



## سنجش دارایی‌ها و ظرفیت‌های اجتماعی-اقتصادی بافت‌های فرسوده شهری بر میزان مشارکت ساکنین (مورد مطالعه: محله چیدر شهر تهران)

محمد گل‌مکانی\*

دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

عطیه اکبرپور

دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

سیدعلیرضا سید اردوبادی

کارشناسی ارشد مهندسی صنایع، گرایش مدیریت سیستم و بهره‌وری، دانشکده مهندسی صنایع، واحد تهران جنوب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

نوع مقاله: پژوهشی

دریافت: ۹۹/۰۲/۲۰ پذیرش: ۹۹/۰۷/۰۶

**چکیده:** سودمندی رویکردهای مشارکتی در نوسازی‌های مشارکتی بافت فرسوده، امری انکارناپذیر است و اهمیت حضور شهروندان در امر نوسازی، بسیار بااهمیت است. از طرفی، گستردگی عوامل تأثیرگذار بر مشارکت ساکنان، نبود راهکاری یکسان برای عمل نوسازی مشارکتی در بافت فرسوده و متفاوت بودن ظرفیت و دارایی‌های هر بافت، راهکارهای متنوعی را بر عمل نوسازی مشارکتی می‌طلبد. هدف از این پژوهش، ارائه مدلی از دارایی‌ها و ارزش‌های زمینه‌ای مؤثر بر میزان مشارکت ساکنان است. از این رو روش این تحقیق، ترکیبی از روش‌های کیفی و کمی است. در ابتدا در یک پژوهش کیفی، به منظور تصویرسازی دارایی‌ها و ارزش‌های زمینه‌ای بافت چیدر با استفاده از نمونه‌گیری اشباع و هدفمند با ۲۵ نفر از ساکنان باصالت، محله مصاحبه عمیق نیمه‌ساختاریافته صورت گرفت و مقوله‌ها و واژگان مرتبط با ارزش‌های طبیعی، مصنوع و انسانی محله چیدر با استفاده از روش تحلیل محتوا بررسی شد. در ادامه، در یک پژوهش کمی، فرضیه‌های تحقیق تدوین گردید تا نحوه تأثیر دارایی‌های و ارزش‌های زمینه‌ای را بر هر یک از ابعاد نوسازی مشارکتی در جامعه آماری ۳۷۳ نفری از ساکنان محله چیدر با استفاده از روش معادلات ساختاری حداقل مربعات و نرم‌افزار Smart-PLS مورد سنجش قرار گیرد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که ارزش‌های زمینه‌ای، تأثیر معناداری بر هر یک از ابعاد مشارکت ساکنان دارد؛ بدین معنا که نتایج تحلیل عاملی مرتبه سوم، بیانگر این موضوع است که ارزش‌های انسانی بر میزان مشارکت ساکنان، تأثیر مثبت و معناداری دارد و بار عاملی آن ۰/۵۶۲ است. همچنین ارزش‌های زمینه‌ای مصنوع و طبیعی با بار عاملی ۰/۳۹۳ و ۰/۱۷۸ تأثیر مثبت و معناداری بر میزان مشارکت ساکنین محله چیدر برای نوسازی بافت‌های فرسوده دارد.

**واژگان کلیدی:** مشارکت مردمی، دارایی اجتماعی-اقتصادی، نوسازی، محله چیدر

طبقه‌بندی JEL: Z13, G12, N65, L74

\* نویسنده مسئول: mohamad.golmakani@srbu.ac.ir

## ۱- مقدمه

یکی از معضلاتی که امروزه، بسیاری از کشورها با آن دست‌به‌گریبان هستند، مشکل بافت فرسوده در شهرهاست که هر کشوری سعی در رفع آن بر اساس امکانات و توانایی‌های بومی خویش و بر پایه آرا نظریه‌پردازان مختلف دارد (علوی‌تبار، ۱۳۸۲). تغییر و تحول بافت‌های شهری، امری اجتناب‌ناپذیر و طبیعی است. یکی از این تحولات، فرسودگی بافت‌های شهری با گذشت زمان است که امروزه به یک معضل در اکثر شهرها تبدیل شده است (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸). بافت فرسوده، بخشی از بافت شهری کشور است و ویژگی بارز این بافت‌ها، عدم توازن و خروج آن‌ها از موازنه است (عندلیب، ۱۳۹۶). هیچ‌گاه نمی‌توان قانون یکسانی خاصی برای نوسازی تمامی بافت‌ها صادر کرد و در واقع، راهکار نوسازی هر بافتی، مختص همان بافت است و نوسازی بافت فرسوده باید متناسب با ماهیت مشکل و علل شکل‌گیری بافت فرسوده انجام گیرد (انصاری و عندلیب، ۱۳۹۵).

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، از جمله معضلات مهم فراروی مدیریت شهری در کشورهای در حال توسعه می‌باشد که مهم‌ترین ضرورت توجه به سیمای کالبدی بافت‌های فرسوده، توجه به فرسودگی روزافزون آنهاست. جلوگیری از تداوم این روند، نیازمند تدوین برنامه‌ها و طرح‌های ضربتی چون بهسازی و نوسازی است. این مهم، ضرورت پرداختن به این مسئله را امری بدیهی می‌نماید. به عبارتی، توجه به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و به طور کلی، دخالت در بافت قدیمی شهرها همواره یکی از مسائل اساسی است که اندیشمندان و مسئولین امور در کشور ما و مدیران شهرها و همچنین متخصصان و کارشناسان مسائل شهری، سال‌هاست که برای بازگرداندن این مجموعه به چرخه زندگی شهری، با آن مواجه هستند (کیانی و نصیری، ۱۳۹۸). بافت‌های کهن شهری را می‌توان نه تنها در بعد اجتماعی و فرهنگی به عنوان هویت ملی در نظر گرفت بلکه در بعد اقتصادی نیز

جزئی باارزش از ثروت ملی دانست که در غیاب سیاست‌های اصولی، شاهد نابودی آنها بود. روند فزاینده شهرنشینی و گسترش سریع شهری در ایران، در تقابل با این ارزش قرار می‌گیرد. در نتیجه به نظر می‌رسد وضعیت جدید اقتصادی، اجتماعی و ذهنی ساکنان جدید در کنار بی‌توجهی مدیریت شهری در ارائه تسهیلات، در راستای احیای این بافت‌ها، سبب فرسودگی بیشتر آنها گردیده است. فرسودگی بافت که نتیجه فرسایش کالبدی، اقتصادی و اجتماعی است به مرور، محدوده‌هایی از شهر را از چرخه حیات و زندگی شهری و شهروندی خارج می‌کند و سبب هدر رفتن زمین در بخش‌های توانمند شهر (محدوده‌های مرکزی و بافت‌های قدیمی) می‌شود و فضاها خالی و بافت‌های فرسوده در دل شهرها در حالی رها شده‌اند که گسترش کالبدی شهر، هر روز معضلی جدید بر مسائل و مشکلات موجود می‌افزاید (خزایی و رضویان، ۱۳۹۸).

اجرای طرح‌های نوسازی در محلات فرسوده، مستقیماً با زندگی جاری مردم و تعلقات فرهنگی، روحی و روانی آن‌ها و در مواردی با تمام سرمایه و دارایی ساکنان در بافت، سروکار دارد. از این رو این اقدامات، بدون مشارکت فعال مردم، امکان‌پذیر نیست (عندلیب، ۱۳۹۵)؛ بنابراین رویکرد مشارکتی، یکی از پایه‌های اصلی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری است که باعث افزایش ظرفیت مردم در اداره امور محلی می‌شود و به‌نوعی با توانمندسازی مردم همراه است (حسینی، ۱۳۸۲).

با وجود اینکه رویکرد مشارکتی به عنوان یکی از رویکردهای متأخر در شهرسازی مطرح می‌شود اما متأسفانه مهم‌ترین تهدیدی که نسبت به این رویکرد وجود دارد این است که ساکنان و شهروندان، به مشارکت علاقه‌مند نیستند. از این رو یافتن راه‌حل‌هایی خلاقانه که بتواند مشارکت حداکثری گروه‌های اجتماعی در توسعه اجتماعات محلی را دربرگیرد نیازمند به برنامه‌ریزی و تفکر است. مغفول ماندن ارزش‌های زمینهای و ظرفیت‌های اجتماعی - اقتصادی اجتماعات

پرداختند. نتایج نشان دادند هرچه مشارکت و همکاری بین افراد بیشتر باشد می‌تواند در احیا و آبادانی بافت اثربخش باشد و زمانی می‌تواند زمینه‌های مشارکت بین افراد ایجاد شود که افراد تعهد و تعلق خاصی نسبت به محل سکونت خود داشته باشند؛ در این صورت می‌توان بیان کرد که تعلق به مکان و حضور فعال ساکنان می‌تواند باعث توسعه محله شود.

امیراحمدی و نوابخش (۱۳۹۵) در پژوهشی به این نتیجه دست یافتند که سرمایه فرهنگی به مثابه پیش‌نیاز کنش مشارکتی نقش مهمی در پیشبرد اهداف آن در راستای موفقیت برنامه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری دارد. نتایج این پژوهش به رابطه مستقیم و معنادار سرمایه فرهنگی و مشارکت اجتماعی اشاره دارد. نقدی و کولیوند (۱۳۹۴) به بررسی اهمیت مشارکت شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری کرمانشاه پرداختند. یافته‌های این پژوهش نشان دادند در میان راه‌های جلب مشارکت اجتماعی شهروندان، آموزش و اطلاع‌رسانی و رسانه‌های گروهی، به عنوان مهم‌ترین راه‌ها انتخاب شدند. همچنین نتایج پژوهش به این موضوع اشاره می‌کند که نه تنها انگیزه‌های مردمی برای مشارکت اجتماعی (به دلیل ریسک اقتصادی بالا و تسهیلات پایین) کم می‌باشد؛ بلکه سازمان‌های مربوطه در مورد انجام شدن این طرح‌ها نظراتی مغایر با هم دارند.

بابایی اقدام و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (مطالعه موردی محله ججین اردبیل)» به این نتیجه دست یافتند که محدوده مورد مطالعه به دلیل حضور ساکنان اولیه از همگنی نسبی برخوردار است اما عدم‌استفاده از ظرفیت‌های ساکنین برای نوسازی بافت و مشارکت و تعامل آنها در جهت توسعه محله منجر به بی‌اعتمادی مردم به مدیران شهری شده است.

محلی در توسعه اجتماعی محلی و جلب مشارکت، یکی از معضلاتی است که در توسعه‌های یک مرتبه و دفعی، رخ می‌دهد.

## ۲- پیشینه تحقیق

### الف) پژوهش‌های خارجی

بوتینی<sup>۱</sup> (۲۰۱۸) در رساله دکتری خود به بررسی رابطه بین ویژگی‌های اجتماعی و فیزیکی مشارکت محله و جامعه مورد مطالعه می‌پردازد و به دنبال سنجش میزان تأثیرگذاری ویژگی‌های محیط شهری در تأثیرگذاری بر تمایل شهروندان به مشارکت در انجام فعالیت‌های محیطی است. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که مشخصه‌های کالبدی فضاهای محلی، تأثیر بسزایی بر میزان مشارکت ساکنین دارد. در خصوص ارزش‌های زمین‌های، وو و پیرس<sup>۲</sup> (۲۰۱۴) مطالعه‌ای در تبت انجام داده‌اند که نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که ارزش‌ها و دارایی‌های تبت می‌توانند در پنج دسته تقسیم‌بندی شوند: ۱- سراچه‌های میراث جهانی ۲- اماکن مذهبی ۳- خانه‌های سنتی تبت ۴- زندگی روزانه و آداب و رسوم ۵- داروهای تبتی که بنا بر نتایج اشاره شده در تحقیق، چهار دارایی آخر، توسعه نیافته بود.

زو<sup>۳</sup> (۲۰۱۵) در پژوهشی به دنبال پاسخ به این پرسش است که آیا محیط کالبدی، بر تعامل و مشارکت ساکنان تأثیرگذار است؟ برای سنجش این موضوع در ۳۹ محله مسکونی گوانژو چین از ۱۸۰۹ خانوار، بررسی گسترده‌ای را انجام می‌دهد. نتایج نشان دادند فضاهای جمعی تأثیری غیرمستقیم بر مشارکت مردمی می‌گذارد.

### ب) پژوهش‌های داخلی

غلامی و قنبری (۱۳۹۷) در پژوهشی، به بررسی رابطه بین تعلق مکانی (اقتصادی، اجتماعی و کالبدی) با مشارکت مردمی در بافت‌های فرسوده شهر کاشان

1- Bottini

2- Wu and Pearce

3- Zhu

## ۳- مبانی نظری

بافت‌های فرسوده شهری، از جمله ساخت‌وسازهای ناموزون شهری هستند که به دلیل قدمتشان از یک سو و نیز وجود پدیده‌های مهاجرت، فقر، آلودگی‌های زیست‌محیطی و بعضی دیگر از مسائل اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین مشکلات شهری به‌ویژه در کلان‌شهرها درآمده‌اند (نقدی و کولیوندش، ۱۳۹۴). بافت فرسوده شهری، در فرایند زمانی طولانی شکل می‌گیرد و تکوین می‌یابد و امروزه در محاصره فناوری عصر حاضر و توسعه شهری جدید، گرفتار شده است (نصر، ۱۳۹۶). اگرچه این بافت، در گذشته به مقتضای زمان، دارای عملکردهای منطقی و سلسله‌مراتبی بود ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی، دچار کمبودهایی شده است و آن‌گونه که باید و شاید نمی‌تواند جواب‌گوی نیاز ساکنین خود باشد (حناچی و پورسراجیان، ۱۳۹۴).

در اکثر منابع تخصصی، تلقی از بافت فرسوده، عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها است که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری از شبکه دسترسی مناسب، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری، مسائل اقتصادی، معضلات اجتماعی و زیست‌محیطی، آسیب‌پذیر هستند و ارزش مکانی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی نازلی دارند (درودی و خوشاب، ۱۳۹۳).

در ایران تا پیش از حکومت رضاشاه، عمل نوسازی با مشارکت ساکنان و به‌صورت ارگانیک صورت می‌گرفت و با رویکردی انسان‌گرا، پیوستگی فضایی در بهسازی و نوسازی فضاهای شهری مورد توجه بود (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴) اما ورود اندیشه‌های مدرنیته به ایران و تصویب قوانین مختلف، با اهداف کسب درآمدی، موجب دامن زدن به مسائل بافت‌های فرسوده و نادیده انگاشتن کیفیت زندگی ساکنان این بافت‌ها شد (عربشاهی، ۱۳۸۲). تا این که در اولین برنامه عمرانی کشور (۱۳۲۷) نوسازی بافت‌های فرسوده شهری مورد توجه قرار گرفت اما نقطه عطف توجه به نوسازی بافت‌های فرسوده با

شروع دوره دوم برنامه توسعه اقتصادی اجتماعی کشور بود (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴). تحقق عدالت اجتماعی، ایجاد و شکل‌گیری محیط زیستی امن، ایمن و دلخواه برای زندگی و فعالیت شهروندان در راستای برخورداری از فرصت‌های برابر زندگی، از اهداف کلان سند چشم‌انداز کشور است که بدون شک، بافت‌های فرسوده شهری، با داشتن مسائل و مشکلات کالبدی و اجتماعی، اقتصادی، زمینه‌هایی را برای ناسازگاری با این هدف ایجاد کرده‌اند (زینل‌زاده و جاهد قدمی، ۱۳۹۵).

رهیافت و نگاهی که در راستای نیل به نوسازی بافت‌های فرسوده و به‌طور کلی در تأمین انواع نیازهای پیچیده و متغیر شهرهای امروزی، مؤثر و کارا باشد، برنامه‌ریزی و مدیریت شهری مردم‌سالار است. این موضوع، امروزه در سراسر جهان، الگوی مورد پذیرش در تمام زمینه‌های اجتماعی، سیاسی، فرهنگی و اقتصادی است.

اکنون در مطالعات موجود نوسازی ادعا می‌شود که مشارکت جامعه و مشارکت فعال ذی‌نفعان برای موفقیت یک برنامه، مهم است؛ زیرا مشارکت مردم در پیشرفت گفتمان، منافع، نیازها و آرمان‌های آن‌ها را بهبود می‌بخشد. ابتکارات همکاری، به یک رویکرد توانمند می‌انجامد که از طریق آن می‌توانیم بسیج مؤثرتری از منابع و مهارت‌های اجتماعی را برای تکمیل تخصیص منابع عمومی به دست آوریم (Johar, 2017).

با چنین رویکردی، مدیریت، به اقتضای نیازهای بومی، محلی و نیز فرهنگ و عادات ویژه هر مکان شهری و همچنین با توجه به تغییرات دائمی شهرهای امروزی و شهروندان آن، دست به اقدام می‌زند. پایه‌های اصلی این اقدام، مشارکت مردمی، عدالت اجتماعی و توسعه همه‌جانبه و پایدار است. چنین رویکردی می‌تواند با مشارکت دادن مردم در سرنوشت شهر و استفاده از خرد جمعی، حس تعلق خاطر به محل زندگی را در آن‌ها تقویت کند و آن‌ها را در قبال اداره شهر مسئول نماید. در این نگرش، توجه به کیفیت‌های موردعناایت مردم، نظارت اجتماعی- فرهنگی هر محله در کنار کمیت‌ها و

کارکردگرایی متبلور می‌گردد و نهایتاً توجه به ارزش‌های بومی و محلی، رابطه مردم را با شهر بهبود می‌بخشد و در آن‌ها احساس رضایت ایجاد می‌کند (عندلیب، ۱۳۹۶).

مشارکت، به معنی سهم در چیزی یافتن و از آن سود بردن یا در گروهی شرکت جستن و با آن همکاری داشتن است. مشارکت، در معنای دوم، از تعلق به گروهی خاص داشتن و سهم در هستی آن خبر می‌دهد و معنای مشارکت فعالانه در گروه را می‌رساند و به فعالیت اجتماعی شده نظر دارد (حبیبی و سعیدی رضوانی، ۱۳۸۴). بنابراین مفهوم منعطف مشارکت می‌تواند برای تحریک و تقریباً هر چیزی که مربوط به افراد است استفاده شود و مهم‌ترین مشخصه آن، فعالیت جمعی ساکنان به منظور دستیابی به یک هدف مشترک و معین است (Nel, 2015). دستیابی به این هدف معین و مشترک، تنها از طریق مشارکت مستقیم ساکنان در تصمیم‌گیری صورت می‌گیرد. مشارکت مستقیم؛ شامل بسیاری از فعالیت‌های مختلف می‌شود که از طریق مکانیسم‌هایی نظیر برگزاری جلسات عمومی، طوفان ذهنی، نشست‌های رسمی، نظرسنجی و مصاحبه است که توسط بازیگران غیردولتی (یعنی ساکنان، زنان، سالمندان، جوانان، کسبه) در فرایندهای توسعه محلات، صورت می‌گیرد (عندلیب، ۱۳۹۶)؛ از این رو مهم‌ترین نکته در موفقیت و ماندگاری طرح، پذیرش طرح ارائه شده توسط ساکنان و کاربران فضاست (انصاری و عندلیب، ۱۳۹۵).

نظریه‌های متعددی در زمینه برنامه‌ریزی مشارکتی و شهرسازی مشارکتی از نیمه دوم دهه ۱۹۶۰ به این سو مطرح شده است که بخشی از این نظریات، بر عوامل تأثیرگذار بر میزان مشارکت، تأکید کرده‌اند؛ ارنشتاین<sup>۱</sup> (۱۹۶۹) مشارکت شهروندی را با تعبیر قدرت شهروندی به کار گرفت و برای توضیح تأثیرگذاری عامل قدرت بر میزان مشارکت، از نردبان مشارکت استفاده کرد. این نردبان، سه سطح و هشت پله دارد که در سطوح ابتدایی، هیچ مشارکتی وجود ندارد، در صورتی که در سطوح

انتهاپی، وکالت و نظارت شهروندی وجود دارد. چوگولی<sup>۲</sup> (۱۹۹۶) نردبانی از مشارکت را معرفی کرد که شامل توانمندسازی، مشارکت، مصالحه، انحلال، دیپلماسی، اطلاع‌رسانی، توطئه و خود مدیریت می‌باشد. جمیز میجلی (۱۹۸۶) بر پایه عامل تأثیرگذاری پاسخ دولت‌ها به میزان مشارکت، آن را به چهار دسته شیوه ضد مشارکتی، هدایت‌شده، فزاینده و واقعی تقسیم می‌کند. دیوید دریکسل<sup>۳</sup> (۲۰۰۲) معتقد است مشارکت بر سه اصل استوار است: ۱- توجه به نفع ساکنان ۲- دقیق‌ترین اطلاعات درباره یک محدوده را مردم آن محدوده می‌دانند و ۳- مردمی که بیشترین تأثیرات را از تصمیمات می‌پذیرند سهم بیشتری برای مشارکت در روند تصمیم‌گیری دارند. نظریه میانجی‌گری (۲۰۰۴) بر این باور است که مشارکت؛ شامل عمومی، مشاوره عمومی و برنامه‌ریزی مشارکتی است که تاکنون هیچ فعالیتی در زمینه برنامه‌ریزی مشارکتی صورت نگرفته است. برنامه‌ریزی مشارکتی، در قالب عناصری چون تعهد، مذاکره، پیش‌میانجی‌گری و میانجی‌گری، تحقق می‌یابد. پیش‌میانجی‌گری، فرایندی است که طی آن، مرجع برنامه‌ریز از طریق گوش دادن به سخن بهره‌وران، به منظور حل اختلافات و رسیدن به توافق برای تدوین یک برنامه به‌عنوان میانجی عمل می‌کند. میانجی‌گری، فرایند حل اختلاف به‌صورت داوطلبانه، غیراجباری و بدون تعصب، توسط افراد بی‌طرف است که به طرفین یاری می‌رسانند تا در مذاکره به توافق برسند (مهدوی‌نژاد و آقای‌مهر، ۱۳۹۱).

سوپا<sup>۴</sup> (۲۰۱۶) در مطالعه‌ای ویژگی‌های شخصیتی شرکت‌کنندگان را تعریف می‌کند. وی از طریق یک نظرسنجی صورت گرفته در شهر داکا، انواع شهروندان بسته به این‌که چگونه آن‌ها را می‌توان برای مشارکت در برنامه‌ریزی شهری به کار گرفت طبقه‌بندی کرد که عبارتند از: ۱- کسانی که به دنبال دستیابی به اطلاعات

2- Choguill  
3- David Driksell  
4- Swapan

1- Arnstein

و برنامه‌ریزی از طریق درگیر شدن با مسئولیت برنامه‌ریزی رسمی هستند؛ ۲- کسانی که به این دعوت پاسخ نمی‌دهند و به جای آن بر شبکه‌های غیررسمی، اجتماعی و سیاسی تأکید دارند تا اینکه بر برنامه‌ریزی تأثیر بگذارند و ۳- کسانی که حاضر به مشارکت نیستند و به هیچ کانال رسمی و رسمی وابسته نیستند.

### جدول ۱- ابعاد و عوامل مؤثر بر مشارکت ساکنان در نوسازی مشارکتی بافت‌های فرسوده شهری

ابعاد نوسازی مشارکتی	عوامل مؤثر بر مشارکت ساکنین در نوسازی مشارکتی بافت فرسوده
بعد اجتماعی	- اعتماد (به مشارکت نهادی نظیر مدیران و مسئولین شهری؛ به مشارکت مردمی نظیر روابط بین همسایگان، اصالت همسایگان، روابط اجتماعی) - آگاهی (نسبت به طرح و جزئیات اجرایی نزد مردم، ساکنان از اتفاقات محله) - علاقه (تمایل فردی به مشارکت، تمایل به تغییر وضع موجود نزد مردم، علاقه به مشارکت در نوسازی (مدت اقامت در محله، احساس مالکیت، تعلق اجتماعی)
بعد اقتصادی	- توان مالی و درآمد (درآمد ماهیانه خانوار، نسبت درآمد به هزینه خانوار، اقشار کم‌درآمد) - نرخ اشتغال و بیکاری (تعداد افراد شاغل در خانوار، بازار کار، اشتغال‌زایی و کارآفرینی) - ارزش اقتصادی املاک (قیمت زمین، نقش محدوده در اقتصاد شهر، اجاره‌بها املاک، بنگاه‌های توسعه‌گر) - سودرسانی (سود حاصل از سرمایه‌گذاری در پروژه‌های عمرانی محله، اوراق مشارکت) - عوارض و تسهیلات (تسهیلات اقتصادی بانک‌ها، تسهیلات دولتی و مشوق‌های مالی، وام‌های بانکی)
بعد کالبدی و شهرسازی	- الگوی قطعات (تجمیع و تفکیک، عقب‌نشینی، مساحت قطعات) - شبکه معابر (آسفالت و لکه‌گیری معابر، تعریض و بهسازی معابر، تأمین پارکینگ، مسیرهای پیاده) - کیفیت ابنیه (عمر ابنیه، پایداری بنا، مصالح بنا، مساحت واحد مسکونی، واحد مسکونی در پلاک) - خدمات عمومی (دسترسی به کاربری‌های درمانی، آموزشی، فضای سبز، فرهنگی و مذهبی، حمل‌ونقل عمومی) - تأسیسات شهری (فاضلاب، برق و گاز، دفع زباله‌ها) - فضاهای شهری (فضاهای جمعی، فضاهای سبز، شورای محلی)
بعد حقوقی و ثبتی	- نوع مالکیت و نحوه تصرف (شخصی، موروثی، اجاره‌ای، دچار دعوی خصوصی، مشاع، فاقد سند مالکیت) - پروانه‌های ساختمانی (ندادن پروانه، تخلف‌های ساختمانی، پیشروی‌ها، تراکم بیش‌ازحد) - تغییر کاربری
بعد اجرایی	- هزینه منفعت (سود ساخت‌وساز) - ضمانت‌های اجرایی (دولتی، نهادی عمومی) - مدیریت و تصمیم‌گیری (ایجاد تعاونی‌ها)

منبع: (عندلیب، ۱۳۹۶؛ پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۵؛ قاسمی و همکاران، ۱۳۹۴؛ نقدی و کولیوند، ۱۳۹۴؛ زینل‌زاده و جاهد قدمی، ۱۳۹۵؛ عبدی و همکاران، ۱۳۸۸؛ مؤمنی و همکاران، ۱۳۸۸؛ Johar, 2017; Aoki, 2018)

کالبدی در آن‌ها مورد توجه قرار گرفته، موجب غفلت مدیران و مسئولان شهری از ارزش‌های زمینه‌ای شده است. برای اولین بار کرتزمن<sup>۱</sup> در سال ۱۹۹۶، توسعه مبتنی بر دارایی‌های را به‌عنوان رویکردی متأخر در توسعه جوامع محلی مطرح کرد. این رویکرد که بیشتر در جوامع آمریکایی به کار گرفته شده، بر این نکته توجه می‌کند که مشارکت ساکنان، اعضای انجمن‌ها، متخصصان توسعه جامعه یا به عبارت کلی‌تر، بسیج منابع

هر سرزمینی دارای استعدادهای طبیعی ویژه خود است و زندگی شهری، متأثر از شرایط محیط جغرافیایی شکل می‌گیرد و تکامل می‌یابد (مؤمنی و همکاران، ۱۳۸۹) که توجه به مشخصه‌های فیزیکی محیط شهری جنبه اساسی مطالعات شهری است (Bottini, 2018) یا این‌که بدون توجه به زمینه و به‌صورت بالا به پایین انجام می‌شود (Johar, 2017). در کشور ایران نیز استفاده از طرح‌هایی که بیشتر تقلیدی بودند و صرفاً مسائل

1- Kretzmann

شرکت‌های اجتماعی بود. از این‌رو دارایی‌های جوامع به‌عنوان راهی برای بهبود کیفیت زندگی مطرح می‌شود (Munford et al., 2017)؛ از این بابت که می‌توان رفاه بخش‌های محروم جامعه را با تغییر از رویکرد مبتنی بر نیازها به توسعه اجتماعی مبتنی بر دارایی افزایش داد (Arefi, 2004).

موجود برای حل مسائلی نظیر فقر، آلودگی‌ها، مشکلات بهداشتی و درمانی می‌تواند منجر به جلوگیری از مرگ شهرهای آمریکایی شود. در سال ۲۰۱۰، دولت بریتانیا بر ضرورت یک جامعه بزرگ تأکید کرد که افراد با امکانات بیشتری در اجتماع محلی خود بیشتر مشارکت می‌کنند. هدف آن، کاهش نابرابری‌ها و بهبود سلامت و رفاه و با تمرکز بر محلی‌سازی، تحرک، تمایلات داوطلبانه و

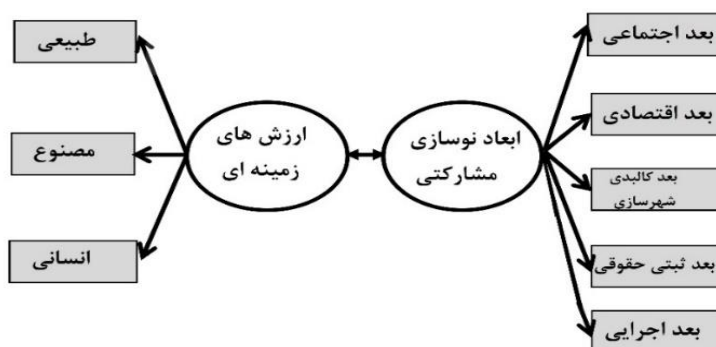
جدول ۲- ارزش‌های زمینه و معیارهای شناسایی آن در نوسازی بافت

ارزش‌های زمینه‌ای	تعریف	معیارهای شناسایی	شاخص
ارزش‌های طبیعی	هر شهری از جایگاه ویژه طبیعی برخوردار است که آن را از سایر شهرها متمایز می‌کند. ویژگی‌های بستر طبیعی هر شهری، بخشی از هویت آن شهر را به تصویر می‌کشد که در قالب هویت طبیعی شهر قابل تعریف است. از آن جمله می‌توان به رشته‌کوه‌ها و معادن طبیعی شهر اشاره کرد.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- جایگاه کلی طبیعی</li> <li>- مؤلفه‌های ساختاری جغرافیایی</li> <li>- مؤلفه‌های ساختاری طبیعی</li> <li>- مؤلفه‌های حوزه‌ای و ساختی طبیعی</li> <li>- مؤلفه‌های نقطه‌ای</li> <li>- مؤلفه‌های نقطه‌ای - خطی</li> </ul>	عرض و طول جغرافیایی آن شهر و شاخص‌های وابسته؛ توپوگرافی، هیدروگرافی و شاخص‌های وابسته؛ رود-دره‌ها؛ تنوع خاک، پوشش گیاهی؛ چشمه‌ها، تپه‌ها و مشابه؛ مسیر آب و مشابه
ارزش‌های مصنوع	عناصر مصنوع هر شهر به‌صورت کالبدی و ساختاری در لایه‌های مختلف زمان در شهر متبلور شده و منظر عمومی یک شهر را شکل داده‌اند و داستان رشد و حیات یک شهر را می‌توان از شناسایی این عناصر شنید و خواند.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عناصر خطی ساختاری شاخص</li> <li>- شاخص‌های کانونی و نقطه‌ای</li> <li>- شاخص‌های خطی نقطه‌ای تاریخی و کالبدی</li> <li>- تک بناهای شاخص شهری</li> <li>- توده‌ها، حوزه‌ها، بناهای شاخص شهری</li> </ul>	خیابان‌های اصلی؛ میدان‌ها، پارک‌ها و دروازه‌ها؛ کاخ‌ها و بازارها و بناهای تاریخی واجد ارزش؛ موزه‌ها، مساجد، کلیساها، آتشکده‌ها؛ بافت منسجم ارگانیک؛ شبکه‌بندی معابر سواره و پیاده
ارزش‌های انسانی و فرهنگی	این مؤلفه بیش از هر چیز به جنبه‌های مدنی شهروندان برمی‌گردد و از اجتماع مؤلفه‌های هویتی هر شهر، نگرش واحدی نسبت به هویت آن شهر به دست می‌آید. با تکمیل نگرش حاضر از طریق اتکا به مبانی نظری می‌توان خلأهای هویتی شهر را بازنشاسانی کرد.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سرمایه اجتماعی</li> <li>- سابقه بالا سکونت</li> <li>- خاطره‌انگیزی</li> <li>- انسجام اجتماعی</li> <li>- برگزاری مراسم</li> <li>- باورهای فردی</li> <li>- نیروی کار بالقوه</li> </ul>	آگاهی و تحصیلات بالای ساکنین، قدمت بیش از ۳۰ سال ساکنین، جوانان آماده‌به‌کار، جمعیت، نحوه اعمال، آداب‌ورسوم، اعتقادات و سیره و روش زندگی ساکنان، لهجه و زبان

منبع: (بهزادفر، ۱۳۹۲؛ Zhu, 2015; Wu & Pearce, 2014; Bottini, 2018)

بین ابعاد نوسازی مشارکتی مبتنی بر مشارکت شهروندان و ارزش‌های زمینه‌ای در بافت فرسوده شهری می‌تواند فرایند نوسازی را تسهیل بخشد و چارچوب مناسبی را به منظور به‌کارگیری در پروسه اجرایی نوسازی بافت‌های فرسوده، تبیین کند.

پس از بررسی معیارهای شناسایی ارزش‌های زمینه‌ای در بافت‌های فرسوده شهری (جدول ۲) و عوامل مؤثر بر نوسازی مشارکتی بافت‌های فرسوده شهری (جدول ۱)، می‌توان ارتباط منطقی بین ابعاد نوسازی مشارکتی و ارزش‌های سه‌گانه بافت‌های فرسوده شهری در قالب چارچوب زیر معرفی کرد؛ این انطباق معنادار



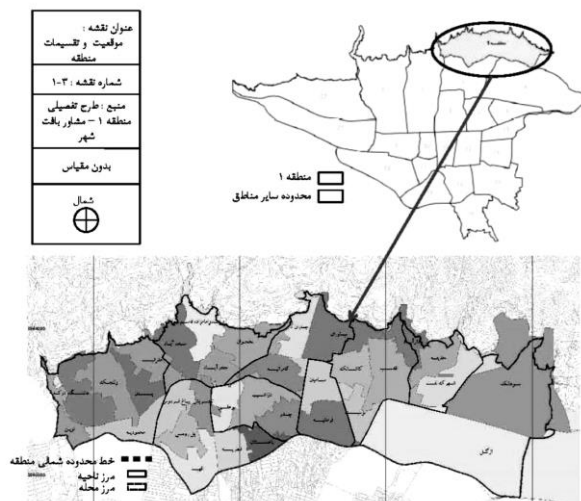
نمودار ۱- چارچوب اصلی تحقیق

این محله هسته اولیه منطقه یک تهران است. موقعیت مکانی آن در ناحیه هشت از منطقه یک شهرداری تهران واقع شده است و همچنین توسط محله های قیطریه، دزاشیب، اختیاریه، فرمانیه و کامرانیه احاطه شده است که این محلات از لحاظ منزلت اجتماعی در سطح بالایی نسبت به چیدر قرار دارند. با توجه به پیمایش های میدانی صورت گرفته می توان این نکته را اذعان نمود که نوسازی صورت گرفته طی سال های اخیر در محله چیدر موجب شده است تا سه الگوی بافتی متفاوت از یکدیگر در این محدوده پدیدار شود: گونه اول بافت نوساز که عموماً در بخش شمالی محله شکل گرفته است، گونه دوم بافت قابل قبول یا میانی که بخش قابل توجهی از غرب و جنوب محله واجد این ویژگی است و گونه سوم بخش شرقی محله که از فرسودگی بافت رنج می برد و دارای الگویی ارگانیک و روستایی است. به تبع این دسته بندی بافتی می توان گفت دسته بندی جمعیتی هم از این الگو تبعیت می کند به صورتی که در گونه اول عموماً اقشار درآمدی بالای اقتصادی به سبب ویژگی های محیطی و موقعیت فراگیری محدوده قرار گرفته اند، در گونه دوم اقشار درآمدی متوسط سکونت دارند که عموماً ساکنان اصیل محله چیدر را تشکیل می دهند و در گونه سوم بافت عموماً گروه ها و طبقات پایین اقتصادی در آنجا سکونت یافته اند.

مطالعه حاضر سعی در ارائه مدلی برای ارتقای میزان مشارکت ساکنان مبتنی بر دارایی ها و ارزش های زمینه ای است؛ بنابراین مهم ترین مسئله این پژوهش این است که ارزش ها و دارایی های زمینه ای چیست و چه تأثیری بر میزان مشارکت ساکنان در نوسازی بافت های فرسوده شهری دارد؟

#### ۴- روش تحقیق

محدوده مورد مطالعه پژوهش حاضر محله چیدر است که جزو محلات قدیمی و تاریخی تهران محسوب می شود که سابقه سکونت در آن به بیشتر از ۱۴۰۰ سال می رسد. به صورتی که وجود غارهای زیرزمینی در این محدوده (به نام لو) با هدف جلوگیری از حمله مغولان، نشانگر قدمت بالای این است. محله چیدر تهران، به عنوان یکی از محلات قدیمی شهر تهران، در منطقه یک شهرداری واقع شده است؛ جایی که محلات پیرامون آن، از شأن و منزلت اجتماعی بسیار بالایی برخوردار هستند ولی این محله به لحاظ کلیه شاخص های اجتماعی و کالبدی، در سطح پایینی قرار دارد و عدم تعادل میان این بافت و بافت حوزه فراگیر به شدت مشاهده می شود. با توجه به پیمایش های میدانی صورت گرفته می توان این نکته را اذعان کرد که نوسازی صورت گرفته طی سال های اخیر در محله چیدر موجب شده است تا سه الگوی بافتی متفاوت از یکدیگر در این محدوده پدیدار شود و با خروج جمعیت اصیل محله، مواجه شود.



نقشه ۱- موقعیت محدوده محله چیدر

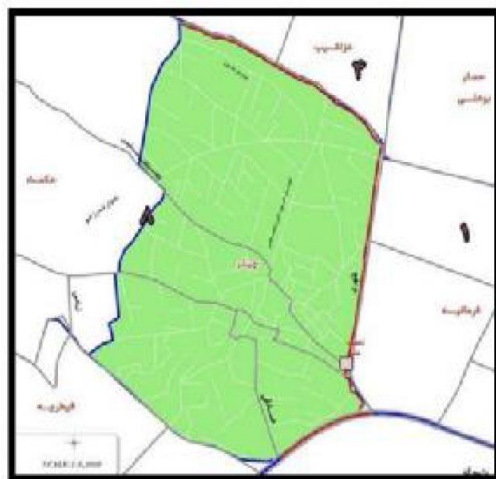
منبع: (مهندسیین مشاور بافت شهری، طرح تفصیلی منطقه یک، ۱۳۸۶)

۱۳۸۶). مرکز محله چیدر با میدان قدیمی چیدر و امامزاده علی‌اکبر به این فضا ارزش کالبدی فضایی ویژه‌ای داده است و آن را به‌عنوان یک فضای جمعی باارزش مطرح می‌کند. اما از طرف دیگر نابسامانی نماهای اطراف این فضاهای کالبدی موجب بروز آشفتگی و اغتشاش بصری در محله شده است و جزو مهم‌ترین عوامل کاهش‌دهنده ارزش‌های بصری محدوده است.

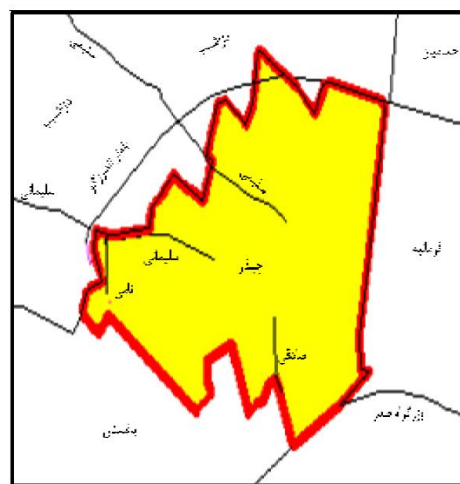
براساس پهنه‌بندی مصوب طرح جامع، قالب کاربری‌های محدوده مورد مطالعه، از نوع مسکونی خاص و مسکونی عام است (طرح جامع تهران، ۱۳۸۵) که غلبه این کاربری، نیاز به واحدهای خدماتی را بیشتر از قبل ضروری کرده است. همچنین نوسازی‌های بدون برنامه صورت گرفته در این بافت که عمدتاً از جنس مجتمع‌های مسکونی چندین طبقه و کاشانه‌های مرتفع است، مسائل محدوده نظیر عرض کم معابر، بافت ارگانیک و روستایی، نبود زیرساخت‌های مناسب، آشفتگی‌های بصری، تراکم جمعیتی و غیره را بیشتر بحرانی‌تر ساخته است.

عناصر کالبدی و معنایی این محدوده، تأثیر بسزایی در مقیاس محلی و ناحیه‌ای و منطقه‌ای دارند. این موارد در قالب مواردی چون حوزه علمیه، امامزاده اسماعیل (ضلع جنوبی میدان ندا)، میدان امامزاده، میدان ندا (مرکز خدماتی و تجاری محله چیدر در مرکز خیابان هاشمی علیا) و از همه مهم‌تر امامزاده علی‌اکبر توسط پژوهشگر شناسایی شده است. اکثر این کاربری‌ها، مقیاس فرامنطقه‌ای دارند و نشانه شهری هستند. همچنین در حال حاضر حدود چهار باغ بزرگ و قدیمی و چهار خانه‌باغ در این محله وجود دارد که همگی آن‌ها مالکیت خصوصی دارند و حصارکشی اطراف آن‌ها موجب جلوگیری از ورود افراد به داخل آن‌ها شده است.

وجود امامزاده علی‌اکبر و کاربری‌های تجاری خاص و سرزندگی و ادامه فعالیت‌های انسانی در این مرکز و میدان قدیمی و تاریخی محلی، این فضا را به‌عنوان یک مرکز تاریخی، مذهبی و تجاری در این منطقه تعریف کرده و به‌عنوان نماد و نشانه‌ای خاص و شاخص در این محدوده به شمار می‌رود (مهندسیین مشاور بافت شهر،



شکل ۳- محدوده سابق محله چیدر



شکل ۲- محدوده مورد مطالعه محله

منبع: (سایت شهرداری تهران)

است. مرحله دوم، بخش کیفی پژوهش است که با استفاده از ابزار مصاحبه عمیق نیمه‌ساختاریافته و روش تحلیل محتوا کیفی به منظور کشف دارایی‌ها و ارزش‌های زمینه بافت چیدر انجام شده است. در نهایت، بخش سوم و کمی پژوهش با استفاده از ابزار پرسشنامه و بررسی نحوه تأثیرگذاری ارزش‌های زمینه، از طریق اثبات فرضیه‌های تدوین شده است.

بخش کیفی پژوهش، توصیفی-تحلیلی و ابزار آن مصاحبه نیمه‌ساختاریافته بوده است. جامعه آماری در بخش کیفی، تمامی ساکنان اصیل و قدیمی محله چیدر بوده‌اند. انتخاب نمونه‌ها، هدفمند و زنجیره‌ای بوده است. بدین معنا که با مشورت با افراد مطلع موارد مناسب تحقیق معرفی و مصاحبه صورت می‌پذیرفت. برای پژوهش کیفی، نمونه بسیار بزرگ یا کوچک توصیه نشده بلکه حصول معیارهایی مانند اشباع داده‌ها و تکرار اطلاعات کفایت حجم نمونه را نشان می‌دهد. بنابراین تعداد نمونه‌ها برابر ۲۵ نفر از ساکنین با اصالت محله (که از سابقه سکونت بالایی برخوردار بودند)، کاسپین قدیمی بافت، متصدی امام‌زاده و همچنین اعضای شورای محله در نظر گرفته شد. همچنین دلیل استفاده از نمونه‌گیری هدفمند این بود که افراد انتخاب شده علاوه بر این‌که واجد ویژگی‌های مذکور باشند، زمان کافی برای مصاحبه

براساس سالنامه‌های آماری، جمعیت محله چیدر از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۵ رشد داشته و به ۱۳۶۲۱ نفر رسیده است اما از سال ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ رشد جمعیت با سیر نزولی همراه بوده و به ۱۲۲۲۷ نفر کاهش یافته است. این روند کاهش جمعیت را می‌توان ناشی از مسائل و مشکلات اجتماعی نظیر اعتیاد، جرائم شهری و تنش میان اقوام محله دانست و همچنین مسائل کالبدی مانند سیمای نامناسب شهری، دسترسی نامناسب و ترافیک بالای سواره، بناهای فرسوده، تراکم بالای ساختمانی، قطعه‌بندی ریزدانه و کمبود زیرساخت‌های شهری در بافت چیدر قابل مشاهده است ولیکن با توجه به اینکه این محدوده، کمتر مورد هجوم اقوام غیربومی قرار گرفته است، هویت تاریخی، مذهبی و فرهنگی ساکنان بومی آن اجازه نداده است که مشکلات بافت به بحران منتهی شود.

هدف از این پژوهش، بررسی ارزش‌های زمینه بافت‌های فرسوده شهری و سنجش میزان مشارکت مردم در ابعاد نوسازی مشارکتی است. از این رو این پژوهش، هم هدف آزمون فرضیه و هم اکتشافی دارد؛ بدین ترتیب از دو روش کیفی و کمی برای انجام این پژوهش استفاده شده است؛ بنابراین پژوهش حاضر در سه مرحله انجام شده است، بررسی موضوع به منظور دستیابی به مدل تحقیق که با استفاده از ابزار کتابخانه‌ای صورت گرفته

را داشته باشند و تمامی ابعاد موضوع در محله چیدر شناسایی شود تا ارزش‌های طبیعی محدوده واکاوی گردد. برگه‌های مصاحبه با بررسی ادبیات موضوع طراحی شد که بر پایه دارایی‌های طبیعی، مصنوع و انسان‌ساخت محله بود و افراد، دیدگاه و نظر خود را نسبت به هریک از دارایی‌های مذکور ارائه کردند. برگه‌ها در نهایت با نظر چند متخصص شهرسازی، اصلاح و تأیید شد (اعتبار محتوای ابزار). برای پایایی تحلیل مصاحبه‌ها از شیوه بررسی کدگذاری توسط داوران استفاده گردید. تحلیل داده‌های کیفی به روش تحلیل محتوا کیفی انجام گرفته است. جامعه آماری این پژوهش در بخش کمی، تمامی ساکنین محله چیدر می‌باشد که بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ جمعیت محدوده

برابر با ۱۲۲۲۷ نفر بوده است. برای تعیین حجم نمونه از جدول مورگان استفاده شده است که بر اساس این جدول تعداد نمونه معادل ۳۷۳ نفر است. در حال حاضر، بافت محله چیدر به سه بخش کلی تقسیم می‌شود و ساکنان در سه گونه متفاوت بافت (نوساز و بافت شهری، میانی، روستایی و بافت ارگانیک) نسبت به یکدیگر وجه اشتراک کمتری دارند. از این‌رو از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای- تصادفی استفاده شده است. همچنین در این پژوهش برای بررسی روایی پرسشنامه‌ها با پنج متخصص شهرسازی بحث شد و سؤالات پرسشنامه کمی متناسب با تحلیل محتوا (مقوله‌ها و واژگان) بخش کیفی (جدول ۵) و جدول ابعاد نوسازی مشارکتی (جدول ۱) طرح شد.

جدول ۳- توزیع فراوانی افراد مصاحبه شده

جمع	اعضای شورای محله	کاسپین	ساکنین قدیمی	
۹	۱	-	۵	زن
۱۷	۵	۴	۸	مرد
۲۵	۶	۴	۱۳	مجموع

از میان افراد مصاحبه شده ۵۵ درصد مرد و ۴۵ درصد زن بودند که با توجه به اولویت‌های نمونه‌گیری کیفی موجب شد تا تعداد آقایان، بیشتر از تعداد خانم‌ها شود. با توجه به افراد مصاحبه‌شونده و دسته‌بندی نمونه‌ها به گروه‌های سنی ۳۵-۲۵، ۴۵-۳۵، ۵۵-۴۵ و بیشتر از ۵۵ می‌توان ادعان کرد که افراد مسن و اعضای شورای محلی، تمایل بیشتری به مشارکت در پاسخ به سؤالات داشتند؛ یعنی ۳۰ درصد افراد در دسته

اول و ۲۰ درصد در دسته آخر، تمایل به مصاحبه عمیق و بحث داشتند. همچنین از نظر تحصیلات، ۲۸ درصد افراد دیپلم و زیردیپلم، ۲۰ درصد فوق‌دیپلم (که عموماً این دو گروه از افراد مسن و کاسپین قدیمی تشکیل می‌شدند)، ۳۶ درصد افراد لیسانس، ۲۵ درصد فوق‌لیسانس و بیشتر هستند. جدول ۴ فراوانی و ویژگی‌های جمعیت‌شناختی این نمونه را توصیف می‌کند.

جدول ۴- فراوانی ویژگی‌های جمعیت‌شناختی ساکنان اصیل محله چیدر

جنسیت	سن					تحصیلات				سابقه سکونت (سال)					فراوانی درصد
	ز:	م:	بیشتر از ۵۵	۴۵-۵۵ سال	۳۵-۴۵ سال	۲۵-۳۵ سال	فوق لیسانس و بیشتر	لیسانس	فوق-دپلم	دپلم و کمتر	بیشتر از ۵۰	۲۵ تا ۵۰	۱۵ تا ۲۵	بین ۷ تا ۱۵	
	۹	۱۶	۸	۹	۵	۳	۴	۹	۵	۷	۶	۹	۷	۲	۱
	۳۶	۶۴	۳۲	۳۶	۲۰	۱۲	۱۶	۳۶	۲۰	۲۸	۲۴	۳۶	۲۸	۸	۴

## ۵- یافته‌های پژوهش

### یافته‌های بخش کیفی

با توجه به مصاحبه‌های صورت گرفته، مهم‌ترین دارایی‌های طبیعی منطقه‌ای این محله عبارتند از: خاک حاصلخیز برای کشاورزی، فضاها، سبز، توپوگرافی و شیب منحصر به فرد، آب‌وهوای مناسب و دید به البرز که البته ساخت‌وسازهای بدون برنامه در سطح محله موجب مخدوش شدن این دید در بخشی از محله شده است. از طرفی، قرارگیری مجموعه قنات‌هایی در چیدر که از فرمانیه شروع می‌شود و تا مسجد قائم فعلی ادامه می‌یابد می‌تواند به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌ها و اجزای ارزش طبیعی محسوب می‌شوند. علاوه بر این که بی‌توجهی به این قنات‌ها در طراحی‌ها و ساخت‌وسازها موجب بروز مشکلات فراوانی در راستای دفع آب‌های سطحی و حرکتی می‌شود، همچنین به‌کارنگرفتن ضوابطی در جهت احیای آن، موجب از بین رفتن اکوسیستم طبیعی محله می‌شود. به‌طور کلی، مهم‌ترین واژگان اشاره شده در زمینه دارایی‌ها و ارزش‌های طبیعی بر اساس تعداد تکرار به ترتیب عبارتند از: قنات‌ها، چشمه‌ها، آب‌انبارها، باغات و خانه‌باغ‌ها، بافت ارزشمند روستایی و آب‌وهوای معتدل. ارزش‌های مصنوعی و فرهنگی ذکر شده در محله چیدر شامل چهار دسته کلی می‌شود:

بناهای شاخص عبارتند از: ۱- حمام چیدر: مهم‌ترین مکان تاریخی محله است و بر روی آن قناتی وجود داشته و اکنون به‌صورت کامل بازسازی شده است اما در گذشته در کنار این بنا و قنات درخت چناری

وجود داشته است که در حال حاضر هیچ نشانی از آن نیست. ۲- امامزاده علی‌اکبر: با مقیاس عملکردی شهری و اصلی‌ترین عنصر جاذب که وجود فضاها، باز اطراف امامزاده در نقش‌های سواره و پیاده این محدوده نقش نشانه‌ای بودن آن را تقویت می‌کند. اما از طرفی رعایت نکردن حریم‌های ارتفاعی در اطراف امامزاده و عدم تعیین فضایی محدوده اطراف آن و نبود فعالیت ۲۴ ساعته پیرامون امامزاده، اصلی‌ترین مسائل مرتبط با آن را تشکیل می‌دهند. ۳- امامزاده اسماعیل که بی‌توجهی به آن موجب شده است تا این عنصر مصنوعی در دل بافت نوسازی شده، محو شود و موجب تنگ شدن عرصه بر این دارایی مصنوعی شود؛ به‌طوری‌که فضای آن بسیار کوچک‌تر شده و پوشش گنبدی آن اصلاً نقش نشانه‌ای را در محدوده ایفا نمی‌کند. همچنین وجود سفارت ایتالیا جنبه سیاسی محدوده را تقویت کرده که موجب حضور گروه خاص در محله شده است.

مقوله عرصه‌های عمومی، یکی از اصلی‌ترین مقوله‌های مورد تحلیل در این بخش است که از وضعیت بسیار نابسامان رنج می‌برد. در محله چیدر، تسلط توده‌ها و بافت نامنسجم ارگانیک موجب شده است تا انتظام فضایی، از بین رود و بافت مسکونی از الگوی استقرار واحدی تبعیت نکند و به موجب آن، فضاها عمومی مناسب شکل نگیرد. همچنین کیفیت حرکت عابران پیاده و شبکه راه‌های سواره در محله چیدر بسیار نامناسب شکل گرفته که مهم‌ترین دلیل آن معابر کم‌عرض و عدم تفکیک سواره و پیاده است، از طرفی

امکان برخوردارهای چهره به چهره وجود ندارد. همچنین عرض کم معابر، مشکلاتی را برای استفاده‌کنندگان به لحاظ خدمات‌رسانی به‌وجود آورده است. میدان‌های محلی (امام‌زاده، ندا و چیدر) بیشتر نقش گره‌های ترافیکی را بر عهده دارند که عموماً دچار آشفتگی بصری هستند. پراکندگی ساخت‌وسازهای موجود در محله، موجب از بین رفتن خط آسمان‌های مطلوب و از بین رفتن دید مطلوب در محله شده است.

در میان عناصر نشانه‌ای خطی محله‌ای، می‌توان از اصلی‌ترین گذر قدیمی بافت نام برد؛ مسیر بین امام‌زاده علی‌اکبر، امام‌زاده اسماعیل و مسجد قائم چیدر. دید بصری عملاً در مسیر حرکت مختص پیاده وجود ندارد؛ زیرا امام‌زاده اسماعیل کم‌کم در محدوده ابنیه نوسازی شده قرار گرفته و به عبارتی از قسمت بافت تاریخی خارج شده است. وجود ساختمان‌های نوساز و ساختمان‌های قدیمی موجب شده است که شکست‌هایی در خط آسمان به وجود آید و باعث پدیدار شدن خط آسمان نامنظم شود. تنها در بخش‌های محدودی از شمال و شمال‌شرق بافت، امکان دید به نشانه‌های کلیدی بافت وجود دارد که فشردگی بسیار زیاد بافت عاملی برای این اختلال است، همچنین عموماً بیشتر ساختمان‌های محدوده بدون نما و طراحی می‌باشند.

در میان عناصر نشانه‌ای نقطه‌ای محله، مبلمان شهری در این محدوده از وضعیت بسیار نامناسبی برخوردار است به صورتی که شخصیت محدوده را متزلزل کرده است. همچنین در برخی موارد نبود مبلمان روشنایی مشکلات امنیتی را به‌وجود آورده است. به‌طور کلی مهم‌ترین دارایی‌های مصنوعی بر اساس میزان تکرارپذیری به ترتیب اهمیت عبارتند از: امامزادگان علی‌اکبر و اسماعیل، بافت ارگانیک و دسترسی پیاده در بافت شرقی و بافت ارگانیک.

یکی از مشخصه‌های انسانی و دارایی‌های منحصربه‌فرد محله چیدر حضور و زندگی خاندان‌ها و

طایفه‌های چیدری و هاشمی علیا در این محدوده است. همچنین گروهی از زرتشتیان، از قدیم در این محله ساکن بوده‌اند. به‌جز بخشی از محدوده‌های خاص محله، بیشتر ساکنین اصیل و قدیمی هستند و بعضاً پیوندهای خویشاوندی در سراسر محله برقرار است.

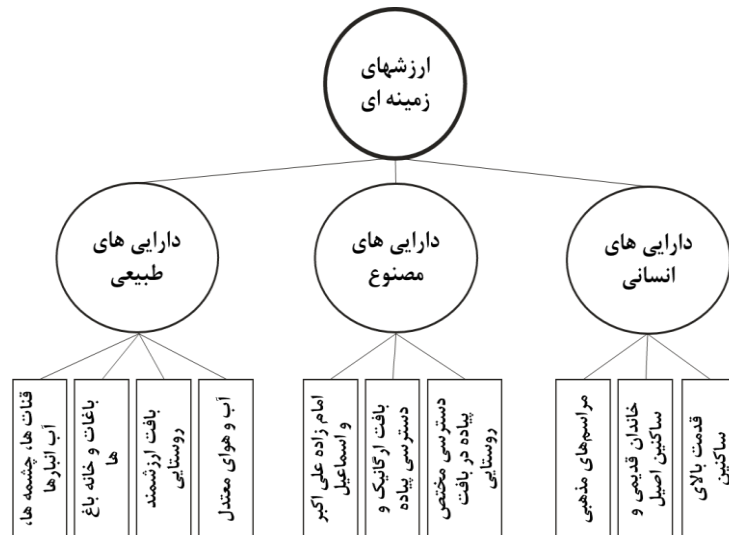
هر سال در محله چیدر یکی از بزرگ‌ترین مراسم‌های عاشورایی که مقیاس عملکردی آن شهری و حتی فراشهری است برگزار می‌گردد. همچنین بر اساس نظر بیشتر صاحب‌کنندگان، این بنا (امام‌زاده علی‌اکبر) به‌عنوان یک مجموعه تاریخی، فرهنگی و مذهبی بیشتر به‌عنوان یک نشانه و نماد مذهبی است که نقش اساسی در شکل‌گیری خاطرات اجتماعی به‌خصوص در مراسم‌های مذهبی را بر عهده دارد. همین انسجام بالای اجتماعی و مذهبی بودن ساکنان بافت، مانعی برای فرسودگی بیش‌ازحد بافت می‌باشد. سابقه بالا سکونت ساکنان محله چیدر را می‌توان به سه دسته به لحاظ سابقه سکونتی تقسیم‌بندی کرد؛ ساکنان قدیمی، ساکنان جدید و ساکنان میانی.

طبقه‌بندی پیام‌ها در سه دسته ارزش‌های طبیعی، مصنوعی و انسان‌ساخت صورت‌بندی شده است که در ادامه، به تحلیل هریک از طبقه‌های سه‌گانه ارزش‌های زمینه‌ای پرداخته شده است. جدول ۵، نتایج حاصل از تحلیل محتوای مصاحبه ساکنین محله چیدر بر اساس تعداد تکرار واژگان و درصد فراوانی آن‌ها برای هریک از واژگان و مقوله‌ها و درجه اهمیت آنها، ارائه شده است.

در مجموع ارزش‌ها و دارایی‌های انسانی محله چیدر بر اساس میزان تکرار عبارتند: از مراسم‌های مذهبی، خاندان قدیمی و ساکنین اصیل و قدمت بالای ساکنین. به‌طور کلی واژگان کلیدی تحلیل محتوا دارایی‌ها و ارزش‌های زمینه‌ای محله چیدر در نمودار ۲ آورده شده است.

جدول ۵- پاسخ ساکنین اصیل در خصوص معرفی دارایی‌ها و ارزش‌های محلی

درصد	واژگان		مقوله	طبقه	
	فراوانی	موارد			
۷۶	۱۹	قنات‌های زیرزمینی، چشمه‌ها محله‌ای و آب‌انبارها	مؤلفه‌های نقطه‌ای و نقطه‌ای خطی	طبیعی	
۶۰	۱۵	باغات و خانه‌باغ‌های خصوصی (نظیر باغ شعاع‌السلطنه)			
۳۲	۸	درختان چنار (که در مسیر قنات‌ها بوده‌اند اما امروزه حذف شده‌اند)			
۳۶	۹	خاک حاصلخیز و زمین‌های زراعی	ساختار طبیعی		
۴۰	۱۰	بافت ارزشمند روستایی			
۲۰	۵	تپه‌های طبیعی			
۲۰	۵	شیب مناسب	ساختار جغرافیایی		
۴۰	۱۰	دید به کوه و ارتفاعات			
۶۰	۱۵	آب‌وهوای معتدل کوهستانی و ویژگی بیلاقی			
۶۸	۱۷	دسترسی مختص پیاده در بافت روستایی	عناصر خطی ساختاری شاخص		
۴۰	۱۰	لبه‌ها (خط آسمان، خط زمین، خط نما)			
۲۸	۷	خیابان هاشمی و خیابان بهمن‌پور			
۸۸	۲۲	امام‌زاده علی‌اکبر (نشانه منطقه‌ای، نمایشگاه، مقبره شهدا)	شاخص‌های خطی نقطه‌ای تاریخی کالبدی		
۴۸	۱۲	امام‌زاده اسماعیل (گورستان متروک و زیارتگاه)			
۴۴	۱۱	میدان (چیدار، میدان امام‌زاده و میدان ندا)	توده‌ها، حوزه‌ها، بناهای شاخص		
۵۲	۱۳	بافت فرسوده ارگانیک و غلبه شدید توده بر فضا			
۲۰	۵	غلبه فضاهای مسکونی و واحدهای مسکونی دو طبقه			
۲۴	۶	تفاوت‌های توده‌گذاری به دلیل تفاوت‌های زمانی	تک بناهای شاخص		
۳۲	۸	مصالح اصلی نماها سنگ			
۲۸	۷	حمام چیدار (امروزه به طول کامل بازسازی شده است)			
۱۶	۴	حوزه علمیه	مسجد قائم		
۳۶	۹	زورخانه آیت‌الله			
۴۸	۱۲	مسجد قائم			
۶۴	۱۶	مشارکت ساکنین در برگزاری مراسم مذهبی	سرمایه اجتماعی	انسانی	
۲۴	۶	تحصیلات بالای ساکنین			
۴۴	۱۱	وجود خاندان قدیمی در محله و ساکنان بالای ۵۰ سال			
۶۰	۱۵	برگزاری مراسم مذهبی (نظیر عاشورا و تاسوعا حسینی، اعیاد و وفات)	خاطره‌انگیزی و مراسم		
۳۲	۸	باغات و خانه‌باغ‌های قدیمی			
۱۶	۴	جوانان آماده به همکاری	نیروی کار بالقوه		
۲۰	۵	زنان خانه‌دار مستعد همکاری			
۲۴	۶	ساکنان قدیمی و باصالت محله چیدار	انسجام اجتماعی		
۲	۷	وجود روابط خویشاوندی			



نمودار ۲- نتایج تحلیل محتوای ارزش‌های زمین‌های محله چیدر بر اساس فراوانی تکرارپذیری

### یافته‌های بخش کمی

در بخش کمی، هدف، بررسی تأثیر دارایی‌ها و ارزش‌های زمین‌های بافت چیدر بر میزان مشارکت ساکنان در نوسازی بافت‌های فرسوده است. به عبارت دیگر در این بخش سعی داریم تا با استفاده از ابزار پرسشنامه ساختارمند محقق ساخته نحوه تأثیرگذاری هر یک از دارایی‌ها و عوامل تصویرسازی شده در بخش پژوهش کیفی را ابتدا بر میزان مشارکت ساکنین در خصوص نوسازی بافت فرسوده مورد سنجش قرار دهیم و در ادامه نحوه تأثیر هر یک از دارایی‌های و ارزش‌های سه‌گانه بافت را بر هر یک از ابعاد پنج‌گانه نوسازی مشارکتی ارزیابی کنیم. بنابراین در بخش کمی به دنبال بررسی و سنجش سه فرضیه اصلی در بخش اول و ۱۵ فرضیه در بخش دوم هستیم؛ یعنی در این بخش از پژوهش به دنبال بررسی تأیید یا عدم تأیید تأثیر ارزش‌ها و دارایی‌های بر میزان مشارکت ساکنین در محله چیدر هستیم. برای تحلیل و سنجش این فرضیات، از روش معادلات ساختاری استفاده شده است، از این بابت که با استفاده از مدل‌یابی معادلات ساختاری می‌توان هم‌زمان به ارزیابی کیفیت سنجش متغیرها و مقبولیت اثر مستقیم و غیرمستقیم و همچنین تعامل‌های تعریف‌شده میان متغیرها پرداخت (غلامزاده و همکاران، ۱۳۹۱). همچنین

این روش از بسط و توسعه مجموعه‌ای از فنون چندمتغیری نظیر رگرسیون چندمتغیری و تحلیل عاملی شکل گرفته است که به صورت هم‌زمان به بررسی مجموعه‌ای از روابط و وابستگی می‌پردازد. از طرفی این ابزار، رویکردی جامع برای آزمون فرضیه‌هایی درباره روابط متغیرهای مشاهده شده و نهفته است.

تجزیه و تحلیل اطلاعات این پژوهش، در دو سطح توصیفی و استنباطی در دو نرم‌افزار SPSS و Smart-PLS با سطح اطمینان ۹۶ درصد انجام شده است. در بخش توصیفی، از شاخص‌های آماری میانگین، مد، نما، واریانس و انحراف معیار و در بخش استنباطی از تحلیل‌عامل تأییدی مرتبه‌های اول و دوم و مدل معادلات ساختاری به روش تحلیل عاملی تأییدی مرتبه سوم استفاده شده است.

با توجه به نتایج پرسشنامه، مردان، سهم بیشتری از کل پاسخگویان را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین وضعیت تحصیلات اکثر ساکنین محله چیدر دیپلم با سهم ۳۸ درصد و لیسانس با سهم ۳۲ درصد است. همچنین به لحاظ سابقه، سکونت میانگین سکونت افراد بیشتر از ۱۵ سال است. نوع سکونت بیشتر افراد ملکی بوده است و در رتبه‌های بعدی اجاره‌ای و رهنی است. جدول ۷ آمار توصیفی شرکت‌کنندگان را به تفصیل بیان کرده است.

## جدول ۷- آمار توصیفی ساکنین محله چیدر

جنسیت					تحصیلات					سن					نوع سکونت					سابقه سکونت (سال)				
زن	مرد	دکتری	فوق لیسانس	دیپلم و پایین تر	بیشتر از ۵۵	۴۵-۵۵	۳۵-۴۵	۲۵-۳۵	۱۵-۲۵	منزل پیری	ملکی	رهن	استیجاری	بیشتر از ۵۰	۲۵ تا ۵۰	۱۵ تا ۲۵	۷ تا ۱۵	کمتر از ۷						
۳۶۳	۶۳۷	۲	۱۱	۴۱	۱۶۲۵	۲۰۹۱	۲۵۷۴	۲۳۳۲	۱۲۶۷	۱۲/۳۳	۴۸/۵۳	۱۳/۶۷	۲۵/۴۷	۸/۰۴	۱۷/۶۹	۳۱/۹۰	۲۳/۵۹	۱۸/۷۷						
۱۴۳	۲۳۰	۸	۴۱	۱۵۲	۶۱	۷۸	۹۶	۸۷	۵۱	۴۶	۱۸۱	۵۱	۹۵	۳۰	۶۶	۱۱۹	۸۸	۷۰						

نتایج این آزمون نشان می‌دهد که مقدار دو متغیر بعد اجتماعی و بعد اقتصادی، کمتر از ۰/۰۵ است که نشان می‌دهد داده‌ها توزیع نرمالی ندارند.

برای تعیین نوع آزمون آماری، باید وضعیت نرمال بودن داده‌ها را مشخص کرد که برای بررسی نرمال بودن و یا غیرنرمال بودن داده‌ها از آزمون کلوموگروف اسمیرنوف (K-S) در نرم‌افزار SPSS استفاده شده است.

## جدول ۸- بررسی وضعیت نرمال بودن داده‌های پرسشنامه ابعاد نوسازی مشارکتی با استفاده از آزمون K-S

ارزش‌های انسانی	ارزش‌های طبیعی	ارزش‌های مصنوع	اجرایی	ثبتي حقوقی	کالبدی- شهرداری	اقتصادی	اجتماعی	نوسازی مشارکتی / نرمال سازی
۰/۳۵۲	۰/۴۳۲	۰/۱۲۵	۰/۳۲۵	۰/۲۲۱	۰/۱۵۶	۰/۰۰۸	۰/۰۱۲۷	کلوموگروف اسمیرنوف

سازه‌ها بزرگ‌تر از ۰/۷ است که تأییدکننده پایایی سازه است؛ لذا تمامی سازه‌ها با دقت بالایی دارای پایایی است. همچنین با توجه به مقدار AVE بالاتر از ۰/۵، روایی همگرای سازه تأیید می‌شود.

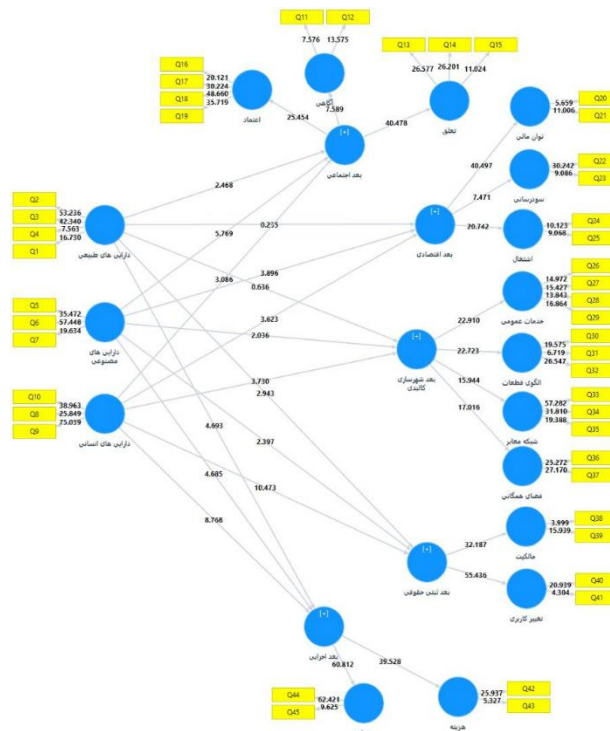
در مورد شاخص C.R (پایایی ترکیبی) در صورتی که بالای ۰/۷ باشد نشان از پایداری درونی مناسب و مقادیر کمتر از ۰/۶ نبود پایداری را نشان می‌دهد. همان‌طور که مشاهده می‌شود مقدار این شاخص نیز به خوبی نشان از برازش مدل دارد. مقادیر R-squared نشان‌دهنده آن است که حدود ۵۵/۱ درصد تغییرات متغیر بعد اجتماعی در اثر رفتار مدل است و ۴۴/۹ درصد باقی‌مانده مربوط به متغیرهای خارج مدل است. این درصد تغییرات برای بعد اقتصادی، بعد کالبدی شهرداری، بعد ثبتي- حقوقی و بعد اجرایی به ترتیب برابر با ۵۴ درصد، ۴۹/۳ درصد، ۸۱ درصد و ۸۶ درصد است که در اثر رفتار مدل شکل گرفته است و مابقی هر یک از ابعاد مربوط به متغیرهای خارج از مدل است.

به‌طور کلی، مهم‌ترین دلایل استفاده از روش معادلات ساختاری به روش حداقل مربعات (PLS) را می‌توان این‌طور اذعان کرد: ۱- با توجه به مسئله و اهداف پژوهش ۲- نرمال نبودن تمامی متغیرها (بر اساس نتایج آلفای کرونباخ در جدول ۸) ۳- وجود متغیر مرتبه دوم در مدل معادلات ساختاری. نرم‌افزارهای نسل اول توانایی حل مدل معادلات ساختاری که متغیرهای آن از نوع مرتبه دوم یا بالاتر باشند را ندارد و همچنین روش‌های معادلات ساختاری نسل اول نیازمند نرمال بودن تمامی متغیرها برای انجام تحلیل‌های آماری هستند، این در صورتی که است که PLS این پیش‌شرط را ندارد که تمامی متغیرها نرمال باشند یا نباشند.

همان‌طور که پیشتر به آن اشاره شد برای آزمون مدل مفهومی پژوهش و فرضیات از مدل معادلات ساختاری و روش حداکثر برآورد در نرم‌افزار Smart PLS استفاده شده است. نمودار ۳، نمودار تحلیل مسیر ساختاری با استفاده از حداقل مربعات است. در مدل معادلات ساختاری، مقدار آلفای کرونباخ برای تمامی

جدول ۹- شاخص‌های برازش مدل

R-squared	AVE	CR	سازه
-	۰/۷۲۱	۰/۹۱۱	ارزش‌های طبیعی
-	۰/۸۰۵	۰/۹۲۵	ارزش‌های مصنوع
-	۰/۸۰۳	۰/۹۲۴	ارزش‌های انسانی
۰/۵۳۷	۰/۵۰۳	۰/۸۹۹	بعد اجتماعی
۰/۵۴۰	۰/۴۲۸	۰/۸۱۵	بعد اقتصادی
۰/۴۹۳	۰/۴۴۹	۰/۹۰۶	بعد کالبدی شهرسازی
۰/۸۱۰	۰/۴۸۴	۰/۷۸۵	بعد ثبتی و حقوقی
۰/۸۸۶	۰/۵۷۱	۰/۸۳۹	بعد اجرایی



نمودار ۳- مقدار ضرایب استاندارد مدل ساختاری حداقل مربعات جهت سنجش فرضیات

شهرسازی قوی ارزیابی شده است؛ در صورتی که سه متغیر اقتصادی، ثبتی - حقوقی و اجرایی، متوسط ارزیابی شدند.

نتایج حاصل از ارزیابی معیار  $Q^2$  که قدرت پیش‌بینی مدل را مشخص می‌سازد نشان می‌دهد که قدرت پیش‌بینی برای دو متغیر اجتماعی و کالبدی

جدول ۱۰- بررسی قدرت پیش‌بینی مدل

قدرت پیش‌بینی	1-SSE/SSO	بعد
قوی	۰/۳۶۸	بعد اجتماعی
متوسط	۰/۲۱۵	بعد اقتصادی
قوی	۰/۳۲۵	بعد کالبدی شهرسازی
متوسط	۰/۱۹۵	بعد ثبتی و حقوقی
متوسط	۰/۱۴۵	بعد اجرایی

سؤالات ابعاد نوسازی مشارکتی است و برازش مدل بر اساس آزمون T-value سنجیده می‌شود. مقدار ۱/۹۶ در واقع مقدار بحرانی در آزمون T است که به موجب آن بین هر دو متغیر ارتباطشان بررسی می‌شود. به صورت کلی، مقدار برازش در مدل نهایی برابر با ۰/۳۲ است که نشان‌دهنده برازش بسیار مناسب و کلی مدل است.

به منظور بررسی قابلیت پیش‌بینی‌کنندگی مدل برازش کلی مدل ارائه شده و برای این بررسی از معیار GOF استفاده می‌شود. تعیین شاخص برازش کلی مدل به صورت جز به کل است به این صورت که ابتدا به بررسی برازش تأیید گویه‌ها و سازه‌ها پرداخته می‌شود و سپس به بررسی برازش کلی مدل. در این بخش، گویه‌ها همان

جدول ۱۱- خلاصه نتایج تحقیق و ارائه وضعیت فرضیات تحقیق کمی

وضعیت فرضیه	T-value	بار عاملی (C.R)	فرضیه	
تأیید	۳/۲۵۴	0/178	ارزش‌های زمینه‌ای طبیعی و زیست‌محیطی بر ابعاد مشارکت ساکنین در نوسازی بافت فرسوده چیدر تأثیر مثبت و معناداری دارد.	فرضیه اصلی ۱
تأیید	۲/۴۸	۰/۲۵۴	ارزش‌های زمینه‌ای طبیعی و زیست‌محیطی بر بعد اجتماعی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	فرضیه‌های فرعی
عدم تأیید	۰/۲۳۵	-۰/۰۲	ارزش‌های زمینه‌ای طبیعی و زیست‌محیطی بر بعد اقتصادی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
عدم تأیید	۰/۶۳۶	۰/۰۶۴	ارزش‌های زمینه‌ای طبیعی و زیست‌محیطی بر بعد کالبدی شهرسازی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۲/۹۴۳	۰/۱۳۸	ارزش‌های زمینه‌ای طبیعی و زیست‌محیطی بر بعد ثبتی و حقوقی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۴/۶۹۶	۰/۳۳۱	ارزش‌های زمینه‌ای طبیعی و زیست‌محیطی بر بعد اجرایی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۲/۶۷	۰/۳۹۳	ارزش‌های زمینه‌ای مصنوع و فرهنگی بر ابعاد مشارکت ساکنین در نوسازی بافت فرسوده چیدر تأثیر مثبت و معناداری دارد.	فرضیه اصلی ۲
تأیید	۵/۷۶۹	۰/۴۴۲	ارزش‌های زمینه‌ای مصنوع و فرهنگی بر بعد اجتماعی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	فرضیه‌های فرعی
تأیید	۳/۸۹۶	۰/۲۳۷	ارزش‌های زمینه‌ای مصنوع و فرهنگی بر بعد اقتصادی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۲/۰۳۶	۰/۳۰۰	ارزش‌های زمینه‌ای مصنوع و فرهنگی بر بعد کالبدی شهرسازی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۲/۳۹۷	۰/۱۶۶	ارزش‌های زمینه‌ای مصنوع و فرهنگی بر بعد ثبتی و حقوقی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۴/۶۸۵	۰/۲۰۹	ارزش‌های زمینه‌ای مصنوع و فرهنگی بر بعد اجرایی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۴/۱۶۵	۰/۵۶۲	ارزش‌های زمینه‌ای انسانی و اجتماعی بر ابعاد مشارکت ساکنین در نوسازی بافت فرسوده چیدر تأثیر مثبت و معناداری دارد.	فرضیه اصلی ۳
تأیید	۳/۰۸۶	۰/۲۳۷	ارزش‌های زمینه‌ای انسانی اجتماعی بر بعد اجتماعی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	فرضیه‌های فرعی
تأیید	۳/۶۲۳	۰/۴۱۰	ارزش‌های زمینه‌ای انسانی اجتماعی بر بعد اقتصادی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۳/۷۳	۰/۴۹۱	ارزش‌های زمینه‌ای انسانی اجتماعی بر بعد کالبدی شهرسازی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۱۰/۴۷	۰/۷۴۸	ارزش‌های زمینه‌ای انسانی اجتماعی بر بعد ثبتی و حقوقی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	
تأیید	۸/۷۶۸	۰/۶۳۲	ارزش‌های زمینه‌ای انسانی اجتماعی بر بعد اجرایی مشارکت ساکنین تأثیر مثبت و معناداری دارد.	

## ۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

رویکرد دارایی‌مبنا، به‌عنوان رویکردی متأخر در توسعه محلات شهری در برابر رویکرد نیازمبنا مطرح می‌شود با این پیش‌فرض که به‌کارگیری و بسیج منابع و ظرفیت‌های محلی از یک‌طرف و داشتن درکی آگاهانه از دارایی‌های محلی منجر به توسعه محلات می‌شود و ابزار دستیابی به این هدف، مشارکت ساکنین است. یکی از اهداف اصلی این پژوهش بررسی رابطه و نحوه تأثیرگذاری ارزش‌ها و دارایی‌های محله‌ای (از قبیل دارایی‌های طبیعی، مصنوع و انسانی) بر ابعاد (اجتماعی، اقتصادی، کالبدی - شهرسازی، ثبتی - حقوقی و اجرایی) مشارکت ساکنین است. بدین منظور در این پژوهش سعی شد ابتدا به‌صورت کیفی و با استفاده از مصاحبه عمیق نیمه‌ساختاریافته از ساکنین محله چیدر دارایی‌های محله مورد کاوش قرار گیرند و دسته‌بندی شوند و با استفاده از فن تحلیل محتوا و بر اساس میزان تکرارپذیری دارایی‌های مورد اشاره ساکنین، اولویت‌بندی گردند. نتایج حاکی از آن است که قرارگیری محله چیدر در موقعیت خاص جغرافیایی شمال تهران موجب شده است که این محله از ویژگی‌های کالبدی منحصربه‌فردی برخوردار شود؛ به‌صورتی که دارایی‌های طبیعی آن شامل قنات‌ها، چشمه‌ها و چشمه‌های زیرزمینی، باغات و اراضی باغی، بافت ارزشمند روستایی، آب‌وهوای مناسب و دارایی‌های مصنوع و انسان‌ساخت آن شامل امام‌زاده علی‌اکبر، بافت ارگانیک و دسترسی پیاده در بافت روستایی محله چیدر می‌باشد. همچنین قرارگیری این محله در سیر تاریخی منطقه ۱ تهران موجب شکل‌گیری دارایی‌های انسانی نظیر خاندان قدیمی و ساکنین باصالت، مراسم مذهبی، قدمت بالای ساکنین و دارایی مصنوع نظیر امام‌زاده علی‌اکبر، حمام قدیمی و حوزه علمیه شده است.

به‌منظور ارزیابی این مؤلفه‌ها، در بخش کمی پژوهش، نحوه تأثیرگذاری دارایی‌های محله چیدر بر ابعاد مشارکتی ساکنین برای نوسازی بافت‌های فرسوده

سنجیده شد. در این بخش، سه فرضیه اصلی مطرح شد و برای بررسی نحوه تأثیرگذاری از روش معادلات ساختاری با حداقل مربعات استفاده گردید که نتایج حاصل از آزمون فرضیات نشان می‌دهد که هر سه دسته از دارایی‌های طبیعی، مصنوع و انسانی، تأثیر مستقیم و معناداری بر ابعاد پنج‌گانه نوسازی مشارکتی بافت فرسوده چیدر دارد. بر اساس نتایج تحلیل عاملی مرتبه سوم، توسعه و احیای ارزش‌های طبیعی با ضریب ۰/۱۷۸ بر ابعاد نوسازی مشارکتی تأثیر مثبت و معناداری دارد و بیشترین تأثیر خود را بر ابعاد اجتماعی و اجرای نوسازی مشارکتی دارد، همچنین توسعه و احیای ارزش‌های مصنوع و انسان‌ساخت با بار عاملی ۰/۳۹۳ بر ابعاد نوسازی مشارکتی، تأثیر مثبت و معناداری دارد و بیشترین تأثیر خود را بر ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرسازی دارد. در نهایت توسعه و احیای ارزش‌های انسانی با بار عاملی ۰/۵۶۲ بر ابعاد نوسازی مشارکتی تأثیر مثبت و معناداری دارد و بیشترین تأثیر را بر ابعاد کالبدی شهرسازی، ثبتی و اجرایی نوسازی مشارکتی دارد.

به‌طور کلی، رویکرد دارایی‌مبنا با دیدگاهی مثبت نسبت به دارایی‌ها و پتانسیل‌های محلی سعی در توسعه محلات و جوامعی محلی دارد. تاکنون بیشتر مطالعات صورت گرفته در خصوص به‌کارگیری دارایی‌ها در مفهوم توسعه دارایی‌مبنا بدین منظور انجام شده است تا با استفاده از برنامه‌ریزی از پایین به بالا و با استفاده از بسیج ظرفیت‌های محلی، راه‌حلی برای مسئله فقر بیابند اما از طرفی بی‌توجهی به ظرفیت‌های کالبدی و طبیعی در یک محدوده می‌تواند منجر به عدم تحقق‌پذیری این هدف شود و یا تهدیدی برای تشدید فقر محیط طبیعی یا مصنوع شود. بدین منظور در این پژوهش نظیر مطالعه وو و پیرس (۲۰۱۴) و نل<sup>۱</sup> (۲۰۱۸) پیشنهاد می‌شود که علاوه بر در نظر گرفتن مسئله قبل، ارزش‌های مصنوع و طبیعی می‌توانند به‌عنوان ابزار در راستای بهبود و

ارتقای دارایی‌های اجتماعی استفاده گردد و این امر محقق نخواهد شد مگر این‌که مشارکت و همدلی ساکنین صورت گیرد.

نتایج این تحقیق علاوه بر توصیف و ارائه نحوه تأثیرگذاری ارزش‌های زمینه بر مشارکت ساکنین، بر اهمیت مشارکت ساکنین در توسعه دارایی‌مبنا و احیای ارزش‌های طبیعی، مصنوع و انسانی در خلال فرایند نوسازی اشاره دارد. همچنین نتایج تحلیل عاملی مرتبه سوم نشان دادند که متغیر ارزش‌های زمینه‌ای و سه متغیر مستقل آن تأثیر مثبت و معناداری بر ابعاد نوسازی مشارکتی دارد، این رابطه بدین معناست، در صورتی‌که تغییرات متغیر ارزش‌های زمینه به‌اندازه یک واحد باشد، میزان مشارکت ساکنین نیز به اندازه یک واحد تغییر می‌کند. یعنی عدم‌توجه توأمان به ارزش‌های زمینه‌ای و دارایی‌ها در درازمدت و در فرایند نوسازی بافت‌های فرسوده موجب می‌شود تا زمینه‌های مشارکت ساکنین به‌کل از بین برود. بنابراین نتایج این پژوهش علاوه بر این‌که عامل مشارکت ساکنین و شهروندان در توسعه محلات را تشویق می‌کند، بر اهمیت دارایی‌های طبیعی، مصنوع و انسانی تأکید می‌کند و به احیای آن‌ها طی فرایند نوسازی اشاره می‌کند. یعنی ضروری است برنامه‌ریزان، سیاست‌گذاران، طراحان، مشاوران و تمامی متخصصینی که در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده در حال فعالیت هستند پیش از آن‌که هر طرح صرفاً کالبدی فضایی فارغ از زمینه ارائه نمایند، ابتدا دارایی‌ها و ارزش‌های هر محله را مورد بازشناسی و واکاوی قرار دهند و فرایند نوسازی را مبتنی بر ارزش‌های زمینه بافت موازنه نمایند.

به‌طورکلی نتایج حاصل از این تحقیق را می‌توان در چهار بخش کلی ارائه کرد:

- بخش اول به این نکته اشاره می‌کند که: به‌کارگیری دارایی‌ها و ارزش‌های زمینه‌ای تأثیر مثبت و معناداری بر توسعه جوامع محلی و مشارکت ساکنین در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری دارد. به‌عبارت‌دیگر

سرمایه اجتماعی، بیشترین تأثیر را بر تحقق‌پذیری توسعه دارایی‌مبنا دارد و در این میان عامل مشارکت، رفتار تعیین‌کننده‌ای برای ارتقای سرمایه اجتماعی و به‌تبع بر تحقق توسعه دارایی‌مبنا دارد. این نتیجه تحقیق با نتایج مطالعات عارفی<sup>۱</sup> (۲۰۰۴)، منگشا<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۱۵)، نیل (۲۰۱۸)، رفیعیان و همکاران (۲۰۱۶)، راسل<sup>۳</sup> و عارفی (۲۰۰۳)، رضازاده و سلسله (۱۳۸۹)، رضازاده و همکاران، (۱۳۹۱) و رفیع‌پور و همکاران (۱۳۸۹)، هم‌سویی دارد و این را تأیید می‌کند که بسیج منابع و به‌کارگیری ظرفیت‌های محله‌ای نظیر مشارکت مردمی، تأثیر بسزایی بر ارتقای سرمایه اجتماعی دارد که در این میان، سرمایه اجتماعی، عامل تحقق توسعه دارایی‌مبنا است.

- در بخش دوم، نتایج نشان دادند که علاوه بر دارایی‌های انسانی، دارایی‌های طبیعی و مصنوع نیز تأثیر مثبت و معناداری بر میزان مشارکت ساکنین و توسعه دارایی‌مبنا دارد. همان‌طور که در بخش اول نتیجه‌گیری ارائه شد، بیشتر مطالعات بر تأثیر نقش سرمایه اجتماعی و ارزش‌های انسانی بر توسعه دارایی‌مبنا و مشارکت‌پذیری ساکنین اشاره کردند اما این مطالعه همچون نتایج مطالعه وو و پیرس (۲۰۱۴) این نکته را تأیید می‌کند که ارزش‌ها و دارایی‌های طبیعی و مصنوع علاوه بر دارایی‌های انسانی بر امر مشارکت و توسعه دارایی‌مبنا بافت فرسوده شهری تأثیرگذار است.

- نتایج بخش سوم این نکته را تأیید می‌کند که ویژگی‌ها و مشخصه‌های زمینه‌ای هر محله بر هر یک از ابعاد نوسازی مشارکتی تأثیر متفاوتی می‌گذارد. باوجود این‌که در حالت کلی می‌توان به این موضوع اشاره کرد که ارزش‌ها و دارایی‌های طبیعی، مصنوع و انسانی به‌صورت یک کل ساختاریافته بر میزان مشارکت ساکنین تأثیرگذار است. اما نتایج حاصل از معادلات ساختاری مدل به روش حداقل مربعات و نتایج تحلیل

1- Arefi

2- Mengesha

3- Russell

می‌شود. از این رو پیشنهاد می‌گردد تا با به‌کارگیری روش‌ها و الگوهای مختلف، از ارزش‌ها و دارایی‌های موجود در بافت برای نوسازی و توسعه استفاده گردد.

با توجه به نتایج مطالعات کیفی و کمی پژوهش در محله چیدر و همچنین این ادعا که پیوستگی و انسجام بالای اجتماعی ساکنین موجب شده است تا معضلات ناشی از فرسودگی بافت محله چیدر تا حدود بسیاری توسط ساکنین رفع یا کنترل شود و همچنین توسعه‌نیافتگی برخی از دارایی‌ها و ارزش‌های مصنوع و طبیعی می‌تواند موجب کاهش ظرفیت‌های مشارکتی ساکنین شود، پس ضروری است در برنامه‌ریزی محله‌ای برای نوسازی محله چیدر، ابتدا توجه ویژه‌ای به دارایی‌های چون قنات‌های محدوده شود تا از این طریق احیای این ارزش‌ها و دارایی‌های طبیعی و مصنوع ظرفیت مشارکت ساکنین را تقویت کند و فرصت‌های توسعه مبتنی بر دارایی را در این محله محقق سازد.

#### ۷- منابع

- امیراحمدی، رحمت‌الله؛ نوایش، مهرداد. (۱۳۹۵). تأثیر سرمایه فرهنگی بر توسعه شهری با تأکید بر مشارکت شهروندان در نوسازی بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: شهر مشهد). *مجله مطالعات توسعه اجتماعی ایران*، ۳(۱)، ۴۹-۲۵.
- انصاری، ثمین؛ عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۵). الگوی نوین برای ارزیابی میزان مشارکتی بودن طرح‌ها (نمونه: محله خوب‌بخت). *فصلنامه نقش جهان*، ۱(۶)، ۱۹-۵.
- بابایی اقدم، فریدون؛ ویسی‌ناب، فتح‌الله؛ یاری حصار، ارسطو؛ حیدری ساربان، وکیل. (۱۳۹۴). ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (مطالعه موردی محله جبین اردبیل). *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری*، ۳(۹)، ۹۰-۶۵.
- بهزادفر، مصطفی. (۱۳۹۲). *هویت شهر: نگاهی به هویت شهر تهران*. تهران: نشر شهر.
- پوراحمد، احمد؛ خادمی، امیرحسین؛ ضرغام‌فرد، مسلم. (۱۳۹۵). بررسی عوامل و زمینه‌های موجود برای

عاملی مرتبه سوم حاکی از این است که ارزش‌ها و دارایی‌ها واکاوی شده محله چیدر بر هریک از ابعاد مختلف نوسازی مشارکتی تأثیر متفاوتی می‌گذارد؛ یعنی بعد اجتماعی مشارکت بیشترین تأثیرپذیری خود را از دارایی‌های طبیعی و مصنوع پذیرفته است. همچنین بیشترین تأثیر بعد اقتصادی از دارایی‌های مصنوع و انسانی است. تأثیرپذیری بعد کالبدی و شهرسازی بیشتر از دارایی‌های مصنوع و انسانی بوده است و این اولویت تأثیرپذیری برای بعد ثبتی و حقوقی حاکی از وجود ارزش‌های طبیعی، انسانی است. در نهایت میزان تأثیرپذیری بعد اجرایی از ارزش‌های طبیعی و انسانی است.

• اما بخش‌هایی که نتایج حاصل از هدف اصلی پژوهش را ارائه می‌کند، به این نکته اشاره دارد که توجه به ارزش‌ها و دارایی‌های طبیعی، مصنوع و انسانی، تأثیر مثبت و معناداری بر افزایش میزان مشارکت ساکنین در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری دارد. یعنی ویژگی‌ها و دارایی‌های طبیعی و مصنوع زمینه منفعلی نسبت به دارایی‌های انسانی و اجتماعی در خصوص ارتقای میزان مشارکت نیستند، بلکه عواملی هستند که تأثیر معناداری بر میزان مشارکت ساکنین دارند. بنابراین مشخصه‌ها و ویژگی‌های طبیعی نقش فعالی در بروز مشارکت ساکنین دارد. این نتیجه با نتایج مطالعات بوتینی (۲۰۱۸) و زو (۲۰۱۵) هم‌راستا است.

اصلی‌ترین پیشنهاد این پژوهش برای سایر پژوهشگران در حوزه نوسازی بافت‌های فرسوده و توسعه اجتماعات محلی، اهمیت توجه به مکان‌مند کردن دارایی‌های مصنوع و طبیعی توسط ساکنین و تعیین محدوده‌ها و حوزه‌های نفوذ آن و همچنین به‌کارگیری ارزش‌ها و دارایی‌های انسانی برای توسعه مبتنی بر دارایی است. بیشتر تحقیقات صورت گرفته این نکته را تأکید می‌کنند که به‌کارگیری دارایی‌ها و ارزش‌های اجتماعات محلی منجر به توسعه جوامع محلی می‌شود و نتایج این پژوهش نشان داد که بهبود این دارایی‌ها و ارزش‌ها منجر به افزایش میزان مشارکت‌پذیری ساکنین

- افزایش مشارکت مردمی در فرایند احیای بافت فرسوده منطقه ۱۴ شهرداری تهران. *مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری*، ۳(۲)، ۱۳۸-۱۲۷.
- حبیبی، سید محسن؛ سعیدی رضوانی، هادی. (۱۳۸۴). شهرسازی مشارکتی، کاوشی نظری در شرایط ایران. *نشریه هنرهای زیبا دانشگاه تهران*، ۲۴(۱۰۱۰)، ۲۴-۱۵.
- حسینی، سید علی. (۱۳۸۲). *سازوکارهای مشارکت شهروندان در تهیه طرح‌های توسعه شهری و ارائه الگوی مناسب، نمونه موردی شهر رشت*. پایان‌نامه دکتری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس.
- حناچی، پیروز؛ پورسراجیان، محمود. (۱۳۹۴). *احیای بافت شهری تاریخی با رویکرد مشارکت*. چاپ دوم، تهران: دانشگاه تهران.
- خزایی، مصطفی؛ رضویان، محمدتقی. (۱۳۹۸). بافت فرسوده؛ فرصت یا تهدید مدیریت شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر نهاوند). *نشریه آمایش محیط*، ۱۲(۴۶)، ۱۰۲-۱۲۵.
- درودی، محمدهادی؛ خوشاب، علی. (۱۳۹۳). ارزیابی و تحلیل شاخص‌های تعیین محدوده بافت‌های فرسوده شهری در ایران. *ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر مؤلفه‌های شهر اسلامی*.
- رضازاده، راضیه؛ سلسله، علی. (۱۳۸۹). مروری بر سیاست‌های توسعه پایدار محله‌ای با رویکرد دارایی‌مبنا و تأکید بر سرمایه‌های اجتماعی و کالبدی. *دوفصلنامه معماری و شهرسازی*، ۲(۴)، ۱۳۹-۱۲۱.
- رضازاده، راضیه؛ محمدی آیدغمیش، فاطمه؛ رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۱). توسعه اجتماع محلی با بهره‌گیری از ظرفیت‌های مشارکتی در رویکرد دارایی‌مبنا (مطالعه موردی: محله امامزاده حسن، منطقه ۱۷ تهران). *فصلنامه برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۱۶(۲)، ۵۵-۳۷.
- رفیع‌پور، سعید؛ داداش‌پور، هاشم؛ رفیعیان، مجتبی. (۱۳۸۹). بررسی ظرفیت‌های سرمایه اجتماعی در چارچوب برنامه‌ریزی محله مبنا نمونه مورد مطالعه محله فیروزسالار گوگان. *نشریه برنامه‌ریزی و رفاه توسعه اجتماعی*، ۱(۳)، ۲۳۹-۲۰۳.
- زینل‌زاده، ستاره؛ جاهد قدمی، محمد. (۱۳۹۵). تبیین و اولویت‌سنجی ابعاد تأثیرگذار جهت تحقق نوسازی مشارکتی در بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: محله شمعی، تهران). *نشریه باغ نظر*، ۱۳(۴۳)، ۶۱-۷۶.
- شماعی، علی؛ پوراحمد، احمد. (۱۳۸۴). *بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا*. تهران: دانشگاه تهران.
- طرح جامع شهر تهران با رویکرد ساختاری-راهبردی (۱۳۸۵). خلاصه گزارش توجیهی.
- عبدی، برهان؛ سلطانی، علی؛ بذرگر، محمدرضا؛ امجدی، جبار. (۱۳۸۸). ارائه راهکارهای جلب مشارکت ساکنان مناطق اسکان غیررسمی (در فرایند تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری). *نشریه هویت شهر*، ۳(۴)، ۷۱-۸۲.
- عربشاهی، زهرا. (۱۳۸۲). سابقه نوسازی و بهسازی بافت قدیم شهری در ایران و اروپا. *ماهنامه شهرداری‌ها*، شماره ۴۹، ۱۷-۲۳.
- علوی تبار، علیرضا. (۱۳۸۲). *مشارکت در اداره امور شهرها: بررسی الگوی مشارکت شهروندان در اداره امور شهرها*. جلد اول، تهران: وزارت کشور، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری.
- عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۶). اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری. *نشریه باغ نظر*، ۱۴(۴۸)، ۱۶-۵.
- غلامزاده، رسول؛ آذر، عادل؛ قنوازی، مهدی. (۱۳۹۱). *مدل‌سازی مسیری-ساختاری در مدیریت، کاربرد نرم‌افزار Smart PLS*. چاپ اول، تهران: نگاه دانش.
- غلامی، یونس؛ قنبری، رعنا. (۱۳۹۷). تأثیر تعلق مکانی بر مشارکت ساکنین در احیای محلات بافت فرسوده (مطالعه موردی: محله صدره و سرفره کاشان). *دو فصلنامه اندیشه جغرافیایی*، ۹(۱۸)، ۱۴۹-۱۲۹.
- قاسمی، ایرج؛ قاسمی سیانی، محمد؛ حیدری، حسین. (۱۳۹۴). عوامل مؤثر بر مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده. *فصلنامه رفاه اجتماعی*، ۱۵(۵۹)، ۲۵۵-۲۸۸.
- کیانی، اکبر؛ نصیری، اقبال. (۱۳۹۸). بررسی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر بهبهان با تأکید بر تطبیق بهینه کاربری زمین شهری. *نشریه شبک*، ۵(۱۱۴۵)، ۶۵-۷۷.
- مهدوی‌نژاد، محمدجواد؛ آقای مهر، معین. (۱۳۹۱). برنامه‌ریزی مشارکت مبنا در معاصر سازی بافت‌های شهری ایران. *نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر*، ۳(۳۹ و ۴۰)، ۳۶-۲۹.

- development practice in Awramba, Northwest Ethiopia. *Community Development*, 46(2), 164-179.
- Munford, L. A., Sidaway, M., Blakemore, A., Sutton, M., & Bower, P. (2017). Associations of participation in community assets with health-related quality of life and healthcare usage: a cross-sectional study of older people in the community. *BMJ open*, 7(2).
- Nel, H. (2015). An integration of the livelihoods and asset-based community development approaches: A South African case study. *Development Southern Africa*, 32(4), 511-525.
- Nel, H. (2018). A comparison between the asset-oriented and needs-based community development approaches in terms of systems changes. *Practice*, 30(1), 33-52.
- Rafieian, M., & Mohammadi Aydoghmish, F. (2016). Efficiency of Asset-Based Community Development Approach in Revitalization of Deteriorated Neighborhoods (The Case of Tehran, Emamzadeh Hassan Mohalla. *The International Journal of Humanities*, 23(3), 52-69.
- Russell, R. L., & Arefi, M. (2003). Helping to transform community identity with public art: An asset-based strategy for healing and renewal of marginalized neighborhoods. *Chiang Mai University Journal*, 2(1), 61-74.
- Swapan, M. S. H. (2016). Who participates and who doesn't? Adapting community participation model for developing countries. *Cities*, 53, 70-77.
- Wu, M. Y., & Pearce, P. L. (2014). Asset-based community development as applied to tourism in Tibet. *Tourism Geographies*, 16(3), 438-456.
- Zhu, Y. (2015). Toward community engagement: Can the built environment help? Grassroots participation and communal space in Chinese urban communities. *Habitat International*, 46, 44-53.
- <https://www.tehran.ir/>
- مهندسين مشاور بافت شهر. (۱۳۸۶). طرح تفصیلی منطقه ۱. مؤمنی، مهدی؛ بیک‌محمدی، حسن؛ مهدیزاده، زهره. (۱۳۸۹). تحلیلی بر طرح‌های احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: محله جویباره اصفهان). *فصلنامه مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای*، ۲(۷)، ۳۱-۵۲.
- نصر؛ طاهره. (۱۳۹۶). جستاری در ارزیابی اقدامات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ایران (در قیاس با تجارب نوسازی جهانی) در راستای توجه به اهداف توسعه پایدار. *نشریه برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۷(۲۷)، ۱۹۱-۱۸۱.
- نقدی، اسداله؛ کولیوند، شکيبا. (۱۳۹۴). بررسی مشارکت اجتماعی شهروندان در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه ساماندهی بافت فرسوده خیابان مدرس کرمانشاه). *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، ۷(۲۱)، ۲۰-۱.
- یعقوبی، مهدی؛ شمس، مجید. (۱۳۹۸). بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام. *فصلنامه شهر پایدار*، ۲(۱)، ۷۷-۶۳.
- Aoki, N. (2018). Sequencing and combining participation in urban planning: The case of tsunami-ravaged Onagawa Town, Japan. *Cities*, 72, 226-236.
- Arefi, M. (2004). An asset-based approach to policymaking: revisiting the history of urban planning and neighborhood change in Cincinnati's West End. *Cities*, 21(6), 491-500.
- Arnstein, S. R. (1969). A Ladder Of Citizen Participation. *Journal of the American Planning Association*, 35(4), 216-224.
- Bork, L., & Møller, S. V. (2018). Housing price forecastability: A factor analysis. *Real Estate Economics*, 46(3), 582-611.
- Bottini, L. (2018). The effects of built environment on community participation in urban neighbourhoods: an empirical exploration. *Cities*, 81, 108-114.
- Johar, N. (2017). Community participation: A cementing process, theorizing various dimensions and approaches. *Journal of Construction in Developing Countries*, 22, 47-61.
- Mengesha, S. K., Meshelemiah, J. C., & Chuffa, K. A. (2015). Asset-based community