرا نوسازی کالبدی و ساخت‌وسازهای مسکونی در بافت فرسوده میانی شهرها و محلات تاریخی، موج مهاجرت مالکین و ساکنان اصیل از این محلات را نشان می‌دهد که بیانگر این است که اقدامات انجام شده به تنهایی کافی نبوده است (Abel & Sander, 2014). این عدم‌موفقیت نسبی که بخش عمده آن ناشی از نبود چارچوب جامع و متوازن برای رویارویی با فرسودگی شهری می‌باشد (Fernandez-Esquinas & Pinto, 2014)، سبب گردیده که مهاجرت، به‌عنوان عنصری اساسی در فرسودگی بیش‌ازپیش این محلات مطرح و مشکلات در این گونه محلات مضاعف شود.

با توجه به مطالب بیان شده این پژوهش به دنبال آن است که با تبیین مفهوم ارزش سکونت[1] به‌عنوان راهبردی کلان و اصلی در فرایند بازآفرینی و معاصرسازی بافت‌های فرسوده و تاریخی، ادبیاتی جدید در عرصه بازآفرینی شهری مطرح کند. توجه به مفهوم ارزش سکونت می‌تواند زمینه‌ساز ارتقای کیفیت زندگی و بهبود فضاهای شهری در محلات فرسوده شود. هدفی که سبب می‌شود در مرحله اول، مهاجرت ساکنان از بافت‌های مسئله‌دار شهری از بین رود و سپس با ایجاد شأنیت اجتماعی برای این گونه محلات و به تبع آن ارزش‌افزوده اقتصادی برای ساکنان و مالکان، جمعیت از سایر نقاط شهر به این محلات جذب شوند. در واقع، ارزش سکونت، بستری است که می‌تواند مانع از شدت‌یافتن فرسودگی محلات شود و شاخصی برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری ایجاد می‌کند. در همین راستا، این پژوهش، درصدد پاسخگویی به پرسش‌های زیر است:

- ویژگی‌های راهبرد ارزش سکونت کدامند؟
- تفاوت‌های رویکرد ارزش سکونت با سایر رویکردهای بازسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری چیست؟
- راهبرد ارزش سکونت طی چه فرایندی می‌تواند در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری ایران به کار گرفته شود؟

1- Habitation Worthiness

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

بورسدورف و هیلداگو [1] (۲۰۱۳) در مطالعه‌ای در شهر سانتیاگو [2] پایتخت شیلی نشان دادند که جدایی‌گزینی اجتماعی- اقتصادی، تجدید حیات عملکردی، خصوصی‌سازی تجهیزات و تأسیسات شهری و همچنین آموزش، از جمله عواملی هستند که باعث جهت‌دهی به نوسازی شهری شده و در نهایت، نوسازی و بازآفرینی شهری نیز سبب ارتقای رفاه مادی و کاهش فقر در محلات تاریخی شهر می‌شود.

نیشت و سوگنس [3] (۲۰۱۳) با بررسی سه شهر نروژ به این نتیجه دست یافتند که برنامه‌های حفاظت، به‌تنهایی نمی‌تواند عامل مهمی برای بازآفرینی شهری باشد و باید با الزامات متعددی از جمله ابزارهای مدیریتی محلی، انعطاف‌پذیری تغییرات برای مطابقت با الزامات زندگی کنونی و بیشتر از همه با حکمروایی مشارکتی همراه شود تا در نهایت بتوان جمعیت ساکن در بافت‌های تاریخی را نگه داشت.

پرز و رِی [4] (۲۰۱۳) در مقاله‌ای که در نمونه موردی محلات مسکونی شهر لوزان [5] صورت گرفته است بدین یافته‌ها اشاره کرده‌اند که صرفاً ساخت منازل و ساختمان‌های جدید سبب بازآفرینی و بهبود شرایط در محلات موردنظر نشده و باید یکپارچگی همزمان شاخص‌های اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی در این شهرها مورد توجه قرار گیرد تا مردم مجدد به این محلات توجه نشان دهند.

ژانگ [6] و همکارانش (۲۰۲۰) در مقاله‌ای با موضوع پایداری سکونت در سه محله واقع در شهر چنگدو [7] (از جمله بافت سنتی- تاریخی محله دانوِی [8]) که با اتخاذ رویکرد تجربی و استفاده از روش پرسشنامه بین اهالی این محلات مسکونی صورت گرفته است، اثبات می‌کنند تعهد اجتماعی و زیرساخت‌های شهری دو عامل مشخص و مشترکی است که بر پایداری سکونت در محلات شهری تأثیر می‌گذارد. همچنین این مطالعه نشان‌دهنده این نکته است که باید به چالش‌های پایداری سکونت در هر محله با توجه به ویژگی‌های زمینه‌ای آن از جهت اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی و ... توجه شود.

ب) پژوهش‌های داخلی

ایزدی و همکاران (۱۳۹۶) به تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی با استفاده از روش تحقیق توصیفی و تحلیل محتوا پرداختند. در این مطالعه، بازآفرینی در چهار بعد اقتصادی، مدیریتی، اجتماعی و فرهنگی تعریف شده است. ارزش ملک، سرمایه‌گذاری خصوصی و برندسازی، از معیارهای بخش اقتصادی بازآفرینی پایدار بافت تاریخی هستند. در حوزه مدیریت، تأمین منابع، مدیریت پایدار شهری، مشارکت شهروندان و ارتقای سطح دانش و آگاهی جامعه از بافت تاریخی، معیارهای بازآفرینی معرفی شده‌اند. سرمایه اجتماعی، امنیت اجتماعی، منزلت اجتماعی و هویت اجتماعی، از معیارهای بعد اجتماعی در بازآفرینی و صنایع خلاق، محله‌های فرهنگی و رویدادهای فرهنگی، از معیارهای بازآفرینی فرهنگی بافت تاریخی هستند.

غفاری و صابری (۱۳۹۶) به معرفی رویکرد بازآفرینی شهری و استفاده از این رویکرد برای حل مشکلات مناطق فرسوده شهری پرداختند. روش این تحقیق بر اساس هدف از نوع کاربردی و بر اساس ماهیت از نوع توصیفی-تحلیلی می‌باشد نتیجه این پژوهش نشان می‌دهد که اصول رویکرد بازآفرینی شهری در ارتباط با محله شیخ سلیمان شهر داران عبارتند از: ایجاد نظارت اجتماعی، افزایش امنیت، معاصرسازی عملکردها و رونق مشاغل محلی.

1- Borsdorf and Hidalgo
2- Santiago
3- Nyseth and Sognnæs
4- Perez and Rey
5- Lausanne
6- Zhang
7- Chengdu
8- Danwei

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

یعقوبی و شمس (۱۳۹۸) از طریق تدوین استراتژی‌های به موضوع بازآفرینی شهری در بافت فرسوده شهر ایلام پرداختند. روش تحقیق در این پژوهش، توصیفی- تحلیلی و پیمایشی و از نوع کاربردی است. جامعه آماری این تحقیق را خبرگان (اساتید دانشگاهی و مسئولین) آشنا با شهر ایلام تشکیل می‌دهند که از میان آنها ۱۵ نفر به روش گلوله‌برفی به عنوان حجم نمونه انتخاب شدند. برای تجزیه‌وتحلیل اطلاعات، از مدل‌سازی تفسیری- ساختاری بهره گرفته شده است. نتایج نشان می‌دهند که عامل‌های ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به‌منظور مدیریت محدوده‌های محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر از منظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی، ساختار تشکیلات و نهادسازی، از تأثیرگذارترین استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهر ایلام به حساب می‌آیند.

زنگی‌آبادی و مؤیدفر (۱۳۹۱) در مقاله‌ای با ارائه راهبردهایی در زمنیه بازآفرینی و احیای مجدد بافت تاریخی سعی دارند با نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در برزن شش بادگیری، با بهره‌گیری از مدل سوات، راهبردهایی را در راستای بهبود وضعیت موجود این محله ارائه کنند. اطلاعات مورد نظر در این تحقیق به صورت اسنادی و کتابخانه‌ای، مصاحبه و مطالعات میدانی جمع‌آوری شده است. نتایج نشان دادند که نقش عوامل بیرونی در بازآفرینی بافت فرسوده برزن شش بادگیری، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون این محله است. همچنین به استفاده از راهبردهای متمرکز پیشنهاد می‌شود تا علاوه‌بر حفظ وضع موجود، تلاش کافی در زمینه تقویت نقاط قوت و استفاده بهینه از آنها، کاهش نقاط ضعف و تبدیل آنها به نقطه قوت و استفاده بهینه فرصت‌ها و تبدیل تهدیدها به صورت پذیرد.

۳- مبانی نظری

شکل‌گیری فرسودگی در محلات شهری به سبب پویایی ماهیت زندگی شهری، اقتصاد سیاسی فضا، فرایندهای سیاسی و اجتماعی در سطح محلی و فراتر از آن حادث می‌شود. ایجاد تغییر در مناطق شهری محروم و فرسوده، برای تقویت پایداری اجتماعی در مکان‌های مختلف و نیز جذب سرمایه‌های جدید به شهرها مفید است (Shin & Kim, 2016). در مناطق کلان‌شهری، فرسودگی بافت‌های میانی شهر به دلیل سیاست‌های تمرکززدایی، مسائل و مشکلات ناشی از تراکم بالای جمعیتی و ساختمانی، رشد فناوری اطلاعات، ایجاد زیرساخت‌های ارتباطات و معابر شریانی شکل می‌گیرد یا تشدید می‌شود (Kompil & Adile, 2006). اما علل شکل‌گیری بافت‌های فرسوده میانی و بی‌توجهی به بافت‌های تاریخی مرکز شهرها در قالب عوامل و وجوه مختلف، قابل بررسی است:

- فرسودگی اقتصادی: اهمیت بعد اقتصادی فرسودگی در شهرها به حدی است که برخی از پژوهشگران معتقدند فرسودگی اقتصادی در محلات شهری به دلیل بیکاری ساکنان و کاهش فرصت‌های شغلی می‌تواند موفقیت هرگونه برنامه نوسازی و بازآفرینی را به مخاطره بیاندازد (Kidokoro et al., 2008). تأثیرگذاری وجه اقتصادی از نظر این صاحب‌نظران تا اندازه‌ای است که از نظر آنها چرخه فرسودگی فضایی در یک محله شهری به دلیل یک منشأ اقتصادی شکل می‌گیرد (Metzger, 2000) که این موضوع در قالب فرایندهای مختلفی قابل بررسی است. از جمله مصادیق قابل‌توجه تأثیرگذاری عوامل اقتصادی که سبب ایجاد چرخه فرسودگی در محلات شهری می‌شود می‌توان به تغییر کارکرد فرهنگی- مسکونی به تجاری (بورس برخی کالاها) در خیابان‌های ملت و لاله‌زار منطقه ۱۲ شهر تهران، مهاجرت جمعیت اصیل این محلات به شمال شهر تهران، هویت‌زدایی از بافت ارزشمند و ایجاد بافت فرسوده در حاشیه و پیرامون آنها اشاره کرد. از سوی

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

دیگر، علی‌رغم اینکه تأثیرات محلی طرح‌ها و برنامه‌های ملی بر کاهش فقر و اشتغال مثبت ارزیابی می‌شود، این اثرات مبهم است (Collins & Shester, 2013)؛ زیرا این طرح‌ها می‌تواند سبب جابه‌جایی الگوی اشتغال و به تبع آن، جمعیت در شهرها و مهاجرت مردم از بافت‌های میانی شهرها شود. نکته مهم و قابل‌توجه اینکه شهرها (و حتی محلات یک شهر) دائماً در حال رقابت با یکدیگر برای جذب سرمایه‌ها، شغل‌ها، رویدادها و گردشگران در راستای تقویت رشد اقتصادی‌شان، توسعه شهری و ارتقای کیفیت زندگی شهروندانشان هستند؛ هرچند شواهد کمی وجود دارد که ثابت کند هر یک از مردم به صورت برابر از این رقابت سود برده‌اند (Križnik, 2018).

- فرسودگی اجتماعی: این وجه از فرسودگی و علل مترتب بر آن از جهت تغییرات اجتماعی در زندگی شهری؛ نظیر تغییر در ساختار خانواده‌ها، جابه‌جایی اقوام و ملیت‌های مختلف در شهرها، دستیابی به استانداردهای بالاتر زندگی، عدالت فضایی، مهاجرت ساکنان اصیل محلات و ... قابل بحث و بررسی است. اهمیت این موضوع از این جهت دو چندان می‌شود که علاوه بر مشکلات فوق‌الذکر، جایگاه عمومی یک محله در بین اذهان شهروندان به‌عنوان یک منطقه قابل‌سکونت، دچار افول می‌شود و می‌تواند سبب تأخیر جدایی این محلات از چرخه فرسودگی و محرومیت شهری شود یا این جدایی را با دشواری بیشتری روبه‌رو سازد (Roberts, 2000). برای مثال محله عودلاجان، یکی از محلات باهویت در محدوده بافت تاریخی شهر تهران، در ابتدا با جابه‌جایی مالکان و ساکنین قدیمی آن دچار فرسودگی اجتماعی گردید و به تبع آن، فرسودگی اقتصادی و کالبدی بر آن چیره شده است؛ این در حالی است که هویت فرهنگی، یکی از اصول اساسی توسعه پایدار شهری محسوب می‌شود (Furlan et al., 2019). همچنین، این بعد از فرسودگی از این جهت می‌تواند بررسی شود که یکی از مسائل مهم در شهرهای ایرانی، بحث هویت در این شهرها و محلات است. به طوری که کم‌توجهی به ابعاد و عوامل هویت‌بخش در شهرهای ایرانی به خصوص شهر تهران، موجب ایجاد محیط‌هایی بدون همبستگی و مشارکت اجتماعی شده است (دنبلی و همکاران، ۱۳۹۷).

- فرسودگی کالبدی: کالبد فرسوده، یکی از تبعات و نتایج فرسودگی اقتصادی و اجتماعی- فرهنگی در محلات شهری است. بخشی از بافت میانی شهر یا محلات تاریخی که دچار فرسودگی کالبدی می‌شود، ممکن است به صورت توأمان دچار مشکلاتی نظیر فرسودگی کالبدی و کارکردی ساختمان‌ها، ساختار ناهمگون و بی‌ثبات کاربرد زمین و فضا، زیرساخت‌های ناکافی یا قدیمی، دسترسی اندک و نامناسب به تسهیلات رفاهی و وجود اراضی متروکه شود (شفیعی و حاجی علی‌اکبری، ۱۳۹۷). اما از سوی دیگر، سرزندگی در واحدهای همسایگی در شهرها به میزان قابل توجهی با نشانه‌ها و مشخصه‌های حسی و نیز تجربه‌هایی که از محیط‌زیست مصنوع سازماندهی می‌شود، مشخص شده است (McAndrews & Marshall, 2018). در واقع، می‌توان گفت که رابطه دوطرفه‌ای بین مشخصه‌های کالبدی بر حیات اجتماعی محلات شهری وجود دارد؛ زیرا سیما و منظر شهری توأمان از فعالیت‌های انسانی و زمینه‌های فیزیکی ساخته می‌شود (Marti et al., 2019).

در نهایت اینکه به زعم بسیاری از صاحب‌نظران، محورهایی نظیر تراکم ساختمانی، طراحی ساختمان‌های سبز، اختلاط کاربری، سیما و منظر شهری، پیشینه کالبدی هر محله، مسیرهای دوچرخه و پیاده؛ از جمله اجزای توسعه پایدار شهری محسوب می‌شود (Furlan et al., 2019).

بازنگری تاریخی تجارب جهانی و پروژه‌های اجرا شده در ایران در عرصه نوسازی، بهسازی و بازآفرینی بافت‌های مسئله‌دار شهری نشان می‌دهد که سه نسل از سیاست‌گذاری‌ها وجود دارد. استفاده از واژه نسل در این پژوهش به این دلیل است که هر دسته نشان‌دهنده دوره‌ای از تاریخ با شرایط خاص و ویژه اقتصادی،

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

اجتماعی و سیاسی و همچنین شرایط اجرایی متفاوت است که منجر به سیاست‌های خاصی گردیده است. ادعای مطرح در این زمینه این است که راهکار تیپ در رابطه با تجدید حیات شهری در هر نسل قابل‌شناسایی است. اگرچه این موضوع به معنای تنها راهکار موجود در هر دوره زمانی نیست و هم‌پوشانی بین نسل‌ها و در درون هر نسل وجود دارد اما تقسیم‌بندی پیشنهادی در راستای دستیابی به ادراک از تغییرات سیاست‌ها، تحلیل نتایج و استفاده از تجارب آنها قابل‌قبول به نظر می‌رسد. با توجه به گذر از اقدامات نسل‌های اول و دوم، تنها به ذکر عناوین این ادوار بسنده می‌شود و این پژوهش به معرفی مختصر و مکفی رویکرد سوم می‌پردازد.

نسل اول؛ دوره بولدوزر: تأکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع (اواسط قرن بیستم میلادی) است. این گونه تجارب در ایران از دوره پهلوی اول و با شدت هرچه تمام‌تر در دهه‌های بعدی موردتوجه و در دستورکار اجرا قرار گرفت. در این دوره، تمرکز بر بعد کالبدی و بعضاً به صورت خاص ویژگی‌های زیبایی‌شناسانه فضاست و ابعاد اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی مورد غفلت قرار می‌گرفت.

نسل دوم؛ باززنده‌سازی محلات: راهکاری جامع با تأکید بر جنبه‌های اقتصادی و مالی پروژه‌ها (دهه‌های پایانی قرن بیستم میلادی). در این دوره، اندک نگاهی به جنبه‌های اجتماعی-فرهنگی مردمان ساکن در محلات و شرایط زیست‌محیطی موضوع نوسازی می‌شود اما همچنان غلبه بر دیدگاه اقتصادی و راهکارهای صرفاً کالبدی است. در ایران پروژه‌هایی در این راستا، در دهه ۷۰ شمسی و عمدتاً در شهرهای میانی نظیر یزد، اصفهان و حتی تهران (احداث بزرگراه شهید نواب صفوی) انجام شده است (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۹). از نکات قابل توجه در این پروژه‌ها بی‌توجهی مدیران و برنامه‌ریزان به لزوم بسترسازی فرهنگی و اجتماعی و حتی اقتصادی برای ساکنین املاک واقع در محدوده طرح‌ها و آشنا کردن آنها با مزایای طرح بهسازی و نوسازی بوده است (شهرداری تهران، ۱۳۹۴).

نسل سوم؛ بازآفرینی و معاصرسازی به ویژه در مقیاس محلات شهری: در دهه‌های آخر قرن بیستم و اوایل قرن بیست و یکم میلادی، رکود اقتصادی در سطح دنیا حاکم شد. در همان زمان، دولت‌ها و مردم کشورهای مختلف تحت تأثیر نتایج نامساعد و نامطلوب تعداد زیادی از طرح‌ها و برنامه‌های نوسازانه که در دهه‌های گذشته اجرایی شده بود، قرار گرفتند. در این سال‌ها، فرایندهای خودبه‌خودی جالب توجهی از بازآفرینی شهری در شهرهای کشورهای توسعه‌یافته مورد استفاده قرار گرفت. قیمت پایین زمین و مسکن در مرکز شهرها شروع به جذب پیمانکاران و مقاطعه‌کاران کوچک و بزرگ کرد. همچنین ویژگی‌های هویتی و اجتماعی- فرهنگی محلات و شرایط اقتصادی آنها پیش و پس از اجرای طرح‌های بازآفرینی، به طور خاصی مودتوجه قرار گرفت. تحقیقات در خصوص این پروژه‌ها نیز نشان داده است هم‌سو بودن محورهای اساسی برنامه‌های توسعه‌ای با ویژگی‌های زیستی، شناختی، روانی و اجتماعی- فرهنگی مردم به‌عنوان مخاطبان اصلی- پایداری این برنامه‌ها و بازخوردهای مثبت و بیشترین رفتارهای حمایتی و مشارکتی را در پی خواهد داشت (رضازاده و همکاران، ۱۳۹۱). از جمله تجارب معاصرسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری می‌توان به سیاست‌گذاری‌ها در شهر بروژ[1] کشور بلژیک اشاره کرد. این سیاست‌ها شامل محورهایی؛ نظیر تضمین حیات و ایجاد جاذبه در مرکز شهر تاریخی، شناسایی فعالیت‌های بزرگ‌مقیاس مزاحم در مرکز شهرها، ایجاد پویایی در مرکز تجاری شهر قدیم، حفاظت از میراث اجتماعی، میراث فرهنگی و معماری و طبیعی شهر، برنامه‌ریزی ترافیکی و تقویت حمل‌ونقل عمومی می‌باشد (محمدمرادی و همکاران، ۱۳۹۶).

1- Brugge

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

اما در شهرهای ایران، به دلیل عدم‌تطبیق و هم‌خوانی بافت قدیم شهرها با الگوی جدید شهرنشینی، وجود تشکیلات متعدد و موازی در زمینه مدیریت بافت فرسوده، عدم‌توفیق بسیاری از طرح‌های نوسازی و بهسازی، از یک سو و از سوی دیگر، فرصت سرمایه‌گذاری و توسعه در حاشیه شهرها به علت ارزانی قیمت زمین سبب گردیده که این مناطق از فرایند توسعه شهری کنار گذاشته شوند. در حالی که چنین مناطقی به دلیل زیست‌پذیری پایین در صورت عدم‌برنامه‌ریزی صحیح و به‌تدریج با مهاجرت ساکنان اصلی و قدیمی و افزایش مشکلات به منظور برنامه‌ریزی بهینه مواجه خواهند شد (اکبری و همکاران، ۱۳۹۶). طی سال‌های اخیر، اقدامات مشارکتی در شهرهای کشور و در قالب دفاتر تسهیلگری خدمات نوسازی اجرایی شده و در دست پیگیری است. این دفاتر طی مدت فعالیت خود تغییر رویکرد داشته و از اولویت اقدام در خصوص نوسازی مسکن به تأمین خدمات روی آورده و نحوه برخورد خود با محلات را با توجه به شرایط خاص هر محله به‌روزرسانی کرده‌اند (شهرداری تهران، ۱۳۹۴).

۴- روش تحقیق

مسائل اجتماعی دامنه گسترده‌ای دارند که حل آنها به شناخت ریشه‌های ظریف و در عین حال عمیق بستگی دارد. هرچند پژوهش‌ها از نوع کمی و کیفی در شناخت و ارائه راهکارها، مستلزم شناخت ظرافت‌های تحقیقی است، اما از آنجا که مسائل شهری به صورت عموم با مقولات اجتماعی سروکار دارند و این حوزه از نظام فلسفی کیفی ریشه می‌گیرد، نیاز به روش‌های تحلیل کیفی امری ضروری است (سعیدی رضوانی، ۱۳۹۴). در تحقیقات کیفی محقق می‌تواند از طریق استدلال قیاسی و استقرایی، تمثیلی و تشبیهی، نشانه‌یابی، تجرید، تشخیص تفاوت و تمایز، مقایسه و ... که جملگی به کمک تفکر و تعقل و منطق صورت می‌پذیرد، داده‌های گردآوری شده را ارزیابی و تجزیه‌وتحلیل نموده، با ذهن مکاشفه‌ای خود نتیجه‌گیری کند. در واقع، یافته‌های پژوهش‌های کمی، عینی و قابل اندازه‌گیری و یافته‌های پژوهش کیفی ذهنی و بسته به محیط است؛ بنابراین، در تفسیر آنها باید از معیارهای دیگری غیر از روش‌های آماری استفاده شود. این معیار در تحلیل‌های کیفی عقل، منطق، تفکر و استدلال است؛ یعنی محقق با استفاده از عقل و منطق خود اسناد موجود را بررسی و درباره آنها اظهارنظر می‌نماید (حافظ‌نیا، ۱۳۸۶).

این پژوهش با استفاده از روش‌های مطالعه اسنادی و تحلیل محتوا به بررسی متون و ادبیات نظری بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری پرداخته تا از آن راه، بتواند مبانی ارتقای ارزش سکونت در بافت‌های فرسوده شناسایی نماید. تحلیل هرمنوتیک/ تفسیری، تحلیل قومی زبان‌شناختی، تحلیل تئوری زمینه‌ای، تحلیل استدلالی، تحلیل محتوا و تحلیل تداخل فرهنگی؛ از جمله رویکردها در پژوهش‌های کیفی محسوب می‌شود (Kawulich, 2004). کریپندورف[1]، تحلیل محتوا را روشی تحقیقی معرفی می‌نماید که با هدف استنباط مکرر و معتبر از داده‌ها در مورد متن آنها به کار می‌رود. او هدف این تحلیل را مانند سایر روش‌های تحقیقی فراهم آوردن شناخت، بینشی بدیع، تصویر واقعیت و راهنمای عمل می‌داند (کریپندورف، ۱۳۷۸).

در این پژوهش از روش‌های استدلالی و توصیفی جهت مقایسه شواهد و مفاهیم منتج از مطالعه اسناد مانند آرشیوها یا گزارش‌های رسمی بهره گرفته شده است؛ زیرا در پژوهش کیفی تجزیه‌وتحلیل داده‌ها شامل ترکیب کردن داده‌های حاصل از منابع و مأخذ گوناگون به صورت توصیف پیوسته از آنچه پژوهشگر مشاهده یا کشف کرده است، صورت می‌پذیرد.

1- Krippendorff

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

۵- یافته‌های تحقیق

در راستای پاسخ به سؤالات پژوهش ذیل، یافته‌ها در ادامه ارائه شده‌اند:

- ویژگی‌های راهبرد ارزش سکونت کدامند؟

- تفاوت‌های رویکرد ارزش سکونت با سایر رویکردهای بازسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری چیست؟

- راهبرد ارزش سکونت طی چه فرایندی می‌تواند در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری ایران به کار گرفته شود؟

ارزش در لغت‌نامه‌ها و فرهنگ‌های فارسی دارای معانی، مفهوم‌ها و تلقی‌های متفاوتی است. به طوری که در فرهنگ فارسی عمید از ارزش با معانی بها، اهمیت، قیمت، شایستگی، قدر و مرتبه یاد شده است. در این فرهنگ فارسی، مفهوم ارزش را دارای جنبه جامعه‌شناسانه نیز دانسته که جهت بررسی و ارزیابی مناسبات فرهنگی از آن استفاده می‌شود (عمید، ۱۳۴۲). از سوی دیگر، در فرهنگ معین، ارزش به معنی بها، ارز، قیمت یا قدر و شایستگی بیان شده است (معین، ۱۳۸۸) اما در لغتنامه دهخدا، این اصطلاح به صورت گسترده‌تر معنی شده است؛ به طوری که علاوه بر معانی فوق‌الذکر، دارای معانی دیگری نظیر برازندگی، قابلیت و استحقاق نیز هست. در واقع، می‌توان گفت که ارزش در فرهنگ واژگانی فارسی از جهت مادی و معنوی دارای معنی است که در این پژوهش تلقی‌های معنوی از آن به مفهوم برازندگی، قابلیت، استحقاق، شایستگی و قدر و مرتبه حائزاهمیت است (دهخدا، ۱۳۳۴).

همچنین در زبان انگلیسی نیز ارزش با اصطلاحات و واژگانی نیز Value یا Worthiness یاد می‌شود. با بررسی این کلمات در لغتنامه‌های انگلیسی آکسفورد و وبستر مشخص می‌شود که لغت Value بیشتر دارای مفهوم مادی به معنی بها و ارزش مالی و مادی شی یا پدیده‌ای است. در حالی که Worthiness به معنی پدیده‌ای است که از نظر افراد حائزاهمیت، احترام، توجه و در ذهن ایشان دارای قدر و منزلت است. بدین ترتیب، می‌توان گفت که لغت Worthiness معادل انگلیسی متناسب برای تلقی این پژوهش از مفهوم ارزش محسوب می‌شود. با توجه به همین مباحث معادل انگلیسی مفهوم ارزش سکونت، Habitation Worthiness قرار گرفته است.

به دنبال رشد فزاینده شهرنشینی، انتخاب و فراهم کردن نوع مناسب سکونت و طراحی محلات شهری به‌عنوان یکی از مهم‌ترین موضوعات برای مردم، مدیران و برنامه‌ریزان شهری مطرح شده است (Ghalambordezfuly et al., 2018).

برنامه‌ریزی مهمترین نقش را در تعادل‌بخشی بین تهدیدها (مساکن فرسوده) و محدودیت‌ها (کمبود منابع مالی دولتی) از یک طرف و فرصت‌های موجود در بافت شهری (ظرفیت بالقوه آزادسازی زمین برای احداث مسکن و جلوگیری از رشد حاشیه‌ای شهر) و بهره‌گیری از توان مالی شهروندان در فرایند توسعه بافت‌های مراکز شهری از طرف دیگر برعهده دارد (رهنما، ۱۳۸۷). برنامه‌ریزی توسعه‌ای مناسب برای محلات شهری نیازمند شناختی کامل و تحلیل عمیق از ابعاد ارزش سکونت و زندگی شهری است و در این خصوص، شاخص‌هایی وجود دارد. اصلی‌ترین اقدام برنامه‌ریزان شهری، استنتاج و نظم بخشیدن به این شاخص‌هاست که ابزاری پیش‌برنده در فرایند برنامه‌ریزی خواهد بود. همان‌طور که قبلاً بیان شد، طی دهه‌های گذشته توجه برنامه‌ریزان و متولیان عمدتاً بر شاخص‌های کمی و همچنین جنبه‌های مالی پروژه‌ها بوده است ولی چشم‌انداز ریخت‌شناسی شهری و تحلیل فرم‌های کالبدی ساخته شده به همان اندازه دارای اهمیت است که چگونگی تأثیرگذاری مردم بر پویایی شهر. بدین سبب باید همه این جوانب و موضوعات بررسی گردد؛ زیرا ادراک‌های شخصی (شهروندان)، تاریخ و فعالیت‌ها هم از فرم‌های کالبدی تأثیر پذیرفته و هم بر آن تأثیر می‌گذارد (Jones et al., 2017). از آنجا که در هر

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

فرایندی، محرک توسعه به معنی تأمین منابع مالی و ایجاد کاربری‌های محرک توسعه حائزاهمیت تلقی شده و مورد تأکید قرار گرفته است، در معاصرسازی نیز از عوامل تأثیرگذار شناخته می‌شود (ایرانی‌شاد و همکاران، ۱۳۹۷). در نتیجه، می‌توان گفت که باید به شاخص‌های کمی و کیفی به صورت توأمان توجه شود. شاخص‌هایی نظیر موارد ذیل از جمله جنبه‌های کیفی در پروژه‌های معاصرسازی و بازآفرینی شهری و سکونت محسوب می‌شوند (Hosseini & Beigi, 2010):

- شکل مناسب سکونت (اندازه مسکن، تسهیلات و زیرساخت‌ها، اتاق‌های با اندازه مناسب، نوعیت مسکن، سن ابنیه و ساختمان‌ها، فضاهای مشاع و نگه‌دارنده)
- امنیت و ایمنی (عدم‌وجود معضلات و مشکلات اجتماعی نظیر دزدی، وندالیسم، افراد معتاد، فضاهای بی‌دفاع شهری، ترافیک شدید، صنایع مزاحم و ...)
- دسترسی به طبیعت و فضاهای سبز و باز (پارک‌ها و فضاهای باز عمومی شهری)
- فراهم آوردن تجهیزات و امکانات زیرساختی برای سکونت
- ایجاد محله با تجهیزات و زیرساخت‌های سازگار
- فاصله مناسب ساکنان به زیرساخت‌ها و تسهیلات در واحدهای همسایگی (آب، برق، گاز و تلفن و زیرساخت‌های ارتباطی)
- نزدیکی به محل کار، خدمات مرکز شهر (دسترسی به ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی، مرکز کار، معابر شریانی، ادارات و همچنین مغازه‌ها و مراکز خرید و تفریح)
- سطح فرهنگی و اجتماعی ساکنان در محلات (نظم مردم، همسایه‌ها، دوستان، افراد غیربومی، چهره‌های ناآشنا و ...)
- جایگاه ذهنی محلات موردنظر بین سایر شهروندان
- موقعیت اجتماعی
- ویژگی‌ها و ارزش‌های معمارانه و هنری (طراحی خیابان‌ها و کوچه‌ها، وجود ساختمان‌های با منظر نازیبا، ساختمان‌ها و ابنیه متراکم، قابلیت زندگی).

توجه به مجموعه این شاخص‌های کیفی سبب می‌شود که کیفیت زندگی در محلات شهری و از آن جمله بافت‌های فرسوده ارتقا یافته و در نهایت، رضایت ساکنان به دست آید. از جمله مفاهیم کیفی که در فرایند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهرها باید مورد توجه قرار گیرد، اینکه این عرصه‌های شهری به‌عنوان هویت و تبلور فرهنگ هر شهر مورد تأکید قرار گیرد (کیانی و همکاران، ۱۳۸۹). توجه به موضوع هویت محله‌ای از این جهت است که هرگونه پروژه بازآفرینی و بهسازی بدون لحاظ نمودن شاخصه‌های هویتی و تاریخی ساکنان با شکست مواجه می‌شود حتی اگر منجر به جذب سرمایه مالی قابل‌توجه به محله شده باشد (Yarker, 2018). خوشبختانه امروزه با طرح دیدگاه توسعه پایدار اجتماعات محلی و گسترش رویکرد شهرسازی نوین، توجه دولت‌ها به ایجاد بسترهای مشارکتی برای افزایش تأثیرگذاری سطوح پایین و ملموس شهری جلب شد و در این میان بهره‌گیری از ظرفیت اجتماع محلی و مشارکت برای احیای مفاهیم اجتماعی در کالبد فیزیکی شهرها مورد توجه قرار گرفته است (رضازاده و همکاران، ۱۳۹۲). محلات شهری به عنوان حلقه واسط میان شهر و شهروندان در گذر زمان دارای نقش اساسی در شکل‌دهی و سازماندهی امور شهری بوده و با ارائه خدمات روزمره، القاگر احساس تعلق و هویت، روابط اجتماعی و ... در میان ساکنان بوده است (خاکپور و همکاران، ۱۳۸۸). در نهایت، همه این فاکتورها سبب می‌شود که مردم به مناطق خاصی از شهرها گرایش پیدا کرده و در آنجا ساکن شوند. بدین ترتیب، می‌توان گفت که ارزش سکونت مفهومی چندوجهی است که علاوه بر موارد فوق‌الذکر، برخی صاحب‌نظران شاخص‌های زیر را بر آن مؤثر می‌دانند (محمدزاده و همکاران ۱۳۹۱):

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

- تراکم جمعیتی منطقه و ناحیه و ساختار کالبدی آن
- شیب زمین
- درصد تکمیل زیرساخت‌ها و تأسیسات
- محیط‌زیست طبیعی منطقه موردنظر
- نقش و عملکرد منطقه و ناحیه
- شبکه معابر
- شبکه معابر و شریان‌ها
- شاخص‌های طراحی و برنامه‌ریزی سیستم و محیط شهری
- ارزش‌های ذهنی شهروندان درباره کیفیت سکونت.

یکی از نکاتی که باید به آن توجه شود این است که علیرغم اینکه مفاهیم ارزش سکونت و کیفیت زندگی بعضاً مترادف با یکدیگر درنظر گرفته می‌شود و یا اینکه دارای همپوشانی بسیاری هستند اما این دو مفهوم باید جداگانه تبیین شده و لحاظ شوند؛ زیرا کیفیت زندگی به شاخص‌های سلامت زندگی مرتبط است و این در حالی است که ارزش سکونت به شدت به عواملی نظیر: خوشبختی، استانداردهای زندگی و حتی کیفیت زندگی وابسته است. در واقع، باید گفت که ارزش سکونت دارای مفهومی فراتر و با شمولیت بیشتری نسبت به کیفیت زندگی است.

مهمترین نتیجه و اثر این بحث‌ها و مناظرات، جلوگیری از مهاجرت و جابه‌جایی جمعیت از محلات فرسوده و تاریخی است؛ زیرا ایده ارزش سکونت سبب می‌شود که شاخص‌های بیان شده در ارزیابی موفقیت پروژه‌های نوسازی، بازآفرینی و معاصرسازی شهری ملاک عمل قرار گرفته که مجموعه این عوامل به دیدگاه‌های ساکنان و گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ وابستگی شدید دارد و در نهایت، سبب یافتن راه‌حل‌هایی برای جلوگیری از جابه‌جایی طبقه متوسط جامعه از محلات فرسوده و مسئله‌دار شهری می‌شود (Rees et al., 2017). با وجود این بحث‌ها مسئولان شهری، سعی کردند از طریق وضع مقررات و قوانین مناسب، معافیت‌های مالیاتی، اعطا وام، بهبود دسترسی‌ها و سایر خدمات در مناطقی که فرایند بازآفرینی شهری در آنها آغاز شده بود، جمعیت را تشویق به بازگشت به شهر کنند.

اخیراً محققان به این نتیجه رسیده‌اند که نظریه اصالت‌بخشی در ادبیات شهرسازی دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ حل شده است (Bernard et al., 2014). این موضوع قابل‌تصدیق است که این فرایندهای تعاملی با فیزیک محیط‌زیست مصنوع شروع شده و با فعالیت‌ها و ادراک‌های مردم شکل گرفته و به همین جهت این موضوعات برای مشخص کردن اولویت‌ها و جهت‌گیری‌های پروژه‌های بازآفرینی شهری مهم است (Agryzkov et al., 2017; Duarte & Troncoso, 2017). نکته مهم در این رویکردها این است که بازآفرینی و معاصرسازی محلات شهری بدون بازگشت ارزش سکونت برای محلات و بافت‌های ناکارآمد معنادار نیست.

ارزش سکونت، مجموعه‌ای به‌هم پیوسته از شرایط محیطی (شامل ویژگی‌های طبیعی و مصنوع) و فرهنگی و اجتماعی و اقتصادی است که می‌تواند امکان اسکان را برای فرد در این بافت‌ها فراهم کند که مفهومی فراتر از کیفیت زندگی را شامل شده و به همین سبب تأکید ارزش سکونت بر فضاهای زیستی است که محیطی پویا برای زندگی اجتماعی فراهم آورد. این در حالی است که مفهوم کیفیت زندگی عمدتاً بر جنبه‌های فردی زندگی تمرکز دارد. یکی از ابعاد معاصرسازی شهری بعد اجتماعی است و تجارب فرهنگی به‌عنوان محرک در معاصرسازی محسوب می‌شود. به همین دلیل، بازتولید مکان برای مبنای کارکرد تجارب فرهنگی باید اساس بسیاری از برنامه‌های معاصرسازی باشد. از سوی دیگر، از آنجایی که نواحی شهری روز به روز موقعیت خود را به عنوان مراکز تولید از دست می‌دهند، برنامه‌های معاصرسازی فرصت‌های جدیدی را برای فعالیت‌های اقتصادی فراهم می‌کند (ایرانی‌شاد و همکاران، ۱۳۹۷).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

فرایندی که در معاصرسازی به تولید مکان منجر می‌شود، فرایندی مشارکتی و انعطاف‌پذیر است که باید با توجه به نیازها و اولویت‌های استفاده‌کنندگان، تعاملات روزانه و تجربه افراد از مکان‌ها صورت گیرد و این امر تنها در یک فضای مشارکتی با استفاده از دانش فنی زمانه امکان‌پذیر خواهد بود. این موضوع از این جهت حائزاهمیت است که در حال حاضر، مشارکت در نظریه‌های شهرسازی به خصوص در فرایند معاصرسازی بافت‌های فرسوده درون شهری از جایگاه مهمی برخوردار است (هاشم‌زاده و همکاران، ۱۳۹۱). دو محور بنیادین نظام شهرسازی امروزی یعنی مشارکت عمومی در تهیه، اجرا و بهره‌برداری از طرح‌ها و طی مسیر توسعه پایدار در همه نظام‌های شهرسازی جهان پذیرفته و رعایت می‌گردد (سجادی و محمدی، ۱۳۹۰). معاصر شدن مدنیت، همچون تکوین درخت، بخشی از فرایند حیاتی آن است که بالندگی آن را تضمین می‌کند. معاصر شدن در این معنی امری تدریجی و زیرپوستی است. در معاصر شدن، تغییرات ژرف درونی است که به آرامی در ظاهر خود را نشان می‌دهد و به ثمرات تازه و آبداری می‌رسد. تغییرات ناشی از معاصرشدن، وجودی و بادوام است. معاصرشدن، امری کیفی است و روح حیات و سرزندگی را در کوچک‌ترین اجزاء مدنیت می‌دمد. معاصرشدن هر موجود حیاتی در مسیر خاص خود روی می‌دهد و منحصربه‌فرد بودن موجودیت آن را حفظ می‌کند. این در حالی است که مدرن شدن تقلید از معاصرشدن فرهنگ غربی است. تحولاتی که در مدنیت به تبع مدرن شدن رخ می‌دهد، هر قدر سریع و چشمگیر باشد، اما ژرف و بنیادین نیست و به همان نسبت قوام و دوام کافی ندارد. مدرن شدن نامتوازن است و تنها در ابعادی امکان تحقق پیدا می‌کند. شهرهای گوناگون طی روند مدرن شدن نه تنها کیفیات ویژه‌ای کسب نمی‌کنند که ویژگی‌های خاص‌شان را از دست می‌دهند (بهشتی، ۱۳۹۸) باید گفت ارزش سکونت و رضایت از سکونت در یک منطقه تابعی از عوامل مختلف نظیر مسکن، واحد همسایگی (محله)، ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی و حتی شخصیتی افرادی است که به‌عنوان گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ پروژه‌های بازآفرینی شهری مطرح می‌باشند. به عبارت دیگر، رضایت‌مندی از محیط سکونت به میزان رضایت در دو معیار واحدهای مسکونی و واحدهای همسایگی به صورت مستقیم و ویژگی‌های شخصی، فرهنگی و اجتماعی و .... مخاطب به طور غیرمستقیم بستگی دارد (رفیعیان و همکاران، ۱۳۸۹). در واقع رضایتمندی سکونتی، واکنش ساکنین نسبت به محیط زندگیشان است که در این زمینه محیط مسکونی صرفاً اجزا و مؤلفه‌های کالبدی نمی‌باشد؛ بلکه عوامل اجتماعی و اقتصادی را نیز پوشش می‌دهد (درودی و همکاران، ۱۳۹۴). بدین ترتیب، باید زیرساخت‌های بیرونی و تجهیزات داخلی منازل، ارتقای کیفیت زندگی، بهداشت محیطی و امنیت و ایمنی در فضاهای عمومی شهری مورد توجه قرار گیرد. اولویت کنونی در اقدامات نوسازی و بازآفرینی، ارتقای ارزش سکونت و به تبع آن، حفظ جمعیت موجود و تقویت ظرفیت‌ها برای حضور جمعیت جدید در محله است؛ لذا داشتن برنامه برای نگهداری، نحوه استفاده و بهره‌برداری از فضاها و پروژه‌های بهسازی و نوسازی در محله‌ها امری ضروری است.

یکی از راهکارهای اساسی جهت نیل به این هدف، اجرای طرح‌های خرد و در عین حال اثرگذار در مقیاس محلی است؛ زیرا این فرایند در پایان می‌تواند به ارتقای ارزش سکونت و تعلق خاطر هر چه بیشتر شهروندان به محلات و واحدهای همسایگی خود منجر شود. در واقع، پروژه‌های بهسازی محیطی و با تأکید جدی بر بهسازی معابر و فضاهای شهری، مناسب‌سازی عرصه‌های عمومی از جمله اقدامات تأثیرگذاری است که باید به آنها توجه شود. مدیریت شهری می‌تواند در این زمینه، تسهیلگر باشد و با ترغیب شهروندان، منجر به بهسازی محیطی شود. بدین ترتیب، علاوه بر ارزشمند شدن بافت، امکان زیست اجتماعی، امنیت و رونق اقتصادی محل هم فراهم خواهد شد؛ زیرا شهروندان تمایل به زندگی در محلی

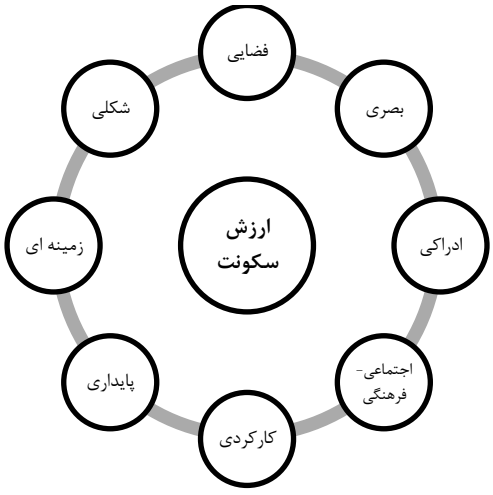
[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

دارند که به آن تعلق خاطر داشته باشند و به همین دلیل باید آنها را به‌عنوان شرکای اصلی در فرایند بازآفرینی بپذیریم.

همچنین با توجه به ابعاد مختلف زندگی انسانی (نظیر جوانب اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیستی، سیاسی و ...) نباید صرفاً یک محور مورد توجه قرار گرفته و باید بسته همه‌جانبه داشته باشیم.

در رویکرد بازآفرینی پایدار شهری که مستلزم توجه هم‌زمان به ابعاد فرهنگی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی و اقتصادی است، باید ارزش سکونت مورد توجه قرار گیرد. اعتقاد به اینکه نوسازی کالبدی صرف، منجر به خروج ساکنین با اصالت، از بین بردن پیوندهای اجتماعی و تاریخی محلات و ورود نگاه سرمایه‌ای محض به این محدوده‌ها می‌شود باید بر اهمیت تأمین خدمات و زیرساخت‌ها توسط حاکمیت و واگذاری امر نوسازی بافت به ساکنین و توسعه‌گران دارای صلاحیت، اصرار ورزید. تغییر رویکرد از نوسازی کالبدی به بازآفرینی پایدار و همه‌جانبه در محلات هدف می‌تواند به بستری برای امیدآفرینی، ایجاد نشاط و سرزندگی و ترویج عدالت که اجزای اصلی ارزش سکونت در همه نقاط شهرهاست، تبدیل شود؛ زیرا هم‌اکنون، جدی‌ترین مسئله‌ای که موجب نوسازی و رونق بافت فرسوده می‌شود، درون‌زا بودن این فرایند بازآفرینی است؛ این درون‌زایی بدین نحو است که نهادهای فعال در مناطق بتوانند مردم را به این سمت هدایت کنند که خود اقدام به بهبود محله‌شان نمایند.



نمودار ۱- ابعاد مختلف ارزش سکونت

یافته نهایی آن است که بازآفرینی بافت‌های فرسوده، نیازمند بازگشت ارزش سکونت است و این مفهوم، زمانی بازخواهد گشت که شاخص‌های پیش‌گفته در محیطی اعم از شاخص‌های اجتماعی، فرهنگی، محیطی (اعم از طبیعی و مصنوع) و کالبدی تأمین شده باشد. در این خصوص، مهمترین کلید دستیابی به ارزش سکونت، ارتقای کیفیت محیط مصنوع به انضمام محیط اجتماعی است. در واقع، اولویت کنونی در اقدامات نوسازی و بازآفرینی، ارتقای ارزش سکونت، حفظ جمعیت موجود و تقویت ظرفیت‌ها برای حضور جمعیت جدید در محله است؛ لذا داشتن برنامه برای نگهداری، نحوه استفاده و بهره‌برداری از فضاها و پروژه‌های بهسازی و نوسازی در محله‌ها امری ضروری است.

اما برای توجه هرچه بیشتر به موضوع ارتقای ارزش سکونت در بافت‌های فرسوده، موانع و چالش‌هایی وجود دارد که مهم‌ترین معضل و مانع عدم‌هماهنگی و هارمونی میان دستگاه‌های مسئول است؛ زیرا ارتقای ارزش سکونت در محلات، نیاز به اقدامات جدی زیرساختی در بافت را سبب شده است. همچنین با توجه به ابعاد مختلف زندگی انسانی (نظیر جوانب اقتصادی، اجتماعی،

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

فرهنگی، زیستی، سیاسی و ...) نباید صرفاً یک محور مورد توجه قرار گیرد و باید بسته همه‌جانبه داشته باشیم. ایجاد خیابان کامل، یکی از راهکارهای مؤثر در این خصوص است. به واسطه این راهکار، انسان‌محوری در شهر ارتقا یافت و خیابان‌های شهر به عرصه‌هایی مجهز و مناسب‌سازی‌شده برای حضور منسجم و هدفمند انسان‌ها تبدیل می‌شود. در این شرایط، خیابان‌ها می‌تواند به بستری برای تعاملات انسانی تبدیل شود و اگر برنامه‌ریزان و طراحان شهری بتوانند عملکرد چندگانه را برای این عرصه‌ها تعبیه کنند، خیابان‌ها و معابر شهر از خودرومحوری جدا می‌شوند و فضا برای حضور شهروندان با مدهای دیگر حمل‌ونقل نظیر دوچرخه و حتی پیاده فراهم می‌شود؛ زیرا هم‌اکنون عناصر متعددی به‌عنوان ذی‌نفع در دل شهرها قرار دارند و اگر مفهوم انسانی در این عناصر متبلور نشود، زندگی در شهرها بدون معنا و هویت خواهد بود. مدیران و برنامه‌ریزان شهری زمانی می‌توانند سکونت‌گاهی را شهر بنامند که انسان‌محوری در آن تبلور یابد. در این میان باید به این مقوله مهم تأکید کرد که خیابان، فضا و عرصه‌ای نیست که صرفاً متعلق به خودروها باشد بلکه خیابان بستری برای رفع نیاز انسان است و نه رفع نیاز اشیا و ابزاری که در آن تردد می‌کند. البته باید بدین نکته نیز توجه شود که این سخن که خیابان‌ها متعلق به شهروندان باشند بدین معنا نخواهد بود که صرفاً پیاده‌راه ایجاد شود؛ زیرا در این صورت، به سرنوشت پیاده‌راه‌های ۱۷ شهریور و باغ سپهسالار دچار می‌شود و امروز این پیاده‌راه‌ها در شب هنگام تبدیل به مکان‌های مرده شده‌اند. لذا تجربه نشان داده که ایجاد پیاده‌راه‌ها کلید گشایش انسان‌محوری نیست بلکه ایجاد خیابان‌های دارای پیاده یا همان خیابان کامل، راه کلید گشایش انسان‌محوری است.

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

در بسیاری از پژوهش‌های صورت گرفته طی سال‌های اخیر، بافت‌های مسئله‌دار شهری نظیر محلات تاریخی یا فرسوده میانی شهرها با مشخصاتی نظیر: فرسودگی کالبدی، عدم‌دسترسی سواره به درون بافت فقر و محرومیت اقتصادی مردم ساکن و معضلات اجتماعی متعدد یاد شده است. این دیدگاه و بعضاً بی‌توجهی به گستردگی و پیچیدگی بافت‌ها، شکاف بین ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان مختلف در بافت‌های فرسوده و تاریخی، اعمال مدیریت سلیقه‌ای در نهادهای مسئول، فقدان مدیریت واحد و یکپارچه شهری، نظام اداری و بورکراسی کندکننده، بخشی‌نگری در دستگاه‌های متولی امر و ... موجب شد که مشارکت کامل در فرایند نوسازی محقق نشود. بدین ترتیب محلات واقع در بافت‌های فرسوده مصوب، علی‌رغم اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی کالبدی در جذب جمعیت جدید به این محلات و حتی کاهش مهاجرت جمعیت کنونی از این بافت‌ها چندان موفق نبوده است. به طوری که در حال حاضر، این موضوع یکی از مهم‌ترین معضلات نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بازآفرینی شهری کشور محسوب می‌شود. مفهوم ارزش سکونت به دنبال آن است که از مهاجرت درون‌شهری جلوگیری کند. این مفهوم با بهره‌گیری و توجه به جوانب مختلف و وجوه متعدد سکونت و زندگی به دنبال آن است که حیات اجتماعی ارزشمند درون بافت‌های مسئله‌دار حفظ شود و این میسر نمی‌گردد مگر آنکه محله یا بافت شهری قادر باشد نیازهای سکونت را برای ساکنان تأمین کند. در همین راستا، پیشنهادهای زیر به‌منظوز ارتقای ارزش سکونت در بافت‌های مسئله‌دار شهری ارائه می‌گردد:

۱- در وهله اول امنیت، ایمنی، شبکه معابر قابل دسترسی و هویت اجتماعی-فرهنگی محله به‌عنوان نیازهای اصلی سکونت مورد توجه برنامه‌ریزان و مدیران قرار گیرد.

۲- برای نیل به هدف فوق، باید دیدگاه‌های ساکنان، مورد توجه قرار گیرد؛ زیرا آنها اصلی‌ترین گروه ذی‌نفع و ذی‌نفوذ در پروژه‌های شهری و از آن جمله فرایندهای بازآفرینی شهری هستند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

۳- ارتقای ارزش سکونت فزاینده در مناطق شهری به ویژه محلات فرسوده، هدف اصلی برای جلوگیری از آلودگی و حفاظت از منابع طبیعی در مناطق شهری و پیرامون آنها لحاظ شود؛ زیرا یک مکان زیست‌پذیر باید امن، جذاب، دارای پیوستگی و قابل استطاعت، فضاهای عمومی باز، مراکز خرید محلی، خدمات سلامت و بهداشت مناسب، پایداری زیست‌محیطی باشد.

در نهایت اینکه ارزش سکونت مفهومی لازم و در عین حال کافی است که در صورت بی‌توجهی بدان حیات انسانی و به تبع آن حیات شهری در بافت‌های فرسوده خدشه‌دار شده و رو به زوال می‌رود. همچنین اگر بخواهیم حیات شهری با همه جوانب آن در محلات شهری ادامه پیدا کند، شرط کافی آن، ارتقای ارزش سکونت است.

۷- منابع

ابراهیم‌زاده، عیسی؛ ملکی، گل‌آفرین. (۱۳۹۱). تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم‌آباد). *نشریه پژوهش‌های جغرافیای انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)*، ۴۴ (۸۱)، ۲۳۴-۲۱۷.

اکبری، نعمت‌الله؛ مؤیدفر، روزیتا؛ میرزایی خوندابی. (۱۳۹۶). تحلیل زیست‌پذیری در بافت فرسوده شهر اصفهان با تأکید بر استراتژی توسعه شهری. *نشریه اقتصاد و مدیریت شهری*، ۶(۲۱)، ۵۰-۳۳.

ایرانی‌شاد، عارفه؛ حبیب، فرح؛ مهدوی‌نژاد، محمدجواد. (۱۳۹۷). معاصرسازی محلات تاریخی با هدف مکان‌سازی فضاهای شهری. *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، ۱۰ (۳۶)، ۴۱-۶۰.

ایزدی، آرزو؛ ناسخیان، شهریار؛ محمدی، محمود. (۱۳۹۷). تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی (بررسی اسناد، بیانیه‌ها و منشورهای بازآفرینی). *نشریه مطالعات باستان‌شناسی*، ۲(۶)، ۱۷۷-۱۶۱.

بهشتی، سید محمد. (۱۳۹۸). معاصر شدن مدنیت. *مجله فرهنگی هنری آنگاه*، شماره ۱۰، ۱۳-۱۰.

حافظ‌نیا، محمدرضا. (۱۳۸۶). *مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی*. تهران: سمت.

خاکپور، براتعلی؛ مافی، عزت‌الله؛ باوان‌پوری، علیرضا. (۱۳۸۸). نقش سرمایه اجتماعی در توسعه پایدار محله‌ای (نمونه: کوی سجادیه مشهد). *دوفصلنامه جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۲ (۴)، ۸۳-۱۰۳.

درودی، محمدرضا؛ جهانشاهلو، لعلا؛ شهریاری، سیدکمال‌الدین. (۱۳۹۴). سنجش مؤلفه‌های اقتصادی شهر بر روی رضایتمندی و جابه‌جایی مسکونی خانوار (مطالعه موردی: محله نارمک تهران). *فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری*، ۴ (۱۴)، ۸۵-۹۹.

دنبلی، سارا؛ کلانتری خلیل‌آباد، حسین؛ آقاصفری، عارف. (۱۳۹۷). بازشناسی مؤلفه‌های هویت منظر شهری در شهرهای ایرانی- اسلامی، نمونه موردی شهر تهران. *فصلنامه نقش جهان*، ۸(۴)، ۲۲۳-۲۳۰.

دهخدا، علی‌اکبر. (۱۳۳۴). *لغت‌نامه دهخدا*. به کوشش محمد معین، تهران: دانشگاه تهران.

رضازاده، راضیه؛ محمدی آیدغمیش، فاطمه؛ رفعیان، مجتبی. (۱۳۹۱). توسعه اجتماعی محلی با بهره‌گیری از ظرفیت‌های مشارکتی در رویکرد دارایی‌مبنا (مطالعه موردی: محله امامزاده حسن، منطقه ۱۷ تهران). *مجله برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۱۶ (۲)، ۳۷-۵۵.

رفیعیان، مجتبی؛ عسگری‌زاده، زهرا؛ عسگری‌زاده، محمد. (۱۳۸۹). ارزیابی میزان کیفیت مجتمع‌های سکونتی با تأکید بر رویکرد رضایتمندی در محله نواب. *فصلنامه مدرس علوم انسانی، برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۱۴ (۱)، ۱۹۷-۲۱۲.

رهنما، محمدرحیم. (۱۳۸۷). اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان. *نشریه مجله جغرافیا و توسعه*، ۶(۱۱)، ۱۵۷-۱۸۰.

زنگی‌آبادی، علی؛ مؤیدفر، سعیده. (۱۳۹۱). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد. *نشریه معماری و شهرسازی آرمان‌شهر*، ۵(۹)، ۳۱۴-۲۹۷.

سجادی، ژیلا؛ محمدی، کاوه. (۱۳۹۰). تحلیل اجتماعی- فضایی در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت). *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۲ (۶)، ۵۵-۷۰.

سعیدی رضوانی، نوید؛ فاطمی، نرجس؛ همافر، میلاد؛ رحیمی، رابعه؛ حسن‌زاده، مهرنوش؛ مهری، فائزه. (۱۳۹۴). *روش تحقیق در مطالعات شهری*. مشهد: کتابده کسری.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

شفیعی، امیر؛ حاجی علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۹۷). *توسعه محله‌ای: چارچوبی برای محله‌های ناکارآمد شهر تهران*. تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

شماعی، علی؛ تلخابی، حمیدرضا. (۱۳۹۲). تعیین اولویت‌های احیا و مدیریت بهینه نوسازی بافت‌های فرسوده، مورد مطالعه: بخش مرکزی شهر اراک. *فصلنامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس*، ۵(۱۸)، ۵۵-۷۲.

شهرداری تهران (معاونت برنامه‌ریزی، توسعه شهری و امور شورا؛ معاونت شهرسازی و معماری؛ سازمان نوسازی شهری تهران). (۱۳۹۴). *مستندنگاری پروژه‌های شاخص شهر تهران؛ نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران*. تهران: مؤسسه نشر شهر.

عمید، حسن. (۱۳۵۱). *فرهنگ عمید*. تهران: امیرکبیر.

غفاری، آزاده؛ صابری، حمید. (۱۳۹۶). راهبردهای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله شیخ سلیمان شهر داران). *سومین همایش ملی و سومین همایش بین‌المللی معماری، عمران و شهرسازی*.

کریپندورف، کلاوس. (۱۳۷۸). *تحلیل محتوا: مبانی روش‌شناسی*. ترجمه هوشنگ نایبی، تهران: سروش.

کیانی، اکبر؛ سالاری سردری، فرضعلی؛ افراسیابی‌راد، محمدصادق. (۱۳۸۹). بررسی هویت شهری در بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی (مطالعه موردی: شهر گور- فیروزآباد). *مجله فضای جغرافیایی*، ۱ (۳۰). ۴۳-۲۱.

ماجدی، حمید. (۱۳۸۹). توسعه‌های شهری امروز، بافت‌های فرسوده آینده. *نشریه هویت شهر*، ۴ (۶)، ۸۷-۹۴.

محمدزاده، پرویز؛ منصوری، مسعود؛ کوهی لیلان، بابک. (۱۳۹۱). تخمین قیمت هدانیک ساختمان‌های مسکونی در شهر تبریز: با رویکرد اقتصادسنجی فضایی. *نشریه مدلسازی اقتصادی*، ۶(۱۸)، ۳۸-۲۱.

محمدمرادی، اصغر؛ امیرکبیریان، آتس‌سا؛ عبدی اردکانی، حجت‌اله. (۱۳۹۶). *احیای بافت قدیم شهرها (مروری بر تجارب)؛ ارائه راهبردها و ضوابط برای حفاظت و احیای بافت قدیم شهرهای ایران*. تهران: وزارت راه و شهرسازی.

معین، محمد. (۱۳۸۸). *فرهنگ فارسی معین*. تهران: امیرکبیر.

هاشم‌نژاد، هاشم؛ بهزادفر، مصطفی؛ صالح صدق‌پور، بهرام؛ سیدیان، سیدعلی. (۱۳۹۱). تبیین مدل نقش ساختاری طراحی برای جلب مشارکت در فرایند معاصرسازی بافت‌های فرسوده محلات شهری ایران (نمونه موردی: محله سیروس تهران). *نشریه صفه*، شماره ۵۸، ۸۸-۷۵.

یعقوبی، مهدی؛ شمس، مجید. (۱۳۹۸). بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام. *نشریه شهر پایدار*، ۲ (۱)، ۷۷-۶۳.

Abel, G. J., & Sander, N. (2014). Quantifying global international migration flows. *Science*, *343*(6178), 1520-1522.

Agryzkov, T., Oliver, J. L., Tortosa, L., & Vicent, J. F. (2017). Analysis of the patrimonial conservation of a Quito suburb without altering its commercial structure by means of a centrality measure for urban networks. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, *6*(7), 215.

Bennett, S., & Butler, J. H. (Eds.). (2000). *Locality, regeneration & divers [c] ities* (Vol. 1). Intellect Books.

Bernard, A., Bell, M., & Charles-Edwards, E. (2014). Improved measures for the cross-national comparison of age profiles of internal migration. *Population Studies*, *68*(2), 179-195.

Borsdorf, A., & Hidalgo, R. (2013). Revitalization and tugurization in the historical centre of Santiago de Chile. *Cities*, *31*, 96-104.

Collins, W. J., & Shester, K. L. (2013). Slum clearance and urban renewal in the United States. *American Economic Journal: Applied Economics*, *5*(1), 239-73.

Duarte, C. M., & Troncoso, J. C. (2017). El comportamiento espacio-temporal de la población como instrumento de análisis de la estructura urbana: el caso de la Barcelona metropolitana. *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, *56*(2), 111-133.

Fernández-Esquinas, M., & Pinto, H. (2014). The role of universities in urban regeneration: Reframing the analytical approach. *European Planning Studies*, *22*(7), 1462-1483.

Furlan, R., Petruccioli, A., Major, M. D., Zaina, S., Zaina, S., Al Saeed, M., &

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]

Characteristics of commercial arterial roads associated with neighborhood livability. *Journal of the American Planning Association*, *84*(1), 33-44.

Metzger, J. T. (2000). Planned abandonment: The neighborhood life- cycle theory and national urban policy.

Nyseth, T., & Sognnæs, J. (2013). Preservation of old towns in Norway: Heritage discourses, community processes and the new cultural economy. *Cities*, *31*, 69-75.

Pérez, M. G. R., & Rey, E. (2013). A multi-criteria approach to compare urban renewal scenarios for an existing neighborhood. Case study in Lausanne (Switzerland). *Building and Environment*, *65*, 58-70.

Rees, P., Bell, M., Kupiszewski, M., Kupiszewska, D., Ueffing, P., Bernard, A., ... & Stillwell, J. (2017). The impact of internal migration on population redistribution: An international comparison. *Population, Space and Place*, *23*(6), e2036.

Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. *Urban regeneration*, 9-36.

Shin, H. B., & Kim, S. H. (2016). The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul. *Urban Studies*, *53*(3), 540-559.

Thaitakoo, D. (2006). Toward a Way to Balance Conservation and Development in the Ayutthaya Historic Town Centres. *Manusya: Journal of Humanities*, *9*(4), 16-34.

Yarker, S. (2018). Tangential attachments: Towards a more nuanced understanding of the impacts of cultural urban regeneration on local identities. *Urban Studies*, *55*(15), 3421-3436.

Zhang, Q., Yung, E. H. K., & Chan, E. H. W. (2020). Comparison of perceived sustainability among different neighbourhoods in transitional China: The case of Chengdu. Habitat international, 103, 102204.

Saleh, D. (2019). The urban regeneration of west-bay, business district of Doha (State of Qatar): A transit-oriented development enhancing livability. *Journal of Urban Management*, *8*(1), 126-144.

Ghalambor Dezfuly, M., Naghizadeh, M., & Majedi, H. (2018). Comparative Study of the Impact of Location on the Constructive Components of Housing Quality in the Mind of the Residents (Case Study: Shahrak-e-Gharb Neighborhood and Monirieh Neighborhood). *International Journal of Architecture and Urban Development*, *8*(1), 45-52.

Hosseini, S.J & Beigli, F. (2010). *Impact of Migration On Affordable- Sustainable Housing In the Metropolitan Area of Tehran/ Iran.* CAUMME III- Contemporary Architecture & Urbanism in the Mediterranean and the Middle East.

Jones, P., Isakjee, A., Jam, C., Lorne, C., & Warren, S. (2017). Urban landscapes and the atmosphere of place: Exploring subjective experience in the study of urban form. *Urban Morphology*, *21*(1), 29-40.

Kawulich, B. B. (2004). Data analysis techniques in qualitative research. *Journal of research in education*, *14*(1), 96-113.

Kidokoro, T., J. Okata, S. Matsumura & N. Shima (2008), Vulnerable Cities: Realities, Innovations and Strategies, Sustainable Urban Regeneration, pp. 40-64.

Kompil, E. I., & Avar, A. A. (2006). Deprivation Analysis in Declining Inner City Residential Areas: A Case Study From Izmir, Turkey.

Križnik, B. (2018). Transformation of deprived urban areas and social sustainability: A comparative study of urban regeneration and urban redevelopment in Barcelona and Seoul. *Urbani izziv*, *29*(1), 83-95.

Martí, P., García-Mayor, C., & Serrano-Estrada, L. (2019). Identifying opportunity places for urban regeneration through LBSNs. *Cities*, *90*, 191-206.

McAndrews, C., & Marshall, W. (2018). Livable streets, livable arterials?

[Downloaded from iueam.ir on 2026-10-12]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.32.1.8]