Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

A Survey of Social Capital Role in Urban Neighborhoods Regeneration (Case Study Islam Abad Karaj)

Abolfazle Meshkini[1]✉ | Mohammad Reza Bahrami[2]

1. Corresponding author, Professor of Geography and Urban Planning, Department of Geography, Faculty of Geographical Sciences, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran. **E-mail:** Meskini@modares.ac.ir
2. Master of Geography and Urban Planning, Department of Geography, Faculty of Geographical Sciences, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran. **E-mail:** bahramireza322@gmail.com

Article Info

Article type:
Research Article

Article history:
Received
2022/04/26
Received in revised
2022/09/24
Accepted
2022/09/28
Published
2022/09/29
Published online
2025/05/21

Keywords:
social capital,
urban Regeneration,
social participation,
social trust,
cohesion and solidarity.

ABSTRACT

In the process of urban space creation, there exists a continuous exchange of ideas concerning the current state of that space and the desired conditions as articulated by its inhabitants. Improvements in the challenging realities of urban environments are often manifested through physical changes, one of which is urban regeneration. Given the proliferation of urban regeneration projects in recent decades, it is imperative to consider the social dimensions inherent in these initiatives. In this context, social capital, recognized as a significant social asset within neighborhoods, has assumed particular importance in the discourse surrounding regeneration. This research examines the role of social capital in the regeneration of urban neighborhoods, with a specific focus on the Islamabad Karaj neighborhood. The methodological approach employed in this investigation is descriptive-analytical. The primary objective of this study is to analyze the influence of social capital on the regeneration processes within the Islamabad Karaj neighborhood as perceived by its residents. Data collection for the theoretical framework was conducted using documentary analysis, while the empirical component involved a survey utilizing a questionnaire. The statistical population comprises individuals aged 15 years and older residing in a neighborhood of over 25,000 inhabitants, from which a sample of 410 respondents was selected through simple random sampling, employing Cochran's formula. For data analysis, Spearman's correlation coefficient and multiple linear regression analyses were conducted using SPSS software. The findings indicate a strong correlation between social capital and urban regeneration within the Karaj neighborhood of Islamabad. The implications of this research highlight the necessity to focus on the components of social capital and to implement policies aimed at its maintenance and enhancement to facilitate successful urban regeneration in the Islamabad Karaj neighborhood.

Cite this article: Meshkini, Abolfazle., Bahrami, Mohammad Reza., & Alipour., Somayeh. (2025). A Survey of Social Capital Role in Urban Neighborhoods Regeneration (Case Study Islam Abad Karaj). Journal of Applied Researches in Geographical Sciences, 25 (77), 384-407. DOI: http://dx.doi.org/10.61186/jgs.25.77.12

© The Author(s). Publisher: Kharazmi University
DOI: http://dx.doi.org/10.61186/jgs.25.77.12

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

Extended Abstract

Introduction

The texture of each city reflects its historical formation as well as the various stages of growth and development it has undergone over time. Distinct layers of the urban fabric can be identified, corresponding to different phases of urban expansion and physical spatial development. The term "dilapidated urban fabric" refers to areas within the legal boundaries of cities that exhibit vulnerability due to physical degradation, inadequate vehicular access, insufficient facilities and services, and substandard urban infrastructure, resulting in diminished spatial, environmental, and economic value. Various challenges and limitations characterize these areas, including inconsistencies between physical structure and activity, the presence of dissonant urban elements, low per capita usage, a lack of appropriate hierarchical organization within the communication network, restricted access to the urban fabric, and environmental pollution. In contemporary discourse, the focus on revitalizing inner-city areas, particularly those characterized by worn-out and inefficient urban fabrics, has emerged as a critical imperative. Organizing and revitalizing these areas is increasingly recognized as essential to achieving the principles of sustainable development.

Material and Methods

The current research adopts a descriptive-analytical and correlational approach in terms of its nature and methodology, while being practical in its targeting. To collect information and research data, a documentary method was employed, supplemented by a questionnaire as the primary tool for data acquisition in the practical study. The statistical population comprises citizens aged 15 and older residing in the Karaj neighborhood of Islamabad. According to the 2015 census, this population is estimated at 25,000 individuals. Utilizing Cochran's formula with a margin of error of 5% and a confidence level of 95%, the sample size was determined to be 380 participants. The sampling method applied in this research is simple random sampling. The questionnaire, developed by the researcher, encompasses the measurement of social capital through three indicators and a total of 57 questions, as well as the concept of urban regeneration, which is assessed via two indicators and 31 questions. A ranking scale was utilized for responses. Furthermore, to analyze the data obtained from the questionnaire, Spearman's correlation test and multiple linear regression analyses were conducted using SPSS software.

Results and Discussion

To measure the correlation coefficient between the components of social capital and urban regeneration, Spearman's rank correlation coefficient was employed. Each indicator of social capital, including social participation networks, social trust and cohesion, and social solidarity, was evaluated in relation to the urban regeneration index. As indicated in Table 4, the results of Spearman's correlation analysis reveal a very strong, direct, and statistically significant correlation between social capital and urban regeneration in the Islamabad Karaj

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

Journal of Applied Researches in Geographical Sciences
Print ISSN: 2228-7736 Online ISSN: 2588-5138
https://jgs.khu.ac.ir/

neighborhood, with a confidence level of 99%. In simpler terms, the findings suggest that the level of urban regeneration in the Karaj neighborhood of Islamabad is positively correlated with variations in social capital. Therefore, the first hypothesis is confirmed. Given the established correlation between the two research variables, multiple linear regression analysis was employed to further examine the relationship between each of the indicators and the influence of several independent variables on a dependent variable. As presented in Table 5, the test results indicate that the components influencing social capital in the neighborhood are social cohesion and solidarity, which have a correlation coefficient of 0.000 and a standardized coefficient of 0.259; social trust, with a correlation coefficient of 0.000 and a standardized coefficient of 0.238; and social participation, which has a correlation coefficient of 0.543 and a standardized coefficient of -0.030. In summary, the results of this analysis suggest that social trust and social cohesion exert the greatest influence on the other component of social capital, namely social participation.

Conclusion

Social trust, social cohesion, and social participation, serving as independent or explanatory variables, constitute the primary components of the joint examination of social capital and urban regeneration, along with associated social, cultural, and physical indicators, as explored in this study of the Karaj neighborhood of Islamabad. The findings indicate that social capital and its dimensions exert a positive and significant influence on urban regeneration. In the context of the effectiveness of these indicators, as assessed through multiple linear regression analysis, the social trust index is identified as having the most substantial impact on urban regeneration in the Karaj neighborhood of Islamabad, followed by the indicators of social cohesion and social participation, respectively. This suggests that all selected indicators can play a crucial role in the urban regeneration process of the neighborhood, provided they receive appropriate attention. Notably, this research, based on the indicators of social capital, demonstrates the presence of social capital that has the potential to accelerate and facilitate the regeneration process, thus exhibiting high and above-average significance.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی
شاپا چاپی: ۷۷۳۶-۲۲۲۸ شاپا الکترونیکی: ۵۱۳۸-۲۵۸۸
https://jgs.khu.ac.ir/

تحلیل نقش سرمایه اجتماعی بر بازآفرینی محلات شهری (موردمطالعه: محله اسلام‌آباد کرج)

ابوالفضل مشکینی[1] ✉، محمدرضا بهرامی[2]،

۱. نویسنده مسئول، استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
رایانامه: Meskini@modares.ac.ir

۲. کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.
رایانامه: bahramireza322@gmail.com

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:
۱۴۰۱/۰۲/۰۶
تاریخ بازنگری:
۱۴۰۱/۰۷/۰۲
تاریخ پذیرش:
۱۴۰۱/۰۸/۰۶
تاریخ انتشار:
۱۴۰۱/۰۸/۰۷
تاریخ انتشارآنلاین:
۱۴۰۴/۰۴/۰۱

کلیدواژه‌ها:
سرمایه اجتماعی،
بازآفرینی شهری،
مشارکت اجتماعی،
اعتماد اجتماعی،
همبستگی اجتماعی.

چکیده

در ایجاد فضای شهری، همیشه تبادل‌نظر در مورد اینکه فضا در حال حاضر چیست و چگونه باید وجود داشته باشد، توسط کسانی که در آن مکان زندگی می‌کنند، وجود دارد؛ بنابراین بهبود در واقعیت خشن آن در برخی از افکار آن‌ها در قالب یک تغییر فیزیکی در محیط فعلی تحقق می‌یابد - و بازآفرینی شهری یکی از این اشکال است. با توجه به افزایش تعداد پروژه‌های بازآفرینی شهری در دهه‌های اخیر لزوم توجه به ابعاد اجتماعی در آن بسیار حائز اهمیت می‌باشد. بر این اساس سرمایه اجتماعی به‌عنوان یکی از پتانسیل‌های اجتماعی محله، مفهومی است که در بازآفرینی اهمیتی ویژه یافته است. بنابراین با توجه به‌ضرورت موضوع، این پژوهش به تحلیل نقش سرمایه اجتماعی بر بازآفرینی محلات شهری پرداخته است. روش پژوهش کاربردی و ماهیتاً توصیفی-تحلیلی و هدف اصلی این پژوهش تحلیل میزان نقش سرمایه اجتماعی در بازآفرینی محله اسلام‌آباد کرج نزد ساکنان محله می‌باشد. در این راستا گردآوری داده‌ها در بخش نظری به روش اسنادی و در بخش عملی نیز پیمایشی، مبتنی بر پرسشنامه بوده است. جامعه آماری این تحقیق را افراد بالای ۱۵ سال ساکن محله بالغ‌بر ۲۵ هزار نفر با روش نمونه‌گیری تصادفی ساده تشکیل داده‌اند، لذا از این جامعه با استفاده از فرمول کوکران، نمونه‌ای به حجم ۴۱۰ نفر انتخاب شد. جهت تحلیل داده‌ها از ضریب همبستگی اسپیرمن و رگرسیون خطی چندگانه از نرم‌افزار spss استفاده شد؛ که نتایج بیانگر رابطه همبستگی قوی بین سرمایه اجتماعی و بازآفرینی شهری در محله اسلام‌آباد کرج بود. دلالت‌های این تحقیق مبنی بر ارتباط بین سرمایه اجتماعی و بازآفرینی شهری لزوم توجه به مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی و اتخاذ سیاست‌هایی برای حفظ و ارتقای آن در راستای تضمین موفقیت‌آمیز بازآفرینی شهری در فضای محله اسلام‌آباد کرج را افزایش می‌دهد.

استناد: مشکینی، ابوالفضل؛ بهرامی، رضا؛ علیپور، سمیه؛ (۱۴۰۴). تحلیل نقش سرمایه اجتماعی بر بازآفرینی محلات شهری (موردمطالعه: محله اسلام‌آباد کرج). تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۲۵ (۷۷)، ۴۰۷-۳۸۴.
http://dx.doi.org/10.61186/jgs.25.77.12

CC BY NC
© نویسندگان.

ناشر: دانشگاه خوارزمی تهران.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

مقدمه

شهر موجودی زنده و سامانه‌ای هم‌بسته تلقی می‌شود که محلات هم چون سلول‌های این موجود زنده کارکردهای خاص خود را دارند، به‌گونه‌ای که تضعیف یا کارکرد نادرست آن‌ها کل سامانه را مختل می‌سازد، (حسنی، ۱۳۹۵: ۳۷) محله به‌عنوان یک واحد نسبتاً همگن از بنیادی‌ترین عناصر تشکیل‌دهنده فضای شهر است .این واحد از تجمع، پیوستگی کم یا زیاد، معاشرت نزدیک روابط محکم همسایگی و اتحاد غیررسمی میان مردم به وجود می‌آید همسانی ساکنین محله می‌تواند در یک ویژگی مذهب درآمد، زبان، نژاد، منشأ جغرافیایی و یا چند ویژگی باهم باشد. (الهی، ۱۳۹۸: ۴۵). در سطح محله، روابط گسترده‌ای میان ساکنین برقرار می‌شود .برخوردهای چهره به چهره، استفاده از فضاهای عمومی و تعامل افراد فضای روانی مطلوبی برای ساکنان فراهم می‌سازد. این امر، نتیجه همگی درونی است، که به هویت بخشی فضا منجر می‌شود، فضای هویت دار، افزایش حس تعلق و تداوم حیات اجتماعی کالبدی را به دنبال دارد .در چنین شرایطی، حس تعاون و همیاری میان افراد افزایش می‌یابد و محیط مطلوب زندگی ارمغان آن خواهد بود، تعلق‌خاطر به محله، کنترل اجتماعی را شدت می‌بخشد و مشارکت مردمی به‌عنوان رمز موفقیت هر طرح و برنامه‌ای افزایش می‌یابد .بر این اساس است که در هر نوع از اقدامات برنامه‌ریزی شهری، شناخت و ترسیم محدوده واقعی محلات از حساسیت بالایی برخوردار است (الهی، ۱۳۹۸: ۴۵). بافت هر شهر نحوه شکل‌گیری و مراحل رشد و توسعه شهر را در طول تاریخ نشان می‌دهد .می‌توان با توجه به مراحل رشد و توسعه کالبدی فضایی شهرها، لایه‌های گوناگون بافت شهری را از همدیگر تشخیص داد. بافت شهر عبارت است از دانه‌بندی و درهم تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به‌تبع ویژگی‌های محیط طبیعی، به‌ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری به‌طور فشرده یا گسسته و با نظمی خاص جایگزین شده‌اند. (حسنی، ۱۳۹۵: ۳۷). روند افزایش جمعیت شهری و شهرنشینی و ظهور کلان‌شهرها و غیره، جوامع بشری را در معرض شرایط نامتعادل و ناموزونی قرار داده است که یکی از مهم‌ترین آن‌ها مربوط به فرسودگی و ناکارآمدی بافت‌های مختلف شهری است (صفری، ۱۳۹۵: ۲). بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار است. مشکلات و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها، فقدان سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت، آلودگی‌های زیست‌محیطی و غیره را می‌توان از مشکلات این بافت‌ها برشمرد (قدمی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۲۱). فرسودگی عبارت است از خارج شدن اجزای کالبدی شهر از شکل اصلی و حرکت به‌سوی نابودی -عملکردی شهر (کلانتری و همکاران، ۱۳۹۴: ۲۳).

امروزه توجه به عرصه‌ها و ظرفیت‌های مناطق درونی شهرها از جمله بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به امری اجتناب‌ناپذیر تبدیل شده و ساماندهی و احیای این بافت‌ها به‌عنوان امری ضروری جهت دستیابی به اصول توسعه پایدار شناخته می‌شود (حسنی، ۱۳۹۵: ۳۸). جا ماندن این بافت‌ها از توسعه پایدار شهری، در سالهای اخیر تلاشی برای نوسازی این بافت‌ها با استفاده از رویکردها و سیاستهای گوناگون را به دنبال داشته است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظه های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز گذری داشته است .رویکرد بازآفرینی شهری به دنبال ایجاد محیطی پایدار با مشارکت ساکنین بافت فرسوده و بررسی ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی است، (میرزائی و شبانی، ۱۳۹۹: ۱۲۰). بازآفرینی شهری شکل کامل و جامعی از عمل و سیاست است و با تأکید بر اقدامات یکپارچه و نیاز به مشارکت مردم، سبب بروز ایده هایی در زمینهٔ توانمندسازی بافت می‌شود بنابراین بازآفرینی شهری به‌عنوان اصلیترین رویکرد مرمت وحفاظت شهری بر اساس تحلیل وضع یک منطقهٔ هدف، تطابق همزمان بافت کالبدی، ساختارهای اجتماعی، بنیان اقتصادی و وضع محیط یک منطقه را دنبال می‌کند (قدمی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۲۱). بااین‌حال نکته ای که در حوزه مداخله در بافت‌های فرسوده شهری بسیار حائز اهمیت است این امر می‌باشد که با عنایت به سطوح وسیع بافت ها و قبول این که دولت و شهرداری به تنهایی توان تصدی و اجرای عملیات

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را ندارند. لازم است یا اتخاذ تمهیداتی عوامل مؤثر بر بهسازی و نوسازی همچون مشارکت شهروندی، شناسایی و در راستای استفاده مؤثر از این عوامل برنامه‌ریزی گردد (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۳). از آنجایی که بازآفرینی شهری یکی از مهمترین رویکردهای اثرگذار بر ساختار شهری به شمار می رود، تبیین ارتباط آن با سرمایه اجتماعی و اثرات آن بر نزول و یا ارتقای سرمایه اجتماعی دارای اهمیت است. (آقایی زاده و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۴۷) بازآفرینی شهری شکل کامل و جامعی از عمل و سیاست است و با تأکید بر اقدامات یکپارچه و نیاز به مشارکت مردم، سبب بروز ایده هایی در زمینه توانمند سازی بافت می‌شود(نقدی و همکاران، ۱۳۹۸: ۲۶۴). بنابر آنچه آمد، یکی از انواع تحلیل های بازآفرینی در بعد اجتماعی آن انجام می شود. بازآفرینی اجتماعی که گاه از آن به‌عنوان بازآفرینی نرم یاد می‌شود، فرآیندی است اجتماعی برای مدیریت توسعهٔ اجتماعی، فرصت برابر جهت درک تواناییهای بالقوهٔ همهٔ اعضا و اقشار جامعه را بدون هیچگونه تبعیضی فراهم می‌سازد (طالبی و همکاران، ۱۳۹۵: ۴۱). و بر این اساس می توان آن را در قالب مفهوم سرمایه اجتماعی به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های اصلی پارادایم جدید توسعه بررسی کرد (آقایی زاده و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۴۷). یکی از مهم‌ترین موضوعاتی که درباره این بافت‌ها از آن غفلت شده است، استفاده از ظرفیت‌های سرمایه اجتماعی ساکنان است.

اهمیت سرمایه اجتماعی در ارتباط با ایجاد روحیه مشارکت در میان ساکنان بافت‌های فرسوده شهری، انکارناپذیر است؛ به‌طوری‌که با شناسایی محلات با سطح سرمایه اجتماعی بالا می‌توان به اولویت‌بندی پروژه‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری پرداخت. سطح اعتماد، میزان مشارکت‌پذیری افراد، انسجام اجتماعی، از مهم‌ترین مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی هستند که می‌توان از آن‌ها به‌عنوان بهترین ابزار برای مشارکت و تسریع در روند نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری استفاده کرد. سرمایه اجتماعی امروزه اساساً از شروط لازم برای تحقق توسعه محسوب می‌شود .این مفهوم در حوزه‌های مختلف اقتصادی، سیاسی، مدیریتی و... اهمیت زیادی دارد .اقتصاد جدید برای سرمایه اجتماعی، تقاضای مداومی را به وجود آورده است .اینکه آیا برای برآوردن این تقاضا، ذخیره کافی وجود دارد یا نه به عوامل گوناگونی بستگی دارد که بخشی از آن را مهارت، آموزش و تعاونی‌ها ایجاد می‌کنند .در این میان اعتماد به‌عنوان تأثیرگذارترین متغیر در روابط میان مردم، کارشناسان و مسئولین، در تأمین سرمایه اجتماعی اهمیت فراوانی دارد .موارد مطرح شده، ضرورت توجه به متغیرهای برانگیزاننده افزایش سرمایه اجتماعی را در فرآیند توانمندسازی و بهبود منابع و منافع اقتصادی سکونتگاه‌ها مشخص می‌کند. با توجه به نتایج اقدامات بازآفرینی شهری در نقاط مختلف جهان، اعتماد و مشارکت شهروندان، به‌عنوان مؤلفه اثربخش در موفقیت پروژه‌های بازآفرینی، امری خودجوش نخواهد بود و مستلزم دخالت عوامل متعدد است و این آن چیزی است که سرمایه اجتماعی با حضور در فرآیند بازآفرینی قادر به تأمین آن است. (احمدی و همکاران، ۱۳۹۸: ۶۰). در چند سال اخیر موضوع بازآفرینی شهری موردتوجه بسیاری از مدیران شهری در ایران قرار گرفته است که از جمله این شهرها می‌توان به شهر کرج اشاره نمود مجموع کل مساحت بافت فرسوده کرج ۹.۷۱۱.۹۲۹ مترمربع است که سهم منطقه یک ۱۱.۹۸ درصد بالغبر ۱.۱۶۳.۳۹۷ مترمربع می‌باشد که ۴۸.۷ درصد از بافت فرسوده منطقه یک را محله اسلام‌آباد تشکیل می‌دهد. با توجه به اینکه یکی از مهم‌ترین اهداف در بازآفرینی بافت‌های فرسوده بهبود محیط کالبدی و اجتماعی است اما به دلیل بی‌اعتمادی که در بین ساکنان این بافت‌ها اتفاق افتاده است و از طرف دیگر تعلل دولت نیز از نظر نهادی و اقتصادی جهت بازآفرینی این بافت کافی نبوده که باعث تعلل بیشتر در این بافت گردیده است درصورتی‌که اقدامی مؤثر با یک رویکرد کارا که امر بازآفرینی را تسهیل کند و باعث مشارکت دوسویه بخش خصوصی و عمومی شود نیازمند توجه ویژه به این محله می‌باشد. با توجه به گذشت چند سال از اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری در شهر کرج و با توجه به حجم بالای فرسودگی در محله اسلام‌آباد کرج لازم است جهت تسهیل و تسریع در امر نوسازی به سرمایه‌های اجتماعی موجود پناه برد بر همین اساس شناسایی عوامل و عناصر مؤثر در این امر از پیش‌شرط‌های اساسی در جهت برنامه‌ریزی برای پیشبرد فرآیند بازآفرینی و تحقق کامل اهداف آن از جمله سرمایه اجتماعی و شاخص‌های آن می‌باشد این محله از جمله از محلات قدیمی شهر کرج است که با گذر زمان تغییراتی که به وجود آمده باعث شده که بافت دیگر توان پاسخگویی به نیازهای ساکنان را نداشته باشد هرچند اقداماتی توسط مسئولین برای بازآفرینی در این محله صورت گرفته که بیشتر جنبه کالبدی را در نظر داشته‌اند، ولی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

با توجه به اینکه در این اقدامات به خواسته‌ها، نیازها و وضعیت مردم (سرمایه اجتماعی) توجهی نشده باعث نارضایتی بیشتر ساکنان در محله شده است یکی از فعالیت‌های که می‌تواند در بازآفرینی این محله مؤثر واقع شود و در نتیجه رضایت ساکنان را به دنبال داشته باشد در نظر داشتن متغیرهای سرمایه اجتماعی و توجه به این امر مهم در محله می‌باشد هدف این پژوهش تحلیل میزان نقش سرمایه اجتماعی در بازآفرینی محله اسلام‌آباد کرج نزد ساکنان محله می‌باشد؛ و سؤال اصلی تحقیق با توجه به محله موردپژوهش این‌گونه مطرح می‌گردد چه اصول و معیارهایی در بازآفرینی محله اسلام‌آباد کرج دخیل هستند؟

پیشینه

پیشینه نظری

بافت گستره‌ای است از عناصر مختلف که پهنه جغرافیایی خاصی را در برگرفته است. این عناصر عبارت‌اند از :عناصر مصنوع و طبیعی که در این گستره، علاوه بر زیست، دادوستدها و کنش و واکنش‌های ملموس و غیرملموس بین این دو برقرار است. عناصر مصنوع، همان ابنیه و شاخص‌های ساخت دست بشر و شکل‌دهنده به بافتند و عناصر طبیعی عبارت‌اند از: انسان‌ها و محیط طبیعی زندگی بشر، به همراه روابطی از هر نوع که میانشان برقرار است (کلانتری خلیل آباد و همکاران، ۱۳۹۴: ۲۰). در ادبیات شهرسازی و مدیریت شهری، بافت‌های فرسوده شهری با عناوین گوناگونی از قبیل بافت‌های مسئله‌دار، ناکارآمد، ناپایدار شهری مطرح‌شده‌اند (میرزائی و شبانی، ۱۳۹۹: ۱۲۱). فرسودگی عاملی است که زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری و به شکل گرفتن حیات شهری کمک می‌کند .این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم‌وبیش تند، باعث حرکت به‌سوی نقطه پایانی فضاها می‌گردد. فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است (سالاری نیا و نصیری، ۱۳۹۵: ۱۳۷) بافت‌های فرسوده‌ی شهری به دلیل ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی، اهمیت زیادی برای شهرها دارند .علیرغم تمام ارزش‌هایی که این مناطق دارند، از لحاظ کالبدی به دلیل تراکم زیاد جمعیت و مشکلاتی از قبیل فرسودگی، مشکلات دسترسی، مشکلات زیست‌محیطی، موانع زیادی پیش روی ساکنان این مناطق و همچنین برنامه ریزان و مسئولان شهری قرار داده‌اند. یافتن کارآمدترین روش‌ها برای بهبود وضعیت این بافت‌ها از مهم‌ترین دغدغه‌های متولیان امور شهری و به‌خصوص وزارت راه و شهرسازی است. (حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۳: ۶۷)

انواع بافت‌های فرسوده شهری عبارت‌اند از: بافت‌های فرسوده دارای میراث شهری تاریخی، بافت‌های فرسوده شهری فاقد میراث شهری و تاریخی و بافت حاشیه‌ای (اسکان‌های غیررسمی) که در هسته‌ی مرکزی یا لایه‌های میانی شهرها واقع‌اند و نیازمند دخالت و ساماندهی هستند و به لحاظ ویژگی‌های فضایی، کالبدی و ارزشی، همسان نیستند. (طاهرخانی، ۱۳۹۶: ۱۳). در راستای مداخله و بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مدیریت‌های شهری رویکردهای مختلفی را جهت بهینه‌سازی بافت بکار برده‌اند .سیر روند مداخله نشان می‌دهد که این رویکردها از سیاست تخریب در دوران جنگ جهانی دوم تا سیاست نوزایی و توانمندسازی در قالب طرح‌های بهسازی و نوسازی ادامه داشته است که متناسب با سیر تاریخی خود به رویکردهای بازآفرینی و رویکرد مشارکتی ختم شده است. (صفایی پور، دامن باغ، ۱۳۹۸: ۱۰۹).

بازآفرینی شهری[1]: برای اولین بار در نیمه اول قرن چهاردهم میلادی به‌کاربرده شده است. این واژه در لغت به معنای بازتولید یا ترمیم طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته است، می‌باشد (رابرتس[2]، ۲۰۰۰، به نقل از لطفی، ۱۳۹۰: ۷۳) در فرهنگ واژگان کوان در توضیح بازآفرینی آمده است: کاربرد بازآفرینی در زمینه شهری، مبتنی بر معنای لغوی آن در علوم زیست‌شناسی و به معنی تولید دوباره و احیای بافت آسیب‌دیده است (کووان[3]، ۲۰۰۵: ۲۱۰). به‌طورکلی همه فعالیت‌هایی که برای مقابله با مهجوریت و بهبود شرایط اجتماعی و زیستی مشتمل بر توسعه، توسعه مجدد صورت می‌گیرد به‌نوعی بازآفرینی شناخته می‌شود (مدحت، ۱۳۹۵: ۵۵) اصطلاح بازآفرینی شهری معانی متفاوتی را در ذهن افراد مختلف متبادر می‌سازد و می‌تواند از فعالیت‌های بزرگ‌مقیاس با هدف ارتقای رشد اقتصادی تا اقدامات در یک محله که

1 -Urban regeneration
2 - Roberts
3 -Cowan

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

منجر به ارتقای کیفیت زندگی شود را در بربگیرد (کولانتومیو[4] و دکسن[5]، ۲۰۱۱: ۶). یکی از اهداف بازآفرینی ارتقای کیفیت محیط سکونت و پررنگ‌تر کردن جایگاه عوامل اجتماعی -اقتصادی در زندگی انسان‌ها است که همراه با سایر مفاهیم نوین اجتماعی مانند رفاه اجتماعی، عدالت اجتماعی و عدالت محیطی در قلمرو برنامه‌ریزی به‌طور اعم و برنامه‌ریزی شهری به‌طور ویژه مطرح می‌گردد .ارتقاء کیفیت محیط شهری و سکونت یکی از عوامل مهم و تأثیرگذار بر کیفیت زندگی مردم و میزان رضایتمندی آن‌ها از محیط است (قربی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۳۲). در واقع، بازآفرینی شهری به معنای بازگرداندن حیات اجتماعی، اقتصادی و محیطی به منطقه است. این حرکت مکان‌ها را دگرگون می‌کند، تصویر اجتماعی از خودش را تقویت می‌کند و مکان‌های زنده و جذاب را که سرمایه‌گذاری درونی پایدار را تشویق می‌کنند، می‌آفریند (اوزلم[6]، ۲۰۰۹: ۲۸). بازآفرینی به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست جدیدی به مناطق مضمح، ساختمان‌های پاک‌سازی شده، زیرساخت‌ها و ساختمان‌های تحت بازسازی که به پایان عمر مفیدشان رسیده‌اند می‌دهد .یک نگرش کلیدی در بازآفرینی به معنای عام این است که وضعیت کلی شهر و مردمش را بهبود ببخشد (آلپاپی[7] و مانوله[8]، ۲۰۱۴: ۱۸۰)

بازآفرینی شهری از تئوری تا عمل

تئوری بازآفرینی شهری اساساً به پویایی نهادی و سازمانی مدیریت تغییرات شهری می‌پردازد. بااین‌حال، این ابعاد نهادی و سازمانی تئوری بازآفرینی شهری نیز تعدادی ویژگی و ویژگی مهم را به نمایش می‌گذارند که به تعریف نقش، محتوا و نحوه عملکرد بازآفرینی شهری کمک می‌کند. با توجه به اینکه بازآفرینی شهری به‌عنوان یک فعالیت متمایز ریشه در عمل دارد تا تئوری، درجه بالایی از شباهت بین ویژگی‌های نظریه و عمل قابل‌انتظار است. با جمع‌بندی این ویژگی‌ها، بازآفرینی شهری را می‌توان به‌صورت زیر مشاهده کرد:

یک فعالیت مداخله جویانه.

فعالیتی که در بخش‌های عمومی، خصوصی و اجتماعی قرار دارد.

فعالیتی که احتمالاً تغییرات قابل‌توجهی را در خود تجربه می‌کند

ساختارهای نهادی در طول زمان در پاسخ به تغییر اقتصادی، شرایط اجتماعی، محیطی و سیاسی؛

وسیله‌ای برای بسیج تلاش جمعی و فراهم کردن زمینه برای مذاکره درباره راه‌حل‌های مناسب.

وسیله‌ای برای تعیین سیاست‌ها و اقدامات طراحی شده برای بهبود وضعیت مناطق شهری و توسعه ساختارهای نهادی لازم برای حمایت از تهیه پیشنهادهای خاص.

این ویژگی‌ها عمدتاً به نقش و نحوه عملکرد بازآفرینی شهری مربوط می‌شود. یکپارچگی یکی از ویژگی‌های اصلی بازآفرینی شهری است و این ویژگی به تمایز بازسازی شهری از تلاش‌های جزئی قبلی برای مدیریت تغییر در مناطق شهری کمک می‌کند؛ اما واضح است که نمی‌توان انتظار داشت که یک راه‌حل منفرد مبتنی بر مالکیت، به طیف کاملی از مشکلات اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی که در مناطق شهری با آن مواجه می‌شوند رسیدگی کند. ایجاد و ارائه یک راه‌حل یکپارچه و جامع برای چالش‌های بازآفرینی شهری کار دشواری است، اما ارزش تلاش را دارد. (رابرتز و اسیکیس[9]، ۲۰۰۸: ۲۱-۲۴). واحدهای مسکونی فرسوده، قطعات زمین خالی، کارخانه‌های متروکه، مراکز شهری فرسوده همگی چهره‌های مرئی فقر و افت اقتصادی هستند. آن‌ها علائم ناتوانی شهری در تطبیق کافی با تحولات سریع اقتصادی و اجتماعی‌اند و هزینه‌هایی را جهت استفاده مجدد و مرمت تحمیل می‌کنند که بالاتر از حد توان اقتصادی محلات است و باعث کاهش سرمایه، ارزش ملک و اطمینان به زندگی می‌گردند. این‌ها محدودیت‌هایی هستند که افت کالبدی و محیطی شهرها را به وجود می‌آورند. از

4 -Colantonio
5 -Dixon
6 -Ozlem
7 -Alpopi
8 - Manole
9 - Sykes

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

جانب دیگر در شهرها توان‌های بالقوه‌ای وجود دارد) مناظر طبیعی، مجراهای آبی، جلوه‌های معماری یا تاریخی و غیره که توجه به آن‌ها فرصت‌هایی مناسب را جهت توسعه شهر ایجاد می‌کنند. بازآفرینی کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جستجوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی می‌پردازد و کالبد شهر را با تحولات سریع اقتصادی و اجتماعی تطبیق می‌دهد (جانس ۱۰ و اوانس ۱۱، ۲۰۰۸: ۶). بدین منظور در بازآفرینی کالبدی شهرها شیوه‌های متعددی اتخاذ می‌گردد که عبارت‌اند از: بازیافت، احیاء و تجمیع ساختمان بهبود تأسیسات زیربنایی، بهبود تأسیسات حمل‌ونقل (کین[۱۲] و اجرسیوگل[۱۳]، ۲۰۱۶: ۲۷۱).

فرآیند بازآفرینی شهری در محلات شهری

یک پیش‌شرط برای بازآفرینی موفق مناطق فرسوده شهری، ادغام و یکپارچه‌سازی رویکردهای بخشی است. گرچه رویکردهای بخشی ممکن است در کوتاه‌مدت به تسکین مشکلات حاد کمک کند که بدون توجه به مسائل اجتماعی، تنها به تغییر ساختار فیزیکی منجر می‌شوند و به‌احتمال‌زیاد موجب فرسودگی بیشتر می‌گردند.

حتی در مواردی که برنامه‌ها و سیاست‌های ملی مبتنی بر یکپارچه‌سازی بوده، الزاماً در عمل اجرا نشده است. اجرای سیاست‌های یکپارچه، چالشی است که فرآیند مستمر آموزش را در حین اجرا می‌طلبد. ماهیت یکپارچه بازآفرینی شهری را باید با ایجاد نهادهای مناسب برای هدایت و ارتقای کیفیت زندگی، تقویت کرد .این نهادها خود باید از طریق مشارکت سیاسی اداره و هدایت شوند. هماهنگی، همکاری و توافق استراتژیک مهم‌ترین عوامل در ارتقاء کیفیت زندگی مناطق فرسوده است .مسائل اصلی، توانمندسازی و مشارکت دهی اجتماعی و ایجاد توافقات دو سویه میان ساکنین، بهره‌برداران، سرمایه-گذاران و شهرداری‌ها است. ارتقاء کیفیت زندگی در مناطق فرسوده، فرآیندی دراز مدت است و نیاز به تفکر استراتژیک، بازآفرینی شهری و پایداری دارد. (پور احمد و همکاران ۱۳۸۹به نقل از مدحت، ۱۳۹۵: ۵۵).

ماهیت و ویژگی بازآفرینی شهری را در شش مقوله مجزا می‌توان به‌طور خلاصه مطرح نمود: نخست، بازآفرینی شهری یک فعالیت مداخله‌جویانه است به این معنی که حکومت در آن نقش دارد؛ دوم، عملیات بازآفرینی شهری جای پای خود را در بخش‌های عمومی، خصوصی، داوطلبانه و اجتماعی باز کرده است؛ سوم، بازآفرینی شهری فعالیتی است که به‌مرورزمان تحولات قابل‌توجهی در ساختارهای نهادیش را در پاسخ به شرایط در حال تغییر اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و سیاسی، تجربه می‌کند؛ چهارم، بازآفرینی شهری ابزاری است جهت بسیج تلاش جمعی و مبنایی برای مذاکره در مورد راه‌حل‌های مناسب؛ پنجم، بازآفرینی شهری ابزاری است برای تعیین سیاست‌ها و فعالیت‌های طراحی شده برای بهبود شرایط مناطق شهری و توسعه ساختارهای نهادی الزام برای حمایت از آماده‌سازی پیشنهادهای خاص؛ ششم، بازآفرینی شهری، مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری است (تالون[۱۴]، ۲۰۱۰). یکی از عناصر اصلی بازآفرینی شهری، مشارکت عمومی و همیاری‌های مردم و حتی بخش خصوصی با یکدیگر می‌باشد تا مردم از همان ابتدا در اجرای طرح درگیر شوند و موجب موفقیت در اجرای بازآفرینی شهری شود؛ بنابراین، فرآیند بازآفرینی شهری می‌بایستی بر پایه بسیج جوامع محلی و فعالان اصلی‌اش باشد تا با همکاری و تلاش جمعی مناطق شهری را ارتقا بخشند .بر این اساس، جایگاه مردم و توجه به نقش فعال آن‌ها در تمام مراحل بازآفرینی و نوسازی شهری مهم و ضروری است .آنچه باید همواره مدنظر باشد این است که مداخله در بافت‌های شهری امری کاملاً اجتماعی است و با فرهنگ جامعه در ارتباط است. (مدحت، ۱۳۹۵: ۶۸). بر مبنای مطالب گفته شده، جایگاه مردم و توجه به نقش فعال آن‌ها در تمام مراحل بازآفرینی و نوسازی شهری مهم و ضروری است .مداخله مردم گرایانه نیز مخاطبان اصلی هر نوع مداخله‌ای را مردم و ساکنان محدوده‌های مورد عمل می‌داند؛ بنابراین قبل از هرگونه مداخله‌ای، باید به نظر مردم توجه داشت و پس از بررسی آن‌ها، مداخله در بافت با همکاری مردم صورت

10 -Jones
11 - Evans
12 -Cin
13 - Egercioglu
14- Tallon

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

پذیرد آنچه باید همواره مدنظر باشد این است که مداخله در بافت‌های شهری امری کاملاً اجتماعی است و با فرهنگ جامعه در ارتباط است. (شعبان جولا و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۳). ساکنان پشت نماهای فرسوده قدیمی در مناطق شهری وابستگی شدیدی به محل زندگی خود دارند. جاکوبز بیان می‌کند که احساس اعتماد و امنیت در محله‌های قدیمی، ساکنان مربوطه را به هم می‌چسباند و آن‌ها را به درک روابط خود به‌عنوان "منحصربه‌فرد و غیرقابل‌جایگزینی و به‌رغم کاستی‌های [فیزیکی] آن " وا می‌دارد این ساکنان طبیعتاً مخالفت شدیدی با طرح‌های پیشنهادی جابه‌جایی دارند. تعدادی از مسائل باعث ناامیدی و مانع ساکنان از پذیرش طرح‌های جابجایی می‌شود. جابجایی مسکونی بار اقتصادی ساکنان بومی جابجا شده را افزایش می‌دهد (بینکینگ ژای[۱۵]، می کام نگ[۱۶]، ۲۰۱۳: ۱۶)؛ بنابراین در حالت کلی یکی از اصلی‌ترین و مهم‌ترین مؤلفه‌های دخیل در موضوع بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری که بی‌توجهی به آن به معنای کنار گذاشتن یک عنصر کلیدی در امر ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری است. سرمایه اجتماعی۱۷ می‌باشد. همچنین با توجه به اینکه بافت‌های فرسوده شهری از لحاظ بافت اجتماعی و اقتصادی همگون نیستند، پس سطح سرمایه اجتماعی متفاوتی را در این مناطق شاهد هستیم .به عبارتی ممکن است در محله، افراد با سطح اجتماعی متفاوتی در مجاورت و همسایگی هم سکونت داشته باشند که این تفاوت می‌تواند مانعی در امر ساماندهی بافت‌های فرسوده باشد .ازاین‌رو بررسی تأثیر سرمایه‌ی اجتماعی افراد ساکن در این بافت‌ها برای بهسازی و نوسازی بهینه و سریع بافت‌های فرسوده شهری، بیش‌ازپیش اهمیت می‌یابد (حاتمی نژاد و همکاران،۱۳۹۳).

سرمایه اجتماعی: یکی از مفاهیم برجسته در علوم اجتماعی می‌باشد که منشأ آن به نیمه دوم قرن بیستم برمی‌گردد. در واقع، موضوعات موردمطالعه تحت مفهوم سرمایه اجتماعی موضوع جدیدی نیست. آن‌ها بیانگر پرسش‌های دیرینه‌ای هستند که بشر از زمانی که شروع به کاوش در محیط طبیعی و اجتماعی خود کرده است در مورد آن‌ها فکر کرده است: چه چیزی مردم را گرد هم می‌آورد و نگه می‌دارد. چگونه گروه‌ها و جوامع شکل می‌گیرند. چگونه مردم ارزش‌ها و اهداف اجتماعی را ایجاد می‌کنند که بر علایق و اهداف فردی برتری دارد (پیسانی [۱۸]و همکاران ، ۲۰۱۷: ۳۰). در سال ۱۹۶۱ جاکوب۱۹ در اثری تحت عنوان مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکایی، مفهوم سرمایه اجتماعی را در معنی شبکه‌های اجتماعی که می‌توانند نقش کنترل اجتماعی را ایفا کنند به کار برد(حسنی، ۱۳۹۵: ۸۸). کلمن سرمایه اجتماعی را در چهارچوب منافع حاصل از روابط اجتماعی تسهیل‌یافته در نظر گرفته و آن را در کنار سایر سرمایه انسانی و فیزیکی عامل پیشرفت و بهبود زندگی می‌داند. بدین ترتیب از نظر کلمن سرمایه اجتماعی به‌عنوان یک عامل تسهیل‌کننده جهت ارتقاء کیفیت زندگی عمل می‌کند (بابایی اقدم و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۴). پاتنام[۲۰] بر اساس مطالعات تجربی گسترده‌اش در مورد شیوه‌های همکاری اجتماعی در ایتالیا، به شیوایی اشاره کرد که همکاری‌های موفق و اعتماد در مورد یک موضوع باعث تسهیل همکاری‌های بیشتر در موضوعات دیگر می‌شود. به‌طور مشابه، یک جامعه محلی که دارای سرمایه اجتماعی قوی است ممکن است در حفاظت و بازسازی شهری محلی فعال‌تر باشد(بینکینگ ژای، می کام، ۲۰۱۳: ۱۵). در واقع سرمایه اجتماعی زنجیری است که جامعه را به یکدیگر متصل نگه می‌دارد و بدون آن هیچ‌گونه رشد اقتصادی نخواهد داشت و جامعه به‌طور وحشتناکی از هم فرو خواهد پاشید (پاتنام،۱۹۹۵: ۷۰). تقریباً نیم‌قرن است که بسیاری از محققان و سیاست‌گذاران مفهوم سرمایه اجتماعی را در زمینه‌های مختلف به کار گرفته‌اند تا توضیح دهند که چرا برخی افراد و جوامع نسبت به دیگران در وضعیت بهتری قرار دارند. چرا برخی از نهادها، مانند بازار، دولت یا سازمان‌های مدنی، مؤثرتر از سایرین عمل می‌کنند. چگونه این نهادها به وجود می‌آیند و چگونه افراد برای تعیین اهداف جمعی و ایجاد انواع مختلف گروه‌هایی که در خدمت این اهداف هستند گرد هم می‌آیند. چگونه این گروه‌ها تضادهای داخلی و خارجی و منافع متفاوت را حل می‌کنند و چگونه بر رفاه

15 - Binqing Zhai
16 - Mee Kam
17 -Social capital
18 -Pisani
19 -Jacobs
20 -Putnam

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

اعضای خود و جامعه به‌عنوان یک کل تأثیر می‌گذارند. چگونه ساختارهای سازمانی شبکه‌ها و ساختارهای حاکمیتی در زمینه اجتماعی و سیاسی گسترده‌تر بر رفتار فردی و گروهی تأثیر می‌گذارند و نتایج اجتماعی-اقتصادی و تنظیمات نهادی را تغییر می‌دهند. ایده این است که سرمایه اجتماعی در مفهوم معاصر خود به هنجارها و شبکه‌های اجتماعی اشاره دارد که افراد می‌توانند از آن‌ها برای تسهیل همکاری، همکاری متقابل اعتماد کنند و به‌طور بالقوه رفاه فردی و جمعی خود را افزایش دهند. این‌ها منابع ناملموسی هستند که به افراد و گروه‌ها تعلق ندارند، بلکه از طریق روابط اجتماعی آن‌ها بین اعضای خانواده، دوستان، همسایگان، همکاران، جوامع و شهروندان شکل‌گرفته و منتقل می‌شوند و ابزار و اهداف جمعی رفتار را در زندگی روزمره و معاملات آن‌ها تعیین می‌کنند. (پیسانی ۲۱و همکاران ، ۲۰۱۷: ۳۰). در سال‌های اخیر مطرح‌شدن مفهوم سرمایه اجتماعی در بازآفرینی موجبات توجه مسئولان محلی، مسکن و بهداشت و سلامت را برای برانگیختن دخالت و مشارکت محلی، ترویج هنجارها، اعتماد متقابل و ارتقاء کمک و همیاری به خود در ساکنان و کارهای داوطلبانه در گروه‌های اجتماعی، را فراهم کرده است (دوکر۲۲، ۲۰۰۵: ۱۵). یکی از ویژگی‌های اصلی سرمایه اجتماعی به‌عنوان یک مفهوم این است که تمرکز تحلیل آن از روی عوامل فردی به الگوی روابط بین افراد، واحدها و مؤسسات اجتماعی، تغییر یافته است.
این مسئله این امکان را می‌دهد که این مفهوم در سطح وسیع‌تری از سیاست‌های اجتماعی کاربرد داشته باشد(میدلتون۲۳، ۲۰۰۵: ۱۷۱۱). پایداری مستلزم اجرای مسئولیت‌های گسترده‌تر برای تأثیرات تصمیمات است. این امر مستلزم تغییراتی در چارچوب‌های قانونی و نهادی است که منافع مشترک را اجرا کند. اساساً به دانش و حمایت اجتماع نیاز دارد که مستلزم مشارکت عمومی بیشتر در تصمیماتی است که بر محیط‌زیست تأثیر می‌گذارد. این امر با تمرکززدایی از مدیریت منابعی که جوامع محلی به آن‌ها وابسته هستند، و دادن حق نظر مؤثر به این جوامع در استفاده از این منابع، به بهترین وجه تضمین می‌شود. همچنین نیازمند ارتقای ابتکارات شهروندان، توانمندسازی سازمان‌های مردمی و تقویت دموکراسی محلی است.(هوریتا۲۴ و کوزومی۲۵، ۲۰۰۹). از طرف دیگر بسیاری از سیاست‌گذاران ادعا می‌کنند که بازآفرینی شهری نباید تنها کیفیت فیزیکی محیط را ارتقاء ببخشد، بلکه باید به وضعیت مناسب اجتماعی ساکنین نیز بیندیشد(فلنت۲۶ و کرانس۲۷، ۲۰۰۶) . سرمایه اجتماعی می‌تواند با اقدامات بازآفرینی از چند طریق پیوند برقرار کند.برای مثال ۱-مداخله و۲- اختیارداری از اصول اکثریت اقدامات بازآفرینی هستند، همان‌طور که از نظر کلمن این مسائل با یکدیگر ارتباط داشته و در توسعه سرمایه اجتماعی مؤثر هستند.پاتنام نیز درباره عمل متقابل و مشارکت در سرمایه اجتماعی بحث می‌کند.در نتیجه این مفهوم می‌تواند در توصیف فعالیت‌های جمعی در زمینه مداخلات دو طرفه و ایجاد اتحاد و پیوستگی برای دستیابی به اهداف گروهی، مفید باشد،(احمدی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۳). .سرمایه اجتماعی در ابداع اندیشه بازآفرینی محلات بسیار مهم است چرا که پیوندها و شبکه‌هایی را در برمی‌گیرد که برای ایجاد یک بازآفرینی مؤثر کارایی زیادی دارند (هیبت۲۸، ۲۰۰۱: ۱۵۸).سرمایه اجتماعی به‌عنوان پایه و اساس پایداری و ثبات و توانایی جامعه در خودسازی و نبود آن عاملی مهم در زوال محلات شهری است(میدلتون، ۲۰۰۵: ۱۷۱۱). سرمایه اجتماعی روشی است برای ارتباطات اجتماعی که برای بهبود و اجرای مناسب مدیریت منابع به کار می‌رود (بالت۲۹،۲۰۰۸: ۱۶). در این تئوری الگوی چگونگی ارتباط بین مشارکت‌کنندگان و نحوه تعامل آن‌ها در قالب اهداف مشخص مد نظر است (لاکون۳۰، ۲۰۰۸: ۳۸۱). سرمایه اجتماعی بر شبکه‌ها و روابط بین آن‌ها متکی است و ارزیابی خود را از دیدگاه ارزش‌ها و هنجارهایی می‌نگرد که به‌طور اجتماعی شکل‌گرفته‌اند. همچنین استحکام تعهدات دوجانبه بین افراد و گروه‌ها و مشارکت مدنی را مبنای اندازه‌گیری قرار می‌دهد و بازده را بر اساس کیفیت

21 -Pisani
22 - Dekker
23 - Middleton
24- Horita
25 - Koizumi
26- Flint
27 - Kearns
28 - Hibbitt
29 -Ballet
30 -Lakon

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

زندگی می‌سنجید. این نظریه دارای ابعاد مختلفی است که سنجش و بررسی آن در مناطق شهری برای درک نحوه و چگونگی ارتباط بین بافت‌های شهری و همچنین شناخت ظرفیت آن‌ها بسیار مؤثر می‌باشد. سه شاخص اساسی این تئوری که سنجش و بررسی آن در بافت‌های مختلف شهری حائز اهمیت است شامل: اعتماد اجتماعی۳۱، انسجام و همبستگی اجتماعی۳۲: مشارکت اجتماعی۳۳ است، که هر یک دارای رابطه متعامل با یکدیگر بوده و هرکدام تقویت‌کننده دیگری هستند. اعتماد و قابلیت اعتماد یکی از اجزاء اساسی سرمایه اجتماعی است و درک سطح آن در جامعه در شناخت تفاوت‌ها بسیار اهمیت دارد (کوکس۳۴، ۲۰۱۰: ۳). مدل مفهومی پژوهش حاضر، نشان‌دهنده رابطه بین سرمایه اجتماعی با بازآفرینی شهری می‌باشد. بنابراین ساختار کلی پژوهش مطابق با شکل (۱) حدود روابط زیر را موردبررسی قرار می‌دهد.

پیشینه تجربی

در خصوص پیشینه تجربی پژوهش مطالعات گسترده و گوناگونی صورت گرفته است که بخش از مهم‌ترین آن‌ها به شرح زیر می‌باشند. شبانی (۱۳۹۹)، پژوهشی با عنوان ارزیابی طرح بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی در محله همت‌آباد اصفهان، این پژوهش به ارزیابی طرح بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی در محله همت‌آباد اصفهان پرداخته است .یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد بازآفرینی بافت فرسوده محله همت‌آباد در ایجاد امنیت و تقویت دلبستگی و ایجاد حس تعلق در محله تأثیرگذار بوده است .این طرح توانسته است در ترغیب مردم جهت همکاری در کارهای اقتصادی محله تأثیرگذار باشد .بازآفرینی بافت فرسوده محله همت‌آباد به میزان زیادی توانسته است زمینه و بستر نوسازی را در محله فراهم کند و توانسته است در ایجاد انگیزه در شهروندان برای نوسازی در محله موفق باشد .

صفایی پور و دامن باغ (۱۳۹۸)، تحقیقی با زیر عنوان تحلیل مؤلفه‌های بازآفرینی شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز پرداخته است در این پژوهش از رویکرد بازآفرینی در جهت شناسایی اولویت برنامه‌ریزی بافت‌های فرسوده مرکزی شهر اهواز بهره گرفته شده است .براساس یافته‌های پژوهش مشخص شد در وزن‌گذاری فازی نسبی برای ابعاد پژوهش، مؤلفه بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز حائز بیشترین وزن نسبی در این مرحله شده است و بازآفرینی فرهنگی نیز در رتبه دوم قرار دارد .در این مرحله مؤلفه بازآفرینی زیست‌محیطی از سوی کارشناسان با اولویت کمتری ارزیابی شده است. بنابراین از نظر کارشناسان شهر اهواز، بازآفرینی اقتصادی دغدغه اصلی برای اقدام به بازآفرینی در این بافت است.

ابوذری و زیاری (۱۳۹۸) پژوهشی با عنوان تحلیل نقش سرمایه اجتماعی بر مشارکت‌پذیری در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری (مورد پژوهی : منطقه ۱۸ شهر تهران) را انجام داده‌اند که هدف از پژوهش تحلیل نقش سرمایه اجتماعی در مشارکت‌پذیری در طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری می‌باشد . نتایج پژوهش نشان می‌دهد که بین شاخص‌های سرمایه اجتماعی و مشارکت‌پذیری رابطه معنادار و مثبت وجود دارد و سرمایه اجتماعی 76 درصد از واریانس تغییرات مشارکت‌پذیری در طرح‌ها را تبیین می‌کند .مدل پژوهش نیز از برازش مناسبی برخوردار بوده و انطباق مطلوبی بین مدل ساختاری شده با داده‌های تجربی فراهم گردیده است.

قندهاری (۱۳۹۷)، در مقاله‌ای تحت عنوان بررسی اثرات سرمایه اجتماعی بر نوسازی بافت فرسوده نمونه موردی شهر قم به چاپ رسانده است . این تحقیق به تعیین نقش سرمایه اجتماعی در نوسازی بافت فرسوده در شهر قم پرداخته شده است برای تحلیل نتایج از آمار توصیفی و استنباطی با همبستگی پیرسون و رگرسیون چندگانه استفاده شده است. که بر اساس نتایج انسجام اجتماعی با ضریب .۳۳۷ بیشترین تأثیر را در نوسازی بافت فرسوده داشته و مشارکت اجتماعی با ضریب تأثیر 0.290 در مرتبه دوم و متغیر اعتماد اجتماعی با ضریب تأثیر 0.161 سومین عامل تأثیرگذار بر نوسازی بافت فرسوده در نظر گرفته شد .و در نهایت پیشنهادهایی در زمینه نوسازی بافت فرسوده با سرمایه اجتماعی ارائه گردیده است.

31.Social Trust
32. Social Cohesion
33.Social Participation
34- Cox

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

صفایی پور و زارعی (۱۳۹۶)، پژوهشی با عنوان برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی .نمونه موردی :محله جولان شهر همدان انجام داده‌اند که نتایج پژوهش

باهدف تحقق برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی محلات فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی محلات و پاسخ‌گویی به پرسش اصلی پژوهش می‌باشد که؛ به چه طریقی می‌توان رویکرد مداخله‌ای مناسب در راستای پایدارسازی بافت فرسوده محله جولان شهر همدان را فراهم کرد؟ در پژوهش حاضر ضمن احصاء چالش‌ها، نقاط ضعف، فرصت‌ها و نقاط قوت مزبور و براساس متغیرهای اثرگذار بر پایداری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی و همچنین متغیرهای مربوط به سرمایه اجتماعی سعی شده است چگونگی بازآفرینی پایدار محله جولان همدان را در قالب برنامه‌ای جامع و یکپارچه ارائه نماید .نتایج تحقیق حاکی از آن است که اگر رویکرد به بازآفرینی؛ اجتماع مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به خودی خود رویکرد بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد.

مدحت (۱۳۹۵)، پژوهشی زیر عنوان «بررسی نقش سرمایه اجتماعی در بازآفرینی بافت تاریخی – فرهنگی شهر شیراز» که هدف از انجام این پژوهش بررسی نقش سرمایه اجتماعی در بازآفرینی بافت تاریخی-فرهنگی شیراز بوده. و رویکرد غالب روش‌شناسی انجام این پژوهش، کمی است که اطلاعات آن به‌صورت اسنادی و پیمایشی گردآوری شده است. جهت بهره‌مندی از دیدگاه‌های شهروندان و کارشناسان و مسئولین بازآفرینی شهری و ارزیابی دیدگاه آنان در مورد وضعیت سرمایه اجتماعی و نقش آن در بازآفرینی بافت تاریخی - فرهنگی شهر شیراز، مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی شامل شبکه‌های مشارکت اجتماعی، اعتماد اجتماعی، انسجام و همبستگی اجتماعی و تعلق اجتماعی در محلات بافت تاریخی ـ فرهنگی شهر شیراز در سطح پایینی قرار دارند. در نتیجه این شرایط، تحقق برنامه‌های بازآفرینی در بافت مذکور مبتنی بر تقویت مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی در بین ساکنین بافت تاریخی- فرهنگی شهر شیراز خواهد بود.

نعلبندی (۱۳۹۵) پژوهشی با عنوان بازآفرینی شهری محله راسته کوچه تبریز انجام داده است که این تحقیق در راستای بازآفرینی شهری این محله با رویکرد یکپارچه(تعامل تمامی سیاست‌های بازآفرینی شهری)و با محوریت توسعه پایدار صورت گرفته است.. و فرآیند کار مبتنی بر فرآیند طراحی شهری صورت گرفته است .در این راستا ضمن انجام مداخلاتی در جهت کارآمد سازی محله در تمامی ابعاد؛ عناصر مهم تاریخی، مذهبی، فرهنگی و غیره در آن شناسایی‌شده و مورد بازآفرینی قرار گرفته‌اند و بدین ترتیب در طرح پیشنهادی، این محله به یک محله مسکونی-تاریخی- فرهنگی و گردشگری کارآمد تبدیل شده است.

رگیانی[۳۵](۲۰۲۲) در مقاله‌ای تحت عنوان استراتژی‌های بازآفرینی شهری و توسعه مکان در توکیو معاصر: موردمطالعه: منطقه‌ایستگاه شیبویا ارائه داده است هدف این مقاله روشن کردن ابتکارات فعلی بازسازی شهری در اطراف منطقه‌ایستگاه شیبویا در چارچوب استراتژی‌های توسعه مکان معاصر توکیو است. این مقاله با استفاده از رویکرد مطالعه موردی، داده‌های حاصل از تحقیقات تاریخی و آرشیوی، و همچنین اسناد و برنامه‌های سیاستی را ترکیب می‌کند. این داده‌ها با داده‌های حاصل از کار میدانی گسترده بین سال‌های ۲۰۱۵ و ۲۰۱۹ برای ارزیابی و تفسیر انتقادی سیاست‌های اجرا شده و نتایج بازسازی تکمیل می‌شوند. این مقاله بینشی در مورد بازآفرینی شهری در حال انجام در اطراف منطقه‌ایستگاه شیبویا ارائه می‌کند و پنج موضوع کلیدی را شناسایی می‌کند که استراتژی‌های مورداستفاده برای تغییر منظر شهری در منطقه را خلاصه می‌کند. علیرغم موفقیت ظاهری و برخی از نوآوری‌های ارائه شده توسط پروژه توسعه مجدد، مسائل حیاتی باقی می‌ماند - به‌ویژه در مورد خصوصی‌سازی فضای عمومی و فقدان یک رویکرد جامع برای پایداری. این مقاله به بررسی یک مورد مهم و به‌موقع از بازآفرینی شهری می‌پردازد. این مطالعه با بحث انتقادی درباره پیامدهای توسعه مجدد در اطراف ایستگاه شیبویا در زمینه استراتژی‌های توسعه مکان فعلی توکیو، اهمیت مفهوم فراگیر توسعه پایدار را برجسته می‌کند و به بحث پیرامون شهرسازی ژاپن و بازآفرینی شهری کمک می‌کند.

[35] Reggiani

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

شاین [۳۶](۲۰۲۲)، در پژوهشی با عنوان عوامل تعیین کننده سرمایه اجتماعی از دیدگاه شبکه: موردی از پروژه بازآفرینی سینچون با استفاده از مدل‌های نمودار تصادفی نمایی انجام داده است. او بیان می‌دارد که سرمایه اجتماعی جنبه تاریکی دارد. درحالی‌که سرمایه اجتماعی می‌تواند اقدام جمعی را تسهیل کند، تعداد کمی از اعضا ممکن است حلقه‌های بسته تشکیل دهند و بر فرآیندهای برنامه‌ریزی تسلط داشته باشند. پیوند و پل زدن سرمایه اجتماعی مسلماً عواملی حیاتی در توضیح این پیامدهای مختلف هستند، اما به دلیل اقدامات و روش‌های توسعه‌نیافته، پیوند علت و معلولی ناشناخته باقی می‌ماند. این مقاله با پیشنهاد اقدامات شبکه و آزمایش این اثرات یکی در برابر دیگری از طریق مدل‌های نمودار تصادفی نمایی به ادبیات کمک می‌کند. این تجزیه‌وتحلیل بر روی مورد یک پروژه بازآفرینی شهری در سینچون، محله‌ای درون‌شهری در سئول، که ساکنان آن با همکاری مقامات دولتی در مدیریت برنامه‌ریزی مشغول بودند، متمرکز است. بر اساس یک نظرسنجی و مصاحبه‌ها، این مطالعه نشان داد که این پروژه تمایل به روابط خوشه‌ای محکم با محوریت مقامات دولتی بدون پل زدن دارد، که نشان‌دهنده نقش قوی‌تر سرمایه اجتماعی پیوندی است. بااین‌حال، ساکنان به‌جای ابراز نگرانی خود منفعل ماندند و خواهان نوع دیگری از سرمایه اجتماعی بودند که قدرت را به‌حساب می‌آورد.

سریکا و لاروکا[۳۷] (۲۰۲۱)، در مقاله‌ای تحت عنوان فرآیندهای بازآفرینی شهری و تأثیر اجتماعی: مروری بر ادبیات برای بررسی نقش ارزیابی به تبیین بازآفرینی و تأثیر اجتماعی آن می‌پردازند.در این مقاله بیان می‌دارند که از بازآفرینی شهری تا بازآفرینی اجتماعی تا بازسازی مبتنی بر فرهنگ، مفهوم بازآفرینی شهری از ایده دگرگونی فیزیکی شهرها به چشم‌اندازی پیچیده‌تر از تغییر تکامل می‌یابد که می‌تواند کیفیت زندگی ساکنان را بهبود بخشد. درعین‌حال، بعد اجتماعی تأثیرات شناسایی‌شده، از یک عامل در کنار هم تا فرآیندهای احیاکننده، برای ساختن مدل‌های جدید «اقتصاد تأثیرگذار» با اثرات پایدار بلندمدت، مرکزی می‌شود. در این تغییر دیدگاه، محرک تغییر موقعیت فرهنگ، مرکزیت و مشارکت جامعه و استفاده مجدد از فضاهای متروکه میراث فرهنگی است. بنابراین در فرآیندهای بازآفرینی شهری، ارزیابی نقش تعیین کننده‌ای در هدایت انتخاب‌های استراتژیک، توانمندسازی جوامع درگیر، حمایت از تصمیم‌گیرندگان و جذب بودجه جدید بر عهده گرفته است.

لوی[38] و همکارانش (۲۰۲۱)، پژوهشی با عنوان کارآفرینان توسعه اموال خیرخواهانه محلی در بازآفرینی شهرهای کوچک انجام می‌دهند این پژوهش به بررسی روش‌هایی می‌پردازد که کارآفرینان توسعه املاک خیرخواهانه مبتنی بر محلی سعی در مشارکت در مراکز شهر منطقه‌ای خود دارند. از تجربه شهرهای میانه و جنوبی کانتربری در جزیره جنوبی نیوزلند، که توسعه‌دهندگان املاک تجاری ملی و جهانی تمایلی به سرمایه‌گذاری ندارند، به‌عنوان مطالعات موردی استفاده می‌شود. بحث می‌کنند که چگونه بازآفرینی مرکز شهر توسط مالکیت در شهرهای کوچک منطقه‌ای در نیوزیلند مانند این‌ها ممکن است به بهترین شکل مشخص شود. سپس از این کار برای ترسیم یک دستور کار خط‌مشی استفاده می‌شود که به دولت محلی و سهامداران وابسته کمک می‌کند تا به‌طور مؤثرتر و همکاری بیشتری با توسعه‌دهندگان املاک محلی درگیر شوند. این اثر برای مخاطبان بین‌المللی علاقه‌مند به چالش‌های بازآفرینی مرکز شهر که ساکنان و دولت‌های محلی شهرهای کوچک منطقه‌ای در سیاست‌های نئولیبرال با آن مواجه هستند، مرتبط است.

لوکیا [۳۹] و همکاران (۲۰۱۹)، در پژوهشی با عنوان بازآفرینی شهری در دستور کار سیاست شهری برزیل انجام دادند. هدف این پژوهش برجسته کردن دلایل اصلی است که به دنبال توجیه الحاق و مشروعیت بخشیدن به بازآفرینی شهری هستند. در دستور کار سیاست شهری در برزیل. این نشان می‌دهد که چگونه همگرایی بین گزاره‌های مختلف و حتی متضاد مرتبط با توسعه شهری، حمایت ایدئولوژیکی از ساخت گفتمان‌هایی را فراهم می‌کند که در آن بازآفرینی شهری برای کل جامعه مفید نشان داده می‌شود، و چگونه ایده‌های بین‌المللی اخیر در مورد توسعه شهری در سیاست‌های شهری گنجانده

[36]Shin
[37] Cerreta & La Rocca
[38].Levy
[39] Lucia

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

شده است. برزیل معاصر، با توجه به محیط اجتماعی-اقتصادی و سیاسی محلی، سنت برنامه‌ریزی و چارچوب‌های نظارتی. تمرکز بر ریودوژانیرو و به‌ویژه سائوپائولو با توجه به نقش کلیدی این دو شهر در تعریف پارادایم‌های سیاست شهری، هدایت برنامه‌های دولت و صادرات مدل‌های نظارتی به سایر نقاط برزیل خواهد بود.

لویس[40] (۲۰۱۷) در تحقیقی با زیر عنوان تبدیل خانه‌ها به خانه: زندگی از طریق بازآفرینی شهری در شرق منچستر انجام می‌دهد که در این تحقیق بیان می‌دارد مطالعات مکرر بازآفرینی شهری بر جابجایی ساکنان طبقه کارگر متمرکز شده است، اما کسانی که در مکان‌های تغییر شهری زندگی می‌کنند کمتر موردتوجه قرار گرفته‌اند. با توجه به این شکاف، این تحقیق بر زندگی ساکنان قدیمی در شرق منچستر، یک مکان بازسازی شهری، تمرکز می‌کند و دیدگاه‌های آن‌ها را در مورد تغییرات شهری بررسی می‌کند. تحقیق قوم‌نگاری نشان می‌دهد که چگونه تخریب و بازسازی خانه‌های جدید منجر به یک احساس عمیق عدم اطمینان شده است. این تحلیل با تکیه‌بر نظریه‌های انسان‌شناختی مادیت، مشارکتی بدیع در بحث‌های مربوط به بازآفرینی شهری دارد و نشان می‌دهد که چگونه روابط اجتماعی و مادی دوباره پیکربندی شده‌اند و استدلال می‌کند که این به نوبه خود معانی جدیدی در مورد خانه ایجاد کرده است.

لوسیا[41] و همکارانش (۲۰۱۷) در مقاله‌ای با عنوان رویکرد ارزیابی یکپارچه به‌عنوان یک سیستم پشتیبانی تصمیم برای برنامه‌ریزی شهری و سیاست‌های بازآفرینی شهری می‌پردازند که این مقاله بر روی یک فرآیند ارزیابی چند روشی یکپارچه تمرکز دارد. هدف آن حمایت از مدیران دولتی در توسعه استراتژی‌های جایگزین برای مداخله در برنامه‌ریزی شهری و فرآیندهای بازآفرینی شهری است که بر مناطق متروک شهری واقع در یک موقعیت مرکزی متمرکز است. به‌منظور تبدیل مناطق بحران‌زده به مناطق با فرصت‌های جدید، با شروع دوباره توسعه و ارتقای آن‌ها، این مقاله مجموعه‌ای از ابزارهای ارزیابی را پیشنهاد می‌کند که می‌تواند از انتخاب سناریوهای جایگزین برای مداخله توسط تصمیم‌گیرنده حمایت و هدایت کند. برای این منظور، مشارکت یک سیستم یکپارچه از روش‌های ارزیابی برای حمایت از تصمیم‌گیری را توسعه می‌دهد که شامل اجزای مختلف و دیدگاه‌های متعدد، حتی از انواع متضاد است، که توضیح شفاف‌تری از فرآیند تصمیم‌گیری ارائه می‌دهد. رویکرد روش‌شناختی برای یک مطالعه موردی آزمایشی که به انتخاب مداخله اولویت‌دار بین دو منطقه متروکه و آسیب‌دیده واقع در منطقه مرکزی شهر رجیو کالابریا مربوط می‌شود، اعمال می‌شود.

علیپور[42] و مشکینی (۲۰۲۴) مقاله با عنوان بررسی کیفیت زندگی در مسکن محلات شهری به بررسی کیفیت زندگی اجتماعی و کالبدی در محله‌های فرسوده و ناکارآمد مشابه محله اسلام‌آباد پرداخته و در بررسی‌های خود به ارزیابی میزان اعتماد و مشارکت و موجود در محله پرداخته و در یافته‌ها آورده‌اند که جهت ارتقا کیفیت زندگی در این‌گونه محلات نیازمند انسجام اجتماعی و تقویت کالبدی و فیزیک محله‌ها همراه با مباحث اجتماعی با نقطه‌نظر خود ساکنین می‌باشد.

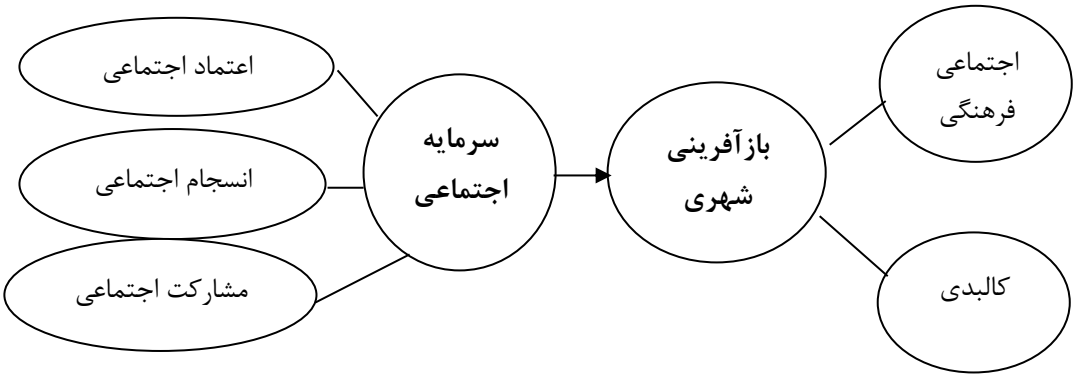
مدل مفهومی

امروزه توجه به عرصه‌ها و ظرفیت‌های مناطق درونی شهرها از جمله بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به امری اجتناب‌ناپذیر تبدیل شده و ساماندهی و احیای این بافت‌ها به‌عنوان امری ضروری جهت دستیابی به اصول توسعه پایدار شناخته می‌شود. از سوی دیگر بررسی اثرات فعالیت ها و پروژه های توسعه ای در بافت‌های ناکارآمد شهری طی سال های اخیر نیز در ایران به شدت موردتوجه واقع شده است که این امر به دنبال کشف پیامدها و مشکلات احتمالی اجرای طرح‌ها به‌منظور تعدیل یا تسهیل آن ها می‌باشد با توجه به اینکه در ایران مسئله بافت‌های فرسوده یکی از مسائل اصلی در حوزه برنامه‌ریزی شهری می‌باشد و روند رو به رشدی را در کشور طی می‌کند پژوهش‌های زیادی در زمینه بافت‌های فرسوده شهری و عوامل مؤثر در این محلات انجام پذیرفته است لذا ضروری است که در راستای بازآفرینی این بافت ها تلاشها و تحقیقاتی مؤثر جهت تسهیل در روند بازآفرینی این محلات صورت پذیرد. لذا با توجه به تحقیقات صورت گرفته در حوزه

[40] Lewis
[41] lucia
[42] Alipour and Meshkini

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

سرمایه اجتماعی و بازآفرینی شهری در کشور، محله اسلام‌آباد کرج بدلیل شرایط بد مسکنی و فرسودگی بافت، فاقد هر گونه پژوهش کاربردی با موضوع سرمایه اجتماعی و بازآفرینی می‌باشد که این امر ضرورت انجام یک تحقیق با این موضوع در محله را ضروری می نماید. و مدل مفهومی تحقیق آن به‌صورت شکل زیر ترسیم شده است



شکل (۱). مدل مفهومی ارتباط سرمایه اجتماعی و مؤلفه‌های آن با بازآفرینی شهری

روش‌شناسی

تحقیق حاضر از لحاظ ماهیت و روش‌شناسی از نوع توصیفی- تحلیلی و همبستگی و از نظر هدف‌گذاری کاربردی است. به‌منظور گردآوری اطلاعات و داده‌های تحقیق از روش اسنادی و در بخش مطالعه عملی از پرسشنامه به‌عنوان ابزار گردآوری اطلاعات استفاده شده است. جامعه آماری تحقیق شامل شهروندان بالای ۱۵ سال ساکن در محله اسلام‌آباد کرج، بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵ به تعداد ۲۵ هزار نفر می‌باشند که با استفاده از فرمول کوکران با خطای ۵ درصد و سطح اطمینان ۹۵ درصد ۳۸۰ نفر برآورد شد. ولی برای روایی بیشتر، گستردگی محدوده موردمطالعه و احتمال ریزش زیاد حجم نمونه به ۴۱۰ پرسشنامه افزایش و در نهایت ۴۰۱ پرسشنامه مورد تجزیه‌وتحلیل قرار گرفت. روش نمونه‌گیری در این تحقیق نمونه‌گیری تصادفی ساده می‌باشد پرسشنامه مورداستفاده در این تحقیق محقق ساخته می‌باشد که برای سنجش مفهوم سرمایه اجتماعی از ۳ شاخص و ۵۷ سؤال و مفهوم بازآفرینی شهری شامل ۲ شاخص و ۳۱ سؤال تدوین و از طیف لیکرت در سنجش رتبه‌ای استفاده شد. اعتبار ابزار سنجش با استفاده از اعتبار محتوایی از نوع صوری و از نظرات اساتید و پایای آن با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ مورد تأیید قرار گرفته که در جداول زیر ارائه گردید است؛ و همچنین برای تجزیه‌وتحلیل داده‌های به‌دست‌آمده از پرسشنامه از آزمون همبستگی اسپیرمن و رگرسیون خطی چندگانه با استفاده از نرم‌افزار spss استفاده گردیده است.

جدول (۱). آزمون آلفای کرونباخ شاخص‌های سرمایه اجتماعی

شاخص	تعداد گویه	ضریب آلفای کرونباخ
اعتماد اجتماعی	۲۹	٪۷۷
مشارکت اجتماعی	۲۰	٪۸۴
انسجام و همبستگی اجتماعی	۷	٪۸۲

جدول (۲). آزمون آلفای کرونباخ شاخص‌های بازآفرینی شهری

شاخص	تعداد گویه	ضریب آلفای کرونباخ
اجتماعی - فرهنگی	۱۶	٪۷۸
کالبدی	۲۷	٪۸۱

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

با توجه به نتایج آلفای کرونباخ در جداول فوق می‌توان گفت همبستگی درونی گویه‌ها بالا و به عبارتی ابزار پژوهش از پایایی خوبی برخوردار است.

موقعیت منطقه موردمطالعه

از نظر مختصات جغرافیایی، محله اسلام‌آباد در طول جغرافیایی ۵۱ درجه، ۰۰ دقیقه و ۰۸ ثانیه شرقی و در عرض ۳۵ درجه، ۰۸ دقیقه و ۲۲ ثانیه شمالی قرار گرفته است و ارتفاع آن از سطح دریا، ۱۴۸۰ متر می‌باشد. این محله در قسمت شمال شرقی شهر کرج واقع شده است موقعیت نسبی محله: محله اسلام‌آباد (مراد آب) در منطقه یک شهرداری کرج واقع شده است این محله دارای ۱۷۱ هکتار مساحت بوده و تعداد پلاک‌های واقع شده در آن حدود ۹ هزار پلاک و تعداد معابر موجود نیز برابر با ۸۵۸ معبر می‌باشد. همچنین محله اسلام‌آباد براساس آخرین سرشماری رسمی کشور حدود ۳۳۸۰۰ هزار نفر جمعیت دارد؛ که تعداد خانوار ۱۱۳۶۰ خانوار و بعد خانوار آن ۳.۳۸ بوده که این رقم در منطقه یک دارای ۳۸۶۰۰ خانوار و بعد خانوار نیز ۳.۳۴ در شهرکرج نیز ۵۰۸۴۰۰ خانوار و بعد خانوار ۳.۱۳ استان البرز نیز دارای ۸۵۶۱۱۶ خانوار و بعد خانوار ۳.۱۷ می‌باشد بر اساس مرکز آمار بعد خانوار در کشور ۳.۳ است.

شکل (۲). موقعیت محدوده موردمطالعه (محله اسلام‌آباد کرج)

نتایج

نمونه آماری پژوهش ۴۰۱ نفر از ساکنان محله اسلام‌آباد با مشخصات توصیفی زیر بودند. از بین پاسخ‌دهندگان، ۴۴.۷ درصد (۱۷۹ نفر) از نمونه آماری را مردان و ۵۵.۳ درصد (۲۲۲ نفر) را نیز زنان به خود اختصاص داده‌اند. بیشترین فراوانی برای افراد بین ۴۴ تا ۳۵ سال سن با ۲۳.۱۹ درصد (۹۳ نفر) و کمترین فراوانی ۱۵ تا ۲۴ سال سن ۰.۷ درصد (۲۹ نفر) است. در بین پاسخگویان ۱۲۵ نفر علت انتخاب محله برای سکونت را (سکونت خانواده)، قیمت مناسب مسکن را ۱۱۳ نفر، اینجا متولد شده‌ام را ۷۲ نفر، مناسب بودن هزینه زندگی ۶۴ نفر، نزدیکی به محل کار ۲۰ نفر، امنیت بالای محله را ۷ نفر و در بین پاسخ‌دهندگان هیچ فردی امکانات خوب محله را به‌عنوان علت سکونت در محل انتخاب نکرده است.

تحلیل رابطه بین سرمایه اجتماعی و بازآفرینی محله اسلام‌آباد

برای سنجش ضریب همبستگی بین مؤلفه‌های سرمایه اجتماعی و بازآفرینی شهری، آزمون اسپیرمن مورداستفاده قرار گرفت، به‌این‌ترتیب که هر یک از شاخص‌های سرمایه اجتماعی، شامل شبکه‌های مشارکت اجتماعی، اعتماد اجتماعی و انسجام و همبستگی اجتماعی شکل گرفت و برای بررسی رابطه این شاخص‌ها با شاخص بازآفرینی شهری استفاده گردید .همان‌طور

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

که در جدول (۴) نتیجه آزمون همبستگی اسپیرمن نشان می‌دهد که بین سرمایه اجتماعی و بازآفرینی شهری محله اسلام‌آباد کرج در سطح اطمینان ۹۹ درصد رابطه همبستگی مستقیم و معنادار خیلی قوی وجود دارد .به بیان ساده‌تر نتایج این آزمون نشان می‌دهد که متناسب و همسو با افزایش و یا کاهش سرمایه اجتماعی، میزان بازآفرینی شهری در محله اسلام‌آباد کرج نیز افزایش و کاهش خواهد یافت.

جدول (۴). آزمون همبستگی اسپیرمن

متغیر	ضریب همبستگی	Sig.	حجم نمونه
بازآفرینی شهری	**۱.۰۰۰**	**۰**	**۴۰۱**
سرمایه اجتماعی	**.۲۹۵.**	**.۰۰۰**	**۴۰۱**

همبستگی در سطح ۰/۰۱ معنی‌دار است.

تحلیل رابطه بین مشارکت **اجتماعی و بازآفرینی محله اسلام‌آباد**

با توجه به وجود رابطه و همبستگی بین دو متغیر موردپژوهش برای تحلیل رابطه هر یک از شاخص‌ها و با وجود چند متغیر مستقل در تغییرات یک متغیر وابسته، تحلیل رگرسیون خطی چندگانه برای آزمون مورداستفاده قرار گرفت. همان‌طور که در جدول (۵) نتیجه آزمون نشان داده شده است. مؤلفه‌های مؤثر بر سرمایه اجتماعی در محله نشان می‌دهد که انسجام و همبستگی اجتماعی با ضریب همبستگی ۰.۰۰۰ و ضریب استاندارد ۲۵۹ و اعتماد اجتماعی با ضریب همبستگی ۰۰۰۰ و ضریب استاندارد ۲۳۸ و مشارکت اجتماعی با ضریب همبستگی ۰.۵۴۳ و ضریب استاندارد -۰.۰۳۰ را دارا می‌باشند که .به بیان ساده‌تر نتایج این آزمون نشان می‌دهد که اعتماد اجتماعی و انسجام اجتماعی بیشترین تأثیر را نسبت به مؤلفه دیگر سرمایه اجتماعی (مشارکت اجتماعی) دارا می‌باشند.

جدول (۵). تحلیل رگرسیون خطی چندگانه

مدل	تحلیل واریانس	df	مجموع مجذورات	f	sig
رگرسیون خطی چندگانه	۳۱.۰۹۴	۳	۱۰.۳۶۵	۲۲.۲۴۸	.۰۰۰
	۱۸۴.۹۴۶	۳۹۷	.۴۶۶		
	۲۱۶.۰۴۰	۴۰۰			

مدل	ضریب خطای غیراستاندارد		ضریب استاندارد	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
مقدار ثابت	۱.۹۵۳	.۱۸۷		۱۰.۴۲۳	.۰۰۰
همبستگی اجتماعی	.۲۰۵	.۰۳۸	.۲۵۹	۵.۴۳۲	.۰۰۰
اعتماد اجتماعی	.۳۰۸	.۰۵۴	.۲۳۸	۴.۸۲۳	.۰۰۰
مشارکت اجتماعی	.۰۲۶	.۰۴۳	.-۰۳۰	.-۶۰۹	.۵۴۳

بحث و نتیجه‌گیری

با توجه به نتایج اقدامات بازآفرینی شهری در نقاط مختلف جهان، اعتماد و مشارکت شهروندان، به‌عنوان مؤلفه اثربخش در موفقیت پروژه‌های بازآفرینی، امری خودجوش نخواهد بود و مستلزم دخالت عوامل متعدد است و این آن چیزی است که سرمایه اجتماعی با حضور در فرآیند بازآفرینی قادر به تأمین آن است. اعتماد اجتماعی، انسجام اجتماعی و مشارکت اجتماعی به‌عنوان متغیرهای مستقل یا توضیحی رکن اصلی فصل مشترک دو موضوع سرمایه اجتماعی و بازآفرینی با شاخص‌های اجتماعی، فرهنگی و کالبدی می‌باشند که. در این پژوهش در محله اسلام‌آباد کرج موردبررسی قرار گرفت. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده مشخص گردید که سرمایه اجتماعی و ابعاد آن تأثیر مثبت و معنی‌داری بر بازآفرینی شهری دارند. در رابطه با

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

میزان اثرگذاری شاخص‌ها بر اساس رگرسیون خطی چندگانه می‌توان گفت شاخص اعتماد اجتماعی دارای بیشترین اثرگذاری بر روی بازآفرینی شهری محله اسلام‌آباد کرج خواهد بود و پس‌ازآن نیز شاخص‌های انسجام اجتماعی و مشارکت اجتماعی به ترتیب در بازآفرینی محله موردمطالعه تأثیرگذار هستند این موضوع این را گوشزد می‌کند که همه این شاخص‌های منتخب در صورت توجه درست به آن‌ها می‌تواند در روند بازآفرینی شهری محله تأثیرگذار باشند. آنچه بیش از سایر موارد حائز اهمیت است این موضوع است که این تحقیق با توجه به شاخص‌های مورد آزمون سرمایه اجتماعی، نشانگر وجود سرمایه اجتماعی است که امکان تسریع و کمک به فرآیند بازآفرینی را دارد، یعنی معناداری بالا و بالاتر از حد متوسط می‌باشد، مطالعات انجام شده توسط پژوهشگران نشان‌دهنده اهمیت متغیرهای سرمایه اجتماعی بر بازآفرینی شهری می‌باشد و همچنین وجود ارتباط معنادار بین این مؤلفه‌ها بر بازآفرینی شهری را تأیید می‌کنند. لذا نتایج تحقیق حاضر همسو با سایر تحقیقات انجام شده می‌باشد در مجموع نتایج یافته‌های محققان دیگر مشخص می‌کند هر چه سرمایه اجتماعی در شهر و محلات شهری بالاتر برود مشارکت اجتماعی و زمینه همراهی مردم نیز بیشتر می‌شود. در حقیقت این پژوهش نشان‌دهنده این موضوع است که با توجه به ارتباط بین سرمایه اجتماعی و بازآفرینی شهری در محله اسلام‌آباد کرج زمینه‌ها و بسترهای اجتماعی و فرهنگی برای بازآفرینی در محله محیا می‌باشد بررسی‌ها در این پژوهش نشان‌دهنده این است که ۳۵ درصد از ساکنین دارای سکونت بالای ۳۰ سال هستند و بیش از ۳۰ درصد از ساکنین تعلق‌خاطر بالایی نسبت به محله خود دارند و همچنین پایین‌ترین نسبت به ساماندهی شهروندان در قالب تشکل‌ها و شوراهای محله با حدود ۵ درصد را دارا می‌باشد؛ که با مشارکت ساکنان در روند بازآفرینی به‌گونه‌ای سازمان‌مند و متشکل صورت گیرد تأثیر دوچندان خواهد داشت. برای تحقق این امر اقدامات جدی از سوی برنامه ریزان و سیاست‌گذاران انتظار می‌رود و همچنین با در نظر گرفتن ضعف اقتصادی مردم و پایین بودن مشارکت اجتماعی و فقدان تشکل‌ها و سازمان‌های مردم‌نهاد برای پیشبرد برنامه‌های بازآفرینی در این محله نهادهای اجرایی می‌بایست مشارکت اجتماعی را از طریق ایجاد تشکل‌های مردم‌نهاد بالا برده و برای فعال‌سازی ظرفیت‌های مردمی و افزایش مشارکت آنان عزم جدی نهادهای اجرایی برای بازآفرینی محله را مد نظر قرار دهند. با توجه به نتایج به‌دست‌آمده می‌توان پیشنهاداتی نیز مطرح کرد که عبارت‌اند از:

-توجه ویژه به نقش پررنگ عوامل اجتماعی- فرهنگی محله و منزلت اجتماعی و افزایش انگیزه ساکنان برای تداوم سکونت

-تقویت و حفظ سرمایه اجتماعی به‌منظور تسهیل در مداخلات اجتماعی در فرآیند بازآفرینی محله و برنامه‌ریزی بر اساس نیاز و مشارکت مردم در راستای ظرفیت‌سازی اجتماعی

-ایجاد شورای معتمدین محله به‌عنوان پل ارتباطی میان اهالی محل و نهادها و سازمان‌ها و ادارات

-ایجاد راهکارهای برای ایجاد حس تعلق نسبت به محل زندگی در ساکنان محله و توجه به ساکنان اصیل به‌منظور دستیابی به بازآفرینی موفق با حفظ سرمایه اجتماعی

-در نظر گرفتن نقش تمامی آحاد مرتبط و درگیر نمودن مردم محله در تصمیم‌گیری‌های اساسی

-اعتمادسازی با شفافیت هر چه بیشتر برنامه‌های عمرانی شهرداری

-تقویت شبکه‌های اجتماعی محله در قالب سمن‌ها و سی بی یوها در راستای نهادسازی و مشارکت سازی

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

نویسندگان اصول اخلاقی را در انجام و انتشار این پژوهش علمی رعایت نموده‌اند و این موضوع مورد تأیید همه آن‌هاست.

مشارکت نویسندگان

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

جمع‌آوری داده‌ها، تهیه گزارش پژوهش و تحلیل داده‌ها توسط نویسندگان اول و دوم به‌صورت ۷۵ درصد و ۲۵ درصد صورت گرفته است.

نویسنده اول: استاد راهنمای پایان‌نامه، طراحی پژوهش، نظارت بر مراحل انجام پژوهش، بررسی و کنترل نتایج، اصلاح، بازبینی و نهایی‌سازی مقاله

نویسنده دوم: تهیه و آماده‌سازی نمونه‌ها، انجام آزمایش و گردآوری داده‌ها، انجام محاسبات، تهیه پیش‌نویس مقاله تجزیه‌وتحلیل آماری داده‌ها، تحلیل و تفسیر اطلاعات و نتایج،

تعارض منافع

بنا بر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

حامی مالی (این پژوهش حامی مالی ندارد.)

منابع

ابوذری پانته آ، زیاری یوسفعلی (۱۳۹۸)، تحلیل نقش سرمایه اجتماعی بر مشارکت‌پذیری در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری (موردپژوهی: منطقه ۱۲ تهران)، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، سال نهم، (۳) ۳۳۵-۳۴۹

احمدی، مارال، عندلیب، علیرضا، ماجدی، حمید و السادات، زهرا (۱۳۹۸) تحلیلی بر جایگاه سرمایه اجتماعی در بازآفرینی بافت فرسوده تاریخی محله امامزاده یحیی با به‌کارگیری معادلات ساختاری، دانش شهرسازی، دوره ۳، (۲)، ۴۹-۶۳

آقایی زاده، اسماعیل، حسام، مهدی و محمدزاده، ربابه (۱۳۹۸)، بررسی سرمایه اجتماعی در فرایند بازآفرینی شهری در بافت‌های مسئله‌دار شهری نمونه: رشت، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال ششم، ۱۹، ۱۶۷-۱۴۵

بابایی اقدم، فریدون، ویسی راد، فتح‌الله، یاری حصار، ارسطو و حیدری ساربان، وکیل (۱۳۹۴)، ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (مطالعه موردی محله ججین اردبیل)، ۴۰۰ - ۳۰۹

پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز. (۱۳۸۹)، سیر تحول بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱-(۱)-۷۳-۹۲

حاتمی نژاد, حسین , پوراحمد, احمد و عیوضلو, داود . (۱۳۹۳). واکاوی ظرفیت سرمایه اجتماعی محلات شهری در ساماندهی بافت های فرسوده، مطالعه موردی منطقه ۹ شهرداری تهران. مجله آمایش جغرافیایی فضا, ۴(۱۳), ۶۷-۹۴.

حسنی، جواد (۱۳۹۵). بررسی سرمایه اجتماعی در توسعه پایدار محلات منطقه ۴ مشهد (مطالعه موردی محلات طلاب، وحید، وده)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه فردوسی مشهد

شعبانجولا، الهه، شکوفه فر، فهیمه و کرمانی سمیرا سادات (۱۳۹۰)، بهره‌گیری از سرمایه اجتماعی در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده نمونه موردی: محله آخوند واقع در شهر قزوین، مدیریت پژوهش و مطالعات راهبردی مشهد، اولین کنفرانس اقتصاد شهری ایران

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

صفایی پور، مسعود و دامن باغ، صفیه (۱۳۹۸)، تحلیل مؤلفه‌های بازآفرینی شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز، نشریه علمی پژوهشی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، سال چهارم، (۳)، ۱۲۲-۱۰۳

صفایی پور، مسعود، زارعی، جواد (۱۳۹۴)، برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی نمونه موردی: محله جولان شهر همدان، مجله آمایش جغرافیایی فضا، فصلنامه علمی و پژوهشی دانشگاه گلستان، سال ۷ (۲۳)

صفری، جابر (۱۳۹۵)، بررسی عوامل مالی مؤثر بر اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری (نمونه موردی: شهرکرد)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه مازندران

طالبی، مانی، ویسی، رضا، گنجی افصوران، مسلم و ثابت‌قدم، سید محمدعلی (۱۳۹۵)، مجموعه بازآفرینی شهری پایدار برند سازی شهری در بستر بازآفرینی شهر رشت جلد اول، دیدگاه‌ها، نظریه‌ها و مصادیق، انتشارات ترمه رشت، چاپ اول

طاهرخانی، علیرضا (۱۳۹۶)، سنجش اثرات پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: سرای سعدالسلطنه قزوین)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس تهران

قدمی، محمد جاهد، عندلیب، علیرضا و ماجدی، حمید (۱۳۹۹)، واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری با تأکید بر تأمین مسکن مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال هفتم، (۲۴)، ۲۰۴-۱۷۹

قربی، میترا، تقوی، مریم و محمدی، حمید (۱۴۰۰)، بازآفرینی بافت تاریخی شهر کرمان با تأکید بر مؤلفه‌های تأثیرگذار بر حس رضایت (نمونه موردی: محلات ارگ- گنجعلیخان، مظفری، قلعه محمود، شورا)، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال بیست ویکم، (۶۲)، ۱۵۶-۱۳۱

قندهاری، محمد (۱۳۹۷)، بررسی اثرات سرمایه اجتماعی بر نوسازی بافت فرسوده نمونه موردی شهر قم، مجله معماری شناسی، سال اول، (۱)

کلانتری خلیل‌آباد، حسین، حقی، مهدی و موسوی، رفیع (۱۳۹۴)، مدیریت بافت‌های فرسوده شهری تهران منطقه ۱، سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۲۱-۹۹

لطفی، سهند (۱۳۹۰) تبارشناسی بازآفرینی شهری؛ از بازسازی تا نوزایی .تهران، انتشارات آذرخش. چاپ اول

مدحت، مرضیه، (۱۳۹۵)، بررسی نقش سرمایه اجتماعی در بازآفرینی بافت تاریخی – فرهنگی شهر شیراز، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه مازندران،

میرزائی ارجنگی، فاطمه، شبانی و شهرضا، امیرحسین (۱۳۹۹)، ارزیابی طرح بازآفرینی بافت فرسوده شهری با رویکرد مشارکت مردمی در محله همت‌آباد اصفهان، فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال نهم، (۳۴)، ۱۳۴-۱۱۹

نصیری هفده خاله، اسماعیل، سالاری نیا، مرضیه (۱۳۹۶)، تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران، فصلنامه جغرافیای سرزمین، سال چهاردهم، (۵۵)، ۱۴۸-۱۳۵

نعلبندی، مهدی (۱۳۹۵)، بازآفرینی شهری محله راسته کوچه تبریز، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه هنر اسلامی تبریز

نقدی، آمنه، مافی، عزت ا...، و وطن پرست، مهدی (۱۳۹۸)، ارزیابی بازآفرینی محله‌های فرسوده شهری در جهت ارتقاء تاب‌آوری کالبدی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر فاروج)، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال بیستم، (۵۸) ۲۸۱-۲۶۱

الهی، پریسا (۱۳۹۸)، ساماندهی مرزبندی محلات شهری با تأکید بر ادراک ذهنی ساکنان (نمونه موردی محلات منطقه ۱ تهران)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده شهرسازی، دانشگاه هنر

Abouzari Panthea, Ziyari Yusufali (2018), analysis of the role of social capital on participation in plans for the organization of dilapidated tissues with an urban regeneration approach (case study: District 12 of Tehran), scientific research quarterly of geography (regional planning), 9th year, (3) 335-349(in Persian)

Aghaeizadeh, Esmaeil, Hesam, Mehdi, Mohammadzadeh, Robabeh (1398), A Study of Social Capital in the Urban Reconstruction Framework in Problematic Urban Tissues Sample: Rasht, Urban Structure and Function Studies, Year 6, Number 19, 167-145(in Persian)

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

Ahmadi, Maral, Andalib, Alireza, Majedi, Hamid, Al-Sadat, Zahra (1398) An Analysis of the Position of Social Capital in Recreating the Dilapidated Historic Texture of Imamzadeh Yahya Neighborhood Using Structural Equations, Urban Planning Knowledge, Ve 3, (2), 49-63(in Persian)

Alipour, S., Meshkini, A. Livable housing: representation of life in urban neighborhoods housing, Karaj Metropolis, Iran. Environ Dev Sustain (2024). https://doi.org/10.1007/s10668-024-04552-2

Alpopi, C. Manole, C. (2014). Integrated urban regeneration- solution for city revitalize. Procedia economics and finance. Vol 6, 178- 185. https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00130-5

Babaei Aghdam, Fereydoon, Veisi Rad, Fathollah, Yari Hesar, Aristotle, Heidari Sarban, Vakil (2015), Evaluating the factors affecting public participation in organizing urban dilapidated structures with emphasis on social capital (Case study of Jajin neighborhood of Ardabil), Civilica, 309-400(in Persian)

Ballet, J. Sirven, N. & Requiers-Desjardins, M. (2008). Social capital and natural resource management: a critical perspective. Journal of Environment Development. Vol.16, No.4, pp.355-374. https://doi.org/10.1177/1070496507310740

Binqing Zhai, Mee Kam Ng (2013), Urban regeneration and social capital in China: A case study of the Drum Tower Muslim District in Xi'an, journal homepage: www.elsevier.com/locate/cities 14-25. https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.05.003

Cerreta, Maria & La Rocca, Ludovica (2021), Urban Regeneration Processes and Social Impact: A Literature Review to Explore the Role of Evaluation,springer Conference paper, First Online: 12 September 2021, pp 167–182, Computational Science and Its Applications – ICCSA 2021 (pp.167-182)DOI:10.1007/978-3-030-86979-3_13

Cin, M. & Egercioglu, Y. (2016). A Critical Analysis of Urban Regeneration Projects in Turkey: Displacement of Romani Settlement Case. Journal of Social and Behavioral Sciences, Vol.216, pp.269-278. https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.12.037

Colantonio, A. & Dixon, T. (2011). Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities. Wiley-blackwell. DOI: 10.1002/9781444329445.ch2

Cowan, R. (2005). The Dictionary of Urbanism. Great Britain: Streetwise press

Cox, J. (2010). Immigrant Assimilation, Trust and Social Capital, Forschungsinstitut,zur Zukunft der Arbeit Institute for the Study of Labor. Discussion Paper No.5063, Bonn Germany. DOI: 10.2139/ssrn.1648348

Dekker, K., & Bolt, G. (2005). Social cohesion in post-war estates in the Netherlands: Differences between socioeconomic and ethnic groups. Urban studies, 42(13), 2447-2470. DOI: 10.1080/00420980500380360

Elahi, Parisa (1398), Organizing the demarcation of urban neighborhoods with emphasis on the mental perception of residents (Case study of neighborhoods in District 1 of Tehran, Master Thesis, University of Arts(in Persian)

Flint, J., & Kearns, A. (2006). Housing, neighbourhood renewal and social capital: the case of registered social landlords in Scotland. European Journal of Housing Policy, 6(1), 31-54. https://doi.org/10.1080/14616710600585716

Ghadami, Mohammad Jahed, Andalib, Alireza, Majedi, Hamid (1399), Analysis of Key Drivers Affecting the Reconstruction of Inefficient Urban Neighborhoods with Emphasis on Housing Case Study: Tehran Metropolitan Area 12, Urban Structure and Function Studies, (7) 204-179. (in Persian)

Ghorbi, Mitra, Taghavi, Maryam, Mohammadi, Hamid (1400), Regeneration the historical context of Kerman with emphasis on the components affecting the sense of satisfaction (Case study: Arg-Ganjalijan, Mozaffari, Qala-e-Mahmoud, Shura) Geographical, Twenty-first year, (62), 400, 156-131. (in Persian)

Hassani, Javad (2016), A Study of Social Capital in the Sustainable Development of Neighborhoods in Region 4 of Mashhad (Case Study of Talab, Vahid, Vedeh Neighborhoods), M.Sc. Thesis, Ferdowsi University of Mashhad, (in Persian)

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

Hatami Nejad, Hossein et al. (2014), Analysis of the Capital Capacity of Urban Neighborhoods in Organizing Dilapidated Urban Tissues (Case Study: District 9 of Tehran Municipality), Golestan University Quarterly No. 13(in Persian)

Hibbitt, K., Jones, P., & Meegan, R. (2001). Tackling social exclusion: the role of social capital in urban regeneration on Merseyside—from mistrust to trust?. European Planning, DOI: 10.1080/09654310020027885

Horita & Koizumi (2009), Innovations in collaborative urban regeneration, springer kvo berlin heidelberg new York, Department of Urban Engineering,The University of Tokyo,7-3-1 Hongo, Bunkyo-ku,Tokyo 113-8656, Japan

Jones, Ph. & Evans, J. (2008). Urban Regeneration in UK.SAGE.

Kandahari, Mohammad (2017), Investigating the effects of social capital on the renovation of the dilapidated fabric of Qom city, Journal of Architecture, first year(۱) , (in Persian)

Khalilabad Police Station, Hossein, Haghi, Mehdi, Mousavi, Rafi (2015), Tehran Urban Dilapidated Textures Management, Region 1, University Jihad Publishing Organization. (in Persian)

Lakon, G. & Hipp, J. (2008). Social capital and health. Springer New York.Handbook of medical sociology (6th ed., pp. 18–32). Vanderbilt University Press.

Levy, Deborah and Hills, Raewyn Lesley and Perkins, Harvey C. and Mackay, Michael and Campbell, Malcolm and Johnston, Karen, Local Benevolent Property Development Entrepreneurs in Small Town Regeneration (2021). Land Use Policy, 108, 105546,https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105546, The University of Auckland Business School Research Paper Series, Available at SSRN: https://ssrn.com/abstract=4068479

Lewis,Camilla (2017),Turning houses into homes: Living through urban regeneration in East Manchester,sage jurnals, 49(6), https://doi.org/10.1177/0308518X17694360

Lotfi, Sahand (2011) Genealogy of urban regeneration; From reconstruction to rejuvenation. Tehran, Azarakhsh Publications. (in Persian)

Lucia, Della Spina, Immacolata Lorè, Raffaele, Scrivo And Angela Viglianisi, (2017). An Integrated Assessment Approach as a Decision Support System for Urban Planning and Urban Regeneration Policies, Buildings 2017, 7(4), 85; https://doi.org/10.3390/buildings7040085

Medhat, Marzieh, (2016), The Role of Social Capital in Recreating the Historical-Cultural Context of Shiraz, M.Sc. Thesis, Mazandaran University. (in Persian)

Middleton, A., Murie, A., & Groves, R. (2005). Social capital and neighbourhoods that work. Urban Studies, 42(10), 1711-1738. https://doi.org/10.1080/00420980500231

Mirzaei Arjangi, Fatemeh, Shabani Shahreza, Amir Hossein (2015), Evaluation of Urban Dilapidated Reconstruction Project with Public Participation Approach in Isfahan Hemmatabad Quarterly, Geography and Environmental Studies Quarterly, 9(34),134-119. (in Persian)

Nalbandi, Mehdi (2015), urban regeneration of Raste Kuche neighborhood in Tabriz, master's thesis, Islamic Art University of Tabriz(in Persian)

Naqdi, Ameneh, Mafi, Ezzat A ..., Watanparast, Mehdi (1398), Evaluation of Regeneration of Dilapidated Urban Neighborhoods to Promote Physical Resilience (Case Study: Dilapidated Texture of Farooj City), Journal of Applied Research in Geographical Sciences, 20 (58) 99, 281-261(in Persian)

Nasiri Hafdeh Khaleh, Esmaeil, Salari Nia, Marzieh (2017), Analysis of effective factors in regenerating worn-out urban textures: A case study of the 20th district of 17th district of Tehran, Quarterly Journal of Land Geography, Fourteenth Year, (55) 148-135(in Persian)

Ozlem, G. (2009). Urban Regeneration and Increased Competitive Power: Ankara in an Era of Globalization. Cities, Vol.26, No.1, PP. 27-37. https://doi.org/10.1016/j.cities.2008.11.006

Peter, Roberts& Hugh,Sykes (2008),urban regeneration a hand book, published with the British regeneration association, British Library Cataloguing in Publication data no, 320, ISBN 978-0-7619-6716-3 ISBN 978-0-7619-6717-0 (pbk)

Pisani, E, Giorgio Franceschetti. Laura Secco,Asimina Christoforou (2017). Social Capital and Local Development. This Palgrave Macmillan imprint is published by Springer Nature pp. 30- 33. DOI: 10.1177/13684310122225244

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]

Pourahmad, Ahmed, Habibi, Kiyomarth, Keshavarz, Mahnaz. (2009), the evolution of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts. Iranian Islamic City Studies, 1-(1)-73-92(in Persian)

Putnam, R. (1995) Bowling Alone: America s Declining Social Capital, Journal of Democracy 6:65-78. https:978-1-349-62397-6_12

Reggiani, Marco (2021) Urban regeneration strategies and place development in contemporary Tokyo: the case of Shibuya Station area. Journal of Place Management and Development. ISSN 1753-8335 (https://doi.org/10.1108/JPMD-04-2021-0046)

Roberts& Hugh,Sykes (2008),urban regeneration a hand book, published with the British regeneration association, British Library Cataloguing in Publication data no, 320

Safaeipour, Masoud, Daman Bagh, Safieh (1398), Analysis of Sohri regeneration components in the dilapidated central tissue of Ahvaz, Journal of Physical Development Planning, Fourth Year, (3),. 122-103(in Persian)

Safaipour, Massoud, Zarei, Javad (2014), neighborhood-based planning and sustainable regeneration of worn-out urban tissues with an emphasis on social capital, a case study: Golan neighborhood of Hamadan city, Journal of Space Geographical Analysis, Scientific and Research Quarterly of Golestan University, year 7 (23)(in Persian)

Safari, Jaber (2016), A Study of Financial Factors Affecting the Implementation of Urban Reconstruction Projects (Case Study: Shahrekord), Master Thesis, Mazandaran University. (in Persian)

Shabanjoola, Elahe, Shokoofehfar, Fahimeh, Kermani Samira Sadat (2011), Utilizing social capital to improve and renovate worn-out structures Case study: Akhund neighborhood located in Qazvin, Mashhad Research and Strategic Studies Department, The first conference on urban economics in Iran(in Persian)

Shin, B. (2022). Determinants of social capital from a network perspective: A case of Sinchon regeneration project using exponential random graph models. Cities, 120, Article 103419. https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103419

Taherkhani, Alireza (2017), Assessing the effects of development stimulus projects on the regeneration of dilapidated urban structures (Case study: Saad Al-Saltanah Palace, Qazvin), M.Sc. Thesis, Tarbiat Modares University, Tehran,. 164-1(in Persian)

Talebi, Mani, Veisi, Reza, Ganji Afsooran, Moslem, Sabetgadam, Seyed Mohammad Ali (2016), Urban Reconstruction Pabdar Collection of Urban Branding in the Context of Rasht City Reconstruction,Views,Theories and Examples, Termeh Rasht Publications, First Edition Volume. (in Persian)

Tallon, Andrew (2010). Urban Regeneration in The UK. London and New York: Tylor & Francis e-Library, https://doi.org/10.4324/9780203802847

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOI: 10.61186/jgs.25.77.12]