

فصلنامه علمی- پژوهشی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی  
دوره ۱۳، شماره ۴ (پیاپی ۴۵)، زمستان ۱۳۹۷  
شاپای چاپی ۵۹۶۸-۲۵۳۸ شاپای الکترونیکی ۵۹۵۸-۲۵۳۸  
<http://jshsp.iurasht.ac.ir>  
صص. ۸۹۲-۸۷۳

## تبیین پویایی فضایی - کالبدی بخش مرکزی شهر رشت<sup>۱</sup>

احمد زنگانه\* - استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران  
محمد سلیمانی - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران  
تاج الدین کرمی - استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران  
مهدی عباس زاده - استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، ایران  
رضا ویسی - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۲/۲۰

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۶/۱۱

### چکیده

بخش مرکزی شهرها همواره ظرفیت زیادی به منظور ارتقاء، رشد و توسعه شهر داشته است. همراه با گسترش شهر و ایجاد قطب‌های جدید فعالیت و سکونت در سایر نقاط شهر و از طرف دیگر ظهور مسائل و مشکلات فضایی در بخش مرکزی شهرها، ظرفیت‌های توسعه‌ای این بخش از شهر تحت تأثیر قرار گرفته است. مرکز شهر رشت در گذر زمان و تحت تأثیر اثرات کنش متقابل نیروهای پویا، پویایی‌هایی را تجربه کرده است. بنابراین لازم است این نیروها و فرایندهای پویا را شناخت و دانست که، پویایی فضایی کالبدی بخش مرکزی شهر رشت از چه ماهیتی برخوردار است، تحت تأثیر چه عواملی قرار داشته است، این پویایی در قالب چه فرایندهایی رخ داده است و کدام یک از عوامل بیشترین تأثیر را دگرگونی‌های این بخش از شهر داشته است. نوع تحقیق در این پژوهش شناختی- تبیینی، و پارادایم / فلسفه‌ی روش‌شناختی آن نیز، پوزیتیویستی- تفسیری است. نتایج پژوهش نشان داد که عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب با دارا بودن ۶۵ درصد از وزن کلیه عوامل اثر گذار بر پویایی بخش مرکزی شهری رشت، مهمترین عوامل در تصمیم‌گیری به جدایی‌گزینی و جابجایی خانوارها و در نتیجه پویایی فضایی کالبدی بخش مرکزی شهر رشت می‌باشند. بر اساس یافته‌های تحقیق، علیرغم روند افزایشی کل جمعیت شهر رشت است، و الگوی کاربری اراضی و کارکرد املاک بخش مرکزی شهر تمایل شدید به کاهش کاربری مسکونی (۱۹ درصد کاهش طی سال‌های ۱۳۵۲ الی ۱۳۹۷) و افزایش کاربری تجاری (۷۵ درصد)، کاربری تفریحی گردشگری (۲۵۸۶ درصد)، کاربری پارکینگ (۱۱۴ درصد) و کاربری فرهنگی (۵۱ درصد) دارد. بنابراین ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر رشت، از طریق تغییر در چرخه‌های سرمایه‌گذاری - سرمایه‌زدایی و اولویت ارزش مبادلاتی بر ارزش مصرفی زمین و املاک، بر روند رو به افول بخش مرکزی شهر رشت از نظر سکونت و بازساخت‌های فضاهای فعالیتی اثر گذار بوده است. در نهایت بررسی و تجزیه و تحلیل داده‌ها نشان داد که تدوین راهبرد بازآفرینی و بهسازی محله‌های بخش مرکزی شهر رشت بر اساس توان فضایی قابلیت دسترسی، با تأکید بر رفع آسیب‌پذیری منطقه مورد مطالعه کارآمدترین راهبرد در توسعه این بخش شهری است.

واژه‌گان کلیدی: پویایی، فضایی، کالبدی، بخش مرکزی شهر، رشت

#### نحوه استناد به مقاله:

زنگانه، احمد، سلیمانی، محمد، کرمی، تاج الدین، عباس زاده، مهدی، ویسی، رضا. (۱۳۹۷). تبیین پویایی فضایی - کالبدی بخش مرکزی شهر رشت. *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۳(۴)، ۸۷۳-۸۹۲. [http://jshsp.iurasht.ac.ir/article\\_664035.html](http://jshsp.iurasht.ac.ir/article_664035.html)

۱. مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری با عنوان تبیین پویایی فضایی - کالبدی بخش مرکزی شهر رشت است که توسط رضا ویسی در دانشگاه خوارزمی تهران با راهنمایی دکتر احمد زنگانه و دکتر محمد سلیمانی و مشاوره دکتر تاج الدین کرمی و دکتر مهدی عباس زاده تهیه شده است.  
\* نویسنده مسئول:  
Email: [vaisi.reza@gmail.com](mailto:vaisi.reza@gmail.com)

## مقدمه

در ادبیات شهری، بخش مرکزی بسیاری از مادرشهرهای جهان در دوره‌های زمانی مختلف با خصوصیتی گاه متعارض و متضاد توصیف شده‌اند؛ مانند مزیت مکانی و رقابتی و بالا بودن قیمت املاک، جاذبه سرمایه‌گذاری و سطح اشتغال بالا، اصالت و هویت مکانی، ارزش تاریخی و سرمایه سمبولیک، و در مقابل تمرکز فرهنگ فقر، جرم‌خیزی، فرسودگی و زوال، جدایی‌گزینی، طرد اجتماعی. این خصوصیات متضاد بیانگر پویایی فضایی-کالبدی مرکز شهر است که گاهی در جهت حفظ و بهره‌برداری از ظرفیت اقتصادی و دارایی‌های فرهنگی آن در توسعه شهر و گاهی نیز در جهت تباهی این ظرفیت‌ها و در نتیجه تضعیف نقش و جایگاه بخش مرکزی در توسعه شهر عمل می‌کند. بنابراین برای مدیریت تغییرات در مرکز شهر، شناخت عوامل مؤثر بر پویایی فضایی-کالبدی آن و فرایند اثرگذاری این عوامل ضروریست و این پژوهش با چنین رویکردی به بخش مرکزی رشت می‌پردازد.

در بخش مرکزی رشت که سهم بزرگی از هسته تاریخی و نیز بازار اصلی شهر را در برمی‌گیرد، تمرکز عملکردهای تجاری، اداری و فرهنگی بسیار بالاست. مرکز رشت به طور تاریخی این برتری عملکردی و تمایز و هویت را حفظ کرده است، اما در گذر زمان ویژگی‌های فضایی و عملکرد آن با تحولاتی روبرو بوده که نه تنها در محدوده بخش مرکزی، بلکه در پویایی‌های فضایی-کالبدی سراسر شهر ریشه دارد و جنبه‌های برجسته و نقاط عطف آن را می‌توان در تاریخ شهر بازشناخت. رشت در زمان صفویه به لحاظ موقعیت جغرافیایی در جلگه گیلان و تولید و تجارت ابریشم اهمیت یافت. تصرف گیلان به وسیله روسیه بین سال‌های ۱۷۲۲ تا ۱۷۳۲ میلادی، موقعیت آن را به عنوان مهم‌ترین شهر در گیلان تحکیم نمود. واردات کالا با عواید حاصل از فروش ابریشم که حدود نیمی از درآمد ارزی ایران را شامل می‌شد، به خصوص در دوره قاجار، رشت را به انبار کالاهای وارداتی تبدیل کرد. پیوند این شهر با بازارهای خارجی تا اواخر قاجاریه تداوم یافت و این عامل از طریق سکونت تجار ایرانی و خارجی در رشت، سرمایه‌گذاری و ساخت و سازها، توسعه و تفوق عملکردی بازار و نیز تحولات اجتماعی و فرهنگی، به پویایی‌های فضایی شهر در این دوره شکل داد. میراث کالبدی این دوران در بازار مرکزی شهر، بافت محلات و گذرهای اصلی قابل شناسایی است و اجزای اصلی آن با وجود تحمیل توسعه‌های جدید از دوره پهلوی، تا امروز دوام یافته است.

با شروع حکومت پهلوی و استقرار نظام دیوانسالاری جدید، بسیاری از عملکردهای اداری و نهادهای تمدنی جدید با معماری ویژه خود در بخش مرکزی شهر رشت جای گرفتند و نیز خیابان‌کشی‌های جدید در بافت فشرده موجود، مرکز شهر رشت را به محل همگرایی مسیرهای اصلی سواره تبدیل کرد. در دوران پهلوی دوم به خصوص از دهه ۴۰ ایجاد صنایع جدید و افزایش مهاجرت‌ها، منجر به گسترش شهر رشت و ایجاد محدوده‌های مسکونی جدید در خارج از هسته قدیمی شد. پس از انقلاب اسلامی، علاوه بر تشدید روند مهاجرت و گسترش شهر رشت، تراکم در بخش مرکزی به خصوص در بخش مسکونی افزایش یافت. به ویژه از دهه ۸۰ رشد چشمگیر بورس‌بازی زمین و مسکن در کل شهر رشت، اثرات خود را در مرکز شهر نیز آشکار نمود. به علاوه در این زمان توزیع عملکردهای اداری و تجاری، هسته‌های جدید کار و فعالیت شکل داد که دارای توان رقابت با مرکز شهر رشت از جمله در جذب سرمایه‌گذاری‌ها هستند. در ادامه این تحولات باید به اثرات طرح بازآفرینی مرکز شهر رشت به وسیله شهرداری در دهه ۹۰ اشاره کرد که در چارچوب این طرح بخش قابل توجهی از فضاهای عمومی مرکز شهر تبدیل به پیاده‌راه و در نتیجه عملکرد این محدوده متحول شد و علاوه بر با تأثیرگذاری بر نظام فعالیت‌ها و کسب و کارها، بار ترافیکی بیشتری به گذرهای قدیمی و عرصه‌های مسکونی تحمیل شد.

در متن فرایندهای تحول و پویایی‌های مذکور، نقش سه دسته از کنشگران یا ذینفعان به عنوان "نیروهای پویا" قابل بازشناسی است که عبارتند از: (۱) ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر، (۲) اجتماع محلی و (۳) نظام برنامه‌ریزی.

کُنش ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر که در بیشتر زمان‌ها تحت تأثیر جریان‌های حاکم بر فضای سرمایه و تولید در شهر قرار داشته، در انواع بهره‌برداری‌های تجاری از فضای شهری در جهت منافع خصوصی تبلور می‌یابد. کُنش اجتماع محلی در تحولات فضایی شهر، نه تنها در تنوعی از مقیاس‌ها بلکه همچنین طیفی از تصمیمات جدایی‌گزینی و جایجایی ساکنین و خانوارها تا پروژه‌های مسکن و اقدامات شخصی ساخت‌خانه نمود یافته است. در نهایت تأثیر کُنش نظام برنامه‌ریزی در قالب "نیروهای حاکم بر فضای شهر" در دوره‌های زمانی مختلف، چه با اهرم سیاست‌ها و برنامه‌ها در مقیاس‌های مختلف و چه از طریق اقدامات و ابتکارات موردی قابل پیگیری است. اثر فضایی مستقیم چنین فرایندهایی در روشن‌ترین حالت، در "ساختار کاربری زمین

شهری" و به دنبال آن "کیفیت فضاهای محله‌های شهری" بازتاب یافته، که تأثیر آن در ارتقاء و یا افول وضعیت شهر رشت و از جمله بخش مرکزی آن قابل تحلیل است.

این کنشگران می‌توانند فضا را در جهت منافع خود تغییر دهند و استفاده خاصی را بر آن تحمیل کنند که برآیند این مسئله می‌تواند به رقابت این نیروهای پویا و تعارض بین انواع استفاده‌ها، همچنین تعارض بین این استفاده‌ها و ظرفیت‌های کالبدی و اجتماعی فضا و در نهایت تضاد بین منافع عمومی و خصوصی منجر شود. اگر تأثیر این نیروها و فرآیندهای پویا را در بخش مرکزی شهر جستجو کنیم این پرسش مطرح می‌شود که در اثر این رقابت‌ها و تعارض‌ها، کدام استفاده‌ها از فضا تشویق و کدام یک از آن‌ها محدود می‌شوند؟ بخش مرکزی برای کدام دسته از کنشگران دارای مطلوبیت فضایی است و کدام دسته به بیرون رانده می‌شوند و تأثیر نهایی این جابجایی و جایگزینی و پویایی، بر کیفیت فضایی و عملکردی مرکز شهر و نیز بر ظرفیت‌ها و دارایی‌های تاریخی آن چیست. برخی نشانه‌های اثرگذاری این عوامل از جنبه کالبدی را می‌توان در تفوق برخی کاربری‌ها، تراکم و فشار فضایی و افت محیطی مشاهده کرد، اما از جنبه فرایندهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مستلزم واکاوی است. بنابراین لازم است بدانیم که پویایی فضایی کالبدی بخش مرکزی شهر رشت از چه ماهیتی برخوردار است، تحت تأثیر چه عواملی قرار داشته است، این پویایی در قالب چه فرایندهایی رخ داده است و کدام یک از عوامل بیشترین تأثیر را دگرگونی‌های این بخش از شهر داشته است.

با توجه به آن که برخی از خیابان‌ها و میدان‌های اصلی در مرکز شهر رشت همچنان زنده و فعال هستند و طرح بازآفرینی شهری نیز عملکردها و فعالیت‌های اجتماعی جدیدی را در محدوده آن‌ها تشویق کرده است، طرح مسایل گفته در این پژوهش بر مبنای این ایده اولیه صورت گرفته است: با وجود فضاهای عمومی زنده و فعال و جاذب سرمایه‌گذاری در بخش مرکزی شهر، کاهش مطلوبیت فضایی و اجتماعی برای برخی عملکردها و دسته‌ای از ذینفعان در محدوده بلافاصل آن فضاها، به طور بالقوه می‌تواند افت ظرفیت‌ها و فرایند زوال آن را در پی داشته باشد.

انتظار می‌رود برآیند این مطالعه، نگرشی فراگیر به پویایی‌های بخش مرکزی شهر باشد. زیرا در خلاء دانشی نسبت به پویایی‌های فضایی - کالبدی شهر و عدم شناخت کافی نسبت به فرایندهای اثرگذار بر بخش مرکزی و به ویژه نقش کنشگران و ذینفعان مختلف در استفاده از فضا، ممکن است مدیریت تغییرات بخش مرکزی و از جمله تدوین راهبردهای بازآفرینی، برخی استفاده‌ها از فضا و یا منافعی را حمایت کند که زمینه‌ساز زوال و افت اجتماعی مرکز شهر و نیز موجب تنزل ظرفیت‌های تاریخی آن برای توسعه شهر شوند. بنابراین تلاش این پژوهش در شناخت پویایی‌های فضایی مرکز شهر می‌تواند مبنایی شناختی برای تدوین راهبردهای بازآفرینی آن نیز فراهم کند. بر این اساس پژوهش حاضر در صدد پاسخ گویی به سوال‌های زیر می‌باشد:

- پویایی فضایی - کالبدی بخش مرکزی شهر رشت چه تأثیری بر جنبه‌های فضایی و عملکردی این بخش از شهر داشته است؟  
با توجه به سوال‌های ارایه شده، فرضیه‌های زیر مطرح می‌باشد:

- عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب مهمترین عامل اثرگذار در پویایی فضایی - کالبدی بخش مرکزی شهر رشت بوده است.

- تغییر در چرخه‌های سرمایه‌گذاری - سرمایه‌زدایی و اولویت ارزش مبادلاتی بر ارزش مصرفی فضا، در چارچوب اقتصاد سیاسی شهر رشت مهمترین مکانیزم‌های موثر بر پویایی فضایی - کالبدی بخش مرکزی شهر رشت است.

در رابطه با بافت قدیم و بخش مرکزی شهرها و مسائل مربوط به آن‌ها در داخل کشور برخی تجارب وجود دارد که در این میان می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

رهنما در سال ۱۳۷۵ در رساله دکتری خود به بررسی موضوع احیاء بافت قدیم و توسعه شهری، نمونه موردی: بافت‌های مسکونی مرکز شهر مشهد، محله سرشور پرداخت. چهارچوب‌های نظری این تحقیق، شامل تئوری اصالت بخشی، فقر و محرومیت شهری و مدل مکان‌گزینی مسکونی است. نتایج یافته‌ها در این تحقیق نشان داد که رابطه منفی بین متغیر درآمد و تمایل به سکونت در محل برقرار است. یعنی با افزایش درآمد، تمایل به سکونت در محل کاهش می‌یابد. یعنی در واقع یکی از مراحل تئوری اصالت بخشی (مرحله ترک املاک و رها سازی واحدهای مسکونی) آغاز گردیده است عالمی در سال ۱۳۸۳ در پژوهشی به بررسی موضوع "بافت شناسی جغرافیایی محلات قدیمی بیرجند جهت احیاء و پیشگیری از فرسودگی" پرداخت. نتایج بررسی ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی ساکنین محدوده مورد مطالعه نشان داد که برآیند ضعف اقتصادی و اجتماعی ساکنین به شکل فرآیند رکود و فرسودگی در این محلات (به سبب عدم توانایی اقتصادی ساکنین در بازسازی واحدهای مسکونی) نمود پیدا کرده است. نظریان و

همکاران در سال ۱۳۸۵ در مقاله‌ای با عنوان "بررسی روند تغییرات کالبدی و کارکردی بافت قدیمی شهر تهران با تأکید بر ناحیه ۴ منطقه ۱۱" به موضوع بافت‌های قدیمی و مرکزی شهرها پرداختند. نتایج بررسی‌ها در این پژوهش نشان داده است که دهه ۱۳۴۰ زمینه تغییرات اجتماعی در نتیجه مهاجرت فراهم آمده و با کاهش قیمت زمین فرسودگی بافت‌های کالبدی به وجود آمده است ولی در دهه‌های اخیر با جذب سرمایه کشور در کلانشهر تهران، منطقه ۱۱ تهران در راستای نقش‌پذیری ملی، نقش‌های جدیدی را پیدا کرده و تغییرات کالبدی و کارکردی اساسی به نفع فعالیت‌های منطقه‌ای و ملی به‌ویژه در ناحیه ۴ به وجود آمده است. فرج کرده در سال ۱۳۸۶ در پژوهشی با عنوان "عوامل و متغیرهای موثر در تبیین بخش مرکزی شهرهای میانی" به موضوع بافت‌های مرکزی شهرها پرداخت. وی در این تحقیق به این نتیجه رسید که بخش مرکزی شهر پهنه‌ای چندکارکردی (تاریخی، اقتصادی، اجتماعی، ترافیکی، اداری - سیاسی و کالبدی - فضایی) است که عمده عملکردهای مهم و برتر شهری را در خود جای داده است و از این نظر نسبت به سایر قسمت‌های شهر نقش مهم‌تر و بیشتری را در عرصه کارکردی شهر ایفا می‌کند. محمدی و همکاران در سال ۱۳۸۹ در مقاله‌ای با عنوان "تحلیلی بر ساختار کالبدی - فضایی بافت قدیم شهر کرد" به موضوع بافت‌های قدیمی و مرکزی شهرها پرداختند. نتایج این تحقیق نشان داد که بافت قدیم شهر کرد به دلیل مشکلاتی از قبیل عدم دسترسی‌های مناسب، انحطاط اقتصادی، فرسودگی کالبدی، فرسودگی سازمان اجتماعی و ... با تحولات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی مواجه است. رسول فرجام در سال ۱۳۹۲ به بررسی موضوع تحلیل فضایی توسعه ترکیبی کاربری‌ها و زوال بخش مرکزی شهر در کلانشهر شیراز پرداخته است. چهارچوب‌های نظری این تحقیق، شامل: انگاره‌های پارادایم نوشهرگرایی و مهمترین اصل آن یعنی توسعه ترکیبی کاربری‌ها است. نتایج یافته‌ها در این تحقیق نشان داد که بین توسعه ترکیبی کاربری‌ها با زوال و رفتار فضایی آن در بخش مرکزی شهر شیراز، رابطه‌ای مشخص و قابل درک وجود دارد.

در مرکز منطقه شهری، منطقه‌ای وجود دارد که جمعیت، مشاغل و فعالیت‌های اقتصادی در آنجا متمرکز است. معیار بکار رفته برای ارائه تعریف مشخص از بخش مرکزی شهر، در بین تحلیل‌گران مختلف متفاوت است اما حداقل لازمه وجود ۵ شغل در هر جریب فرنگی و یا ۲۰ هزار نفر جمعیت طبق داده‌های مرکز مطالعات توسعه شهری و منطقه‌ای در دانشگاه نیوکاسل - تیون حاکی از این است که اندازه هر واحد می‌تواند تعیین کننده بخش مرکزی باشد (Clark, 2013: 18). بخش مرکزی شهرها به واسطه ویژگی‌های آن‌ها به شرح زیر قابل شناسایی هستند (Shokouee & Mosa Kazemi, 2007: 59).

فعالیت‌های اقتصادی و تجاری بخش مرکزی شهرها تحت تأثیر شرایط ناحیه‌ای، کشوری و گاهی جهانی قرار می‌گیرد. بر این اساس بخش مرکزی شهرها به‌ویژه شهرهای بزرگ، کانون اصلی معاملات تجاری، بانکی، مرکز بنگاه‌های حمل و نقل، بناهای تاریخی، تئاترها، سینماها، هتل‌های قدیمی، مساجد و کلیساهای تاریخی است که فعالیت‌های هر یک از آن‌ها نسبت به موسسات مشابه در سایر بخش‌های شهر، چشمگیر و قابل توجه است. در بخش مرکزی شهرها، تراکم جمعیت در ساعت‌های معینی از روز به حداکثر ممکن می‌رسد، در حالی که در هنگام شب، این بخش از شهر خلوت است. از طرف دیگر، بخش مرکزی شهرهای بزرگ غالباً خالی از واحدهای مسکونی است، یا تعداد محدودی از خانواده‌ها نسبت به چند دهه گذشته در آن زندگی می‌کنند. صنعت چاپ و نشر کتاب و مطبوعات از صنایع مهم بخش مرکزی شهرها محسوب می‌شود. تعداد افرادی که هر روز به بخش مرکزی شهرها وارد می‌شوند، بیش از دیگر بخش‌های شهری است، از این رو یکی از کارکردهای این بخش، وجود و گسترش بخش پذیرایی می‌باشد. کارکرد اداری از عوامل مهم حرکت مردم به سوی بخش مرکزی شهرها است.

اولین پارادایم پژوهشی در زمینه بخش مرکزی شهرها در جهان تحت عنوان "پارادایم اصلاح‌طلبی" در بین سال‌های ۱۹۰۰-۱۹۳۰ ظهور پیدا می‌کند (Fogelson, 2001). دومین پارادایم پژوهشی کلان در زمینه بخش مرکزی شهرها، "پارادایم نوسازی" است که در بین سال‌های ۱۹۴۵-۱۹۶۵ صورت می‌گیرد (Fogelson, 2001). سومین و آخرین پارادایم پژوهشی کلان در زمینه بخش مرکزی شهرها، "پارادایم احیاء و بازآفرینی" است (Zukin, 1989; Smith, 1996).

در اواسط دهه ۱۹۷۰ شاهد برخی مطالعات منفرد درباره بازسازی محله‌ها، "احیاء بخش مرکزی شهر"، جنبش "بازگشت به شهر" و سکونت‌یابی مجدد طبقه متوسط در محله‌های قدیمی‌تر است. از جمله اولین تبیین‌ها در خصوص علل بازآفرینی، این پدیده را به مثابه "یک پدیده موقت" می‌نگرد که ریشه در "عوامل جمعیت‌شناختی" (امریکا و اروپا) دارد. برایان بری (۱۹۸۵) جغرافیدان شهری برجسته از جمله اولین پژوهشگرانی است که یک تبیین منسجم از علل بازآفرینی شهری ارائه می‌دهد. از نظر وی، رکود اوایل دهه ۱۹۷۰ و به دنبال آن، ورود تعداد زیادی از خانوارهای پُرزادوولد به درون بازارهای مسکن، سبب یک کمبود قابل توجه در

بخش مسکن و افزایش قیمت‌های آن می‌شود. تحت چنین شرایطی بسیاری از افراد وارد محله‌های مسکونی با قیمت پایین و رو به زوال بخش مرکز شهر می‌شوند. اما این خانوارها، زمانی که وضعیت درآمدی آنها بهبود پیدا می‌کند و توانایی خرید یک مسکن بهتر را بدست می‌آورند، محله را ترک نموده و به محله‌های بهتر (حومه یا بالا شهر) نقل مکان می‌کنند. در نتیجه، برایان بری بر این عقیده است که بازآفرینی، بیشتر یک موضوع مربوط به رهاسازی فضاهای شهری در نتیجه ساخت و سازهای بیش از حد در بازارهای مسکن جدید و حومه‌ای است. اما این نوع تغییر جهت اساسی از یک "تبیین طرف- تقاضا" به یک "تبیین طرف- عرضه" به شکل گسترده‌ای در نظریه‌های شهری نادیده گرفته شده است. به همین دلیل است که "بری" نواحی بازآفرینی شده را تحت یک عبارت معروف، یعنی؛ "جزایری از نوسازی در دریاها" از افول " مطرح می‌کند.

پژوهش‌های مهم دیگر، مربوط به تجربه شهرهای استرالیایی است، که در آن به تعارضات شکل‌گرفته ناشی از بازآفرینی در محله‌های مرکزی ملبورن پرداخته می‌شود. این پژوهش‌ها توسط "مرکز پژوهش و اقدام شهری" صورت می‌گیرد. حال کن‌دینگ (۱۹۷۹) در پژوهشی تحت عنوان "زندگی جدید برای حومه‌های قدیمی"، یک تحلیل از تحول کاربری زمین و مسکن پس از جنگ در محله‌های بخش مرکزی استرالیایی ارائه می‌دهد که مورد هجوم ساخت و سازهای بزرگراه و گسترش نهادهای عمومی بزرگ قرار گرفته‌اند.

یکی دیگر از بهترین مطالعات درباره تحول طبقه و اجاره داری که ادامه دهنده پژوهش پیشگامانه روث گلاس درباره "بازآفرینی" است، توسط کریس هامت و بیل راندولف (۱۹۸۸) در طول یک دوره ۱۵ ساله (۱۹۶۶-۱۹۸۱) صورت می‌گیرد. نتایج پژوهش آن‌ها نشان می‌دهد همزمان که تعداد آپارتمان‌های با تجهیزات پایین به نصف کاهش یافته است، تعداد مالکین واحدهای مسکونی نیز دو برابر شده است. بخش زیادی از این تحول به دلیل فروش آپارتمان‌ها توسط اتحادیه‌های املاک و وام‌های بهبود خانه از سوی دیگر است که به عنوان یک عامل تشویق در تعمیر و تبدیل آن‌ها برای خریدارهای خانه عمل نموده است. در نتیجه، بخش‌های عمده‌ای از واحدهای مسکونی با اجاره پایین در بخش مرکزی لندن کاهش می‌یابد.

پژوهش‌های امروز، بیشتر بر روی اهمیت زیربنایی مصرف در انتخاب‌های سبک زندگی طبقه متوسط جدید تأکید دارد و اینکه آنها می‌توانند بهترین دسترسی را به کالای مُد و فعالیت‌های فراغت داشته باشند. بر اساس چنین نگرشی، بخش مرکزی شهر ارائه دهنده اشتغال کارگران با دستمزد و درآمدهای خوب برای خرید، صرف غذا در بیرون، بازدید گالری‌ها یا موزه‌ها، صحبت در فضاهای عمومی، موسیقی، تئاتر یا رویدادهای جشنواره‌ای است. بنابراین، بازآفرینان اغلب به مثابه پیشگامان روندهای در مصرف پست مدرن نگریسته می‌شوند (Beown-Saracino, 2010).

مسئله نوسازی و بهسازی مراکز شهری در واقع معلول پویایی‌های شهری از جمله: تحول نظام اجتماعی، اقتصادی به ویژه سابقه صنعتی شدن، دگرگونی روابط شهری و روستایی و نظام فتودالیسم، ورود ماشین به شبکه حمل و نقل شهری، بهبود شرایط اجتماعی اقتصادی به ویژه توسعه خدمات بهداشتی- درمانی، کاهش مرگ و میر و افزایش جمعیت، برقراری نظام جدید سیاسی مبتنی بر ساختار بروکراتیک و تکنوکراتیک (دولت)، توسعه روابط با کشورهای صنعتی، تغییر نقش و کارکرد شهرها از سیاسی - اداری به تجاری - خدماتی، صنعتی و غیره می‌باشد. این دگرگونی‌ها در ایران در اواخر دوره قاجاریه (صدور فرمان مشروطیت ۱۲۸۵) و به ویژه با روی کار آمدن سلسله پهلوی (کودتای ۱۲۹۹ رضا خان) در ایران آغاز شده است. با این حال می‌توان بررسی اصول و قوانین مرتبط با مداخله و تغییرات در بافت قدیم شهرهای ایران از اواخر دوره قاجار و اوایل دوره پهلوی تاکنون را به دو دوره تقسیم کرد: ۱) سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی و قوانین مربوط به بافت قدیم قبل از انقلاب اسلامی و ۲) سیاست‌ها، برنامه‌ها و قوانین مربوط به بافت قدیم بعد از انقلاب اسلامی.

نظریه‌های مربوط به پویایی فضایی شهرها در مقیاس محلی با تأکید بر بخش مرکزی شهرها را می‌توان به طور کلی، به پنج نظریه کلان تقسیم نمود؛ نظریه‌های اکولوژیکی<sup>۱</sup>، نظریه‌های خردفرهنگ<sup>۲</sup>، نظریه‌های اقتصاد سیاسی<sup>۳</sup>، نظریه سرمایه اجتماعی<sup>۴</sup>، و نظریه تکاملی چندسطحی<sup>۵</sup>.

1. Ecological
2. Subcultural
3. political economy
4. Social capital
5. Multilevel Evolutionary

## نظریه‌های اکولوژیکی

در بین نظریه‌های معطوف به پویایی فضایی محله‌های درونی شهر، نظریه "اکولوژیکی مکتب جامعه شناسی شیکاگو" جزء اولین تلاش‌ها به منظور نظریه پردازی این سطح از فضاها شهری محسوب می‌شود که نتیجه تلاش‌های آن‌ها، ارائه چندین مدل پویایی فضایی محله‌های شهری بوده است (Park & Burgess 1925). این مدل‌ها مدعی‌اند که شهرها از افرادی تشکیل شده‌اند که برای فضای شهری باهم رقابت می‌کنند. نتیجه رقابت‌های فردی این می‌شود که خانوارها بر اساس توانایی‌شان در پرداخت قیمت یا اجاره زمین و مسکن در محل‌ها و موقعیت‌های متفاوت شهری مکان‌یابی می‌شوند (Knox & Pinch, 2010: 157). یکی از ویژگی‌های کلیدی این نگرش، استفاده از قیاس‌های تکاملی، به ویژه پارادایم "هجوم-توالی-تسلط" است. بر این اساس، پویایی فضایی محله‌های شهری به عنوان یک فرایند طبیعی نگرسته می‌شود که الگوهای جغرافیایی قابل پیش‌بینی از رشد و زوال ایجاد می‌کنند (Park & Burgess, 1925).

از جمله کارهای قابل ذکر دیگر که با مکتب اکولوژیکی ارتباط پیدا می‌کند، مربوط به مدل دوایر متحدالمرکز برگس، مدل قطاعی هویت و مدل‌های مراحل محله/چرخه عمر مربوط به دپارتمان مسکن و توسعه شهری امریکا (Metzger, 2000) و مدل‌های زنجیره فیلترینگ/تخلیه پیشنهادی از سوی هویت و استفاده از آن در دیگر چارچوب‌های درآمد-توارث‌منا است (Grigsby et al, 1987).

در عین حال که بین چنین مدل‌هایی، یک‌سری تفاوت‌ها وجود دارد، اما این مدل‌ها و دیگر توسعه‌های مکتب اکولوژیکی تمایل دارد به اینکه مسیر مشابهی از استدلال درباره منطق پویایی فضایی محله‌های شهری را دنبال نمایند. به ویژه تصمیمات مکان‌یابی هدفمند در سطح عامل، سبب تولید واحدهای همسایگی قابل شناسایی می‌شود که بر اساس ویژگی‌های نسبتاً همگن "درون-محله" و بر حسب بافت‌های اجتماعی و فیزیکی و ویژگی‌های نسبتاً ناهمگن "بین محله" بر حسب بافت‌های اجتماعی و فیزیکی مشخص می‌شوند.

بازار زمین و املاک از جمله پیشران‌های مهمی است که این نوع پویایی فضایی را به پیش می‌برد. بافت‌های فیزیکی باکیفیت، قیمت‌های بالای بازار را در خود جای داده است و تغییرات لازم در بافت‌های فیزیکی با کیفیت پایین را برعهده دارد. بر اساس چنین فرایندی، کیفیت بافت فیزیکی یک محله، تعیین‌کننده ترکیبی (مانند سطح درآمد) از بافت اجتماعی‌اش است. بنابراین، تمایل طبیعی عناصر در بافت فیزیکی شهر، به سمت مستهلک شدن ساختمانی است و ارزش اقتصادی در طول زمان، دارای دو پیامد تقویت‌کننده متقابل است؛ نخست: سبب کاهش سطح رضایت‌مندی ساکنین موجود در شرایط جاری مسکونی‌شان می‌شود؛ به طوری که تقاضا برای واحدهای مسکونی جدیدتر و با استهلاک کمتر، نوعاً در پیرامون یا شهرک‌های جدید شهری افزایش پیدا می‌کند. دوم: با زوال ارزش املاک محله‌های موجود، قدرت خرید خانوارهای با پایگاه پایین‌تر برای اسکان در این محله‌ها افزایش می‌یابد.

زمانی که این دو نیرو باهم عمل می‌کنند، بافت اجتماعی یک محله متأثر، در یک خط سیر اجتماعی-اقتصادی به سمت پایین شروع به تغییر می‌کند که در یک افق زمانی طولانی مدت، منجر به یک محله به لحاظ کیفی متفاوت می‌شود که از جمله ویژگی‌های برجسته آن، وجود یک بافت فیزیکی تنزیل‌یافته و افول همراه با آن در نهادهای اجتماعی است (Temkin & Rohe, 1998).

## نظریه‌های خرده‌فرهنگ

برخی بر این عقیده‌اند که پویایی‌های فضایی محله‌های شهری می‌تواند ناشی از غلبه کنش جمعی در بخشی از ساکنین محله (Firey, 1945; Kolb, 1954; Temkin & Rohe, 1998) و همچنین نشانه‌هایی از سرمایه‌زدایی به دلیل اثرات بازخورد توسعه مجدد محله باشد. زمانی که گره‌های اجتماعی به اندازه کافی قوی است، چنین نشانه‌های منفی می‌تواند ساکنین را باهم به شکل واحد در برابر تحول اکولوژیکی همراه سازد. این نگرش که همبسته با مکتب فکری "خرده‌فرهنگ" است، به شکل ضمنی قبول دارد که کنش‌های متقابل پیچیده و غیر خطی وجود دارد که تعیین‌کننده ویژگی‌های سیستم‌های شهری است. بر این اساس، پویایی فضایی محله به عنوان فرایندی درون‌زا نگرسته می‌شود و نه آن گونه که در مدل‌های اکولوژیکی، پویایی‌های فضایی محله‌ها به طور کامل بر اساس متغیرهای برون‌زا تعیین و تبیین می‌شود.

برای نظریه پردازان خرده فرهنگ، محله‌ها می‌توانند افول پیدا کنند، ثبات خود را حفظ نمایند و حتی بهبود پیدا کنند، با این حال هر یک از چنین فرایندهایی بستگی به قدرت گره‌های اجتماعی در محله دارد. اثبات چنین ادعایی هر چند در دنیای واقعی کمتر صورت پذیرفته است (Goodwin, 1979)، اما پژوهشگران در این زمینه به این موضوع اشاره دارند که مکتب خرده فرهنگ دارای چارچوب‌بندی‌ها و نظریه‌پردازی‌های مستحکمی نیست (Pitkin, 2001). به طوری که این نظریه به شکل روشن، آن مکانیزمی که مبنایی برای ایجاد محیط‌های اجتماعی است و می‌تواند در برابر زوال مقاومت نماید را توضیح نمی‌دهد و توجه کافی به سطوح بالاتر تحلیل ندارد (Weaver & Bagchi-Sen, 2014).

پیش‌انگاره‌های این مکتب ظاهراً دلالت بر این دارد که تقویت گره‌ها و همبستگی‌های اجتماعی به تنهایی می‌تواند روند افول یا زوال محله‌های واقع در بخش درونی یا مرکزی شهر را عکس نماید (Kitchen & Williams, 2009). اما چنین پیش فرضی کمتر در عمل اثبات شده است؛ زیرا ظرفیت و توانایی کنش جمعی تاحدی بستگی به عوامل برون‌زا و سطوح بالاتر دارد (Temkin, 2009; Rohe, 1998; Somerville et al, 2009). در واقع پرداختن و تمرکز روی عوامل برون‌زا و سطوح بالاتر، بیشتر مورد قبول مکتب فکری سوم، یعنی "اقتصاد سیاسی" است که به بررسی روابط بین جابجایی سرمایه، نابرابری و سرنوشت محله‌ها در فضاها می‌پردازد (Pacione, 2003).

### نظریه اقتصاد سیاسی

همانند اکولوژیست‌های شهری، اقتصاددان‌های سیاسی بارها تحول و پویایی‌های فضایی محله‌ها را بر حسب نیروهای برون‌زا مورد بحث قرار داده‌اند. اما برخلاف نظریه اکولوژیکی، افول یا زوال محله‌های شهری یک پویایی فضایی طبیعی و اجتناب ناپذیر تلقی نمی‌شود. در عوض، چنین پویایی فضایی به عنوان "شکست بازار آزاد" در ایجاد خروجی‌های برابر، مثلاً در زمینه فرصت‌های مسکن، در نظر گرفته می‌شود (Harvey, 1984; Sassen, 1990; Smith, 1996). در اینجا بحث اصلی این است که سیستم‌های سرمایه‌داری به لحاظ جغرافیایی، الگوهای نابرابر در توسعه ایجاد می‌کند. سرمایه در مکان‌هایی توزیع می‌شود که دستیابی به سود در آنجا در بالاترین سطح ممکن قرار دارد.

نظریه اقتصاد سیاسی، رشد و پژمردگی محله‌های واقع در بخش مرکزی شهرها را در قالب یک رابطه فضایی پویا قرار می‌دهد که به موجب آن، به طور همزمان، هم زمینه و هم برآیند، به طور همزیسته باهم دچار تحول می‌شوند. از چنین منظری، نظریه اقتصاد سیاسی بیان می‌کند که پویایی‌های فضایی محله‌های شهری، خواه توسط روابط نابرابر قدرت شکل گرفته باشد که در آن، ماشین‌های رشد (یا ائتلاف‌های رشد)، کنترل نهادهای سیاسی را در دست دارند (Logan & Molotch, 1987) و خواه توسط بازساخت‌های شهری در واکنش به جهانی شدن (Sassen, 1990) یا ترکیبی از هر دو، مکانیزم‌های بازار سبب ایجاد جدایی‌گزینی‌های اجتماعی - فضایی در ساختارهای سکونتی شهرها می‌شود. بنابراین، فقیرترین محله‌ها در این صورت‌بندی‌ها، یک پویایی خود-تقویت کننده از زوال را تجربه می‌کنند، به طوری که آن‌ها فاقد منابع مورد نیاز برای مقاومت جمعی در برابر تحولات منفی پیش‌بینی شده توسط مدل‌های اکولوژیکی هستند (Pacione, 2003; Galster et al, 2006).

در خصوص جدیدترین تلاش‌های نظری صورت گرفته به منظور درک پویایی‌های فضایی محله‌های شهری می‌توان به "نظریه سرمایه اجتماعی" و "نظریه تکاملی چندسطحی" اشاره نمود.

### نظریه سرمایه اجتماعی

در تلاشی به منظور پیوند بین نظریه اکولوژیکی و خرده فرهنگ، تمکین و روهه مدلی را مطرح می‌سازند که مدعی است مفصل‌های خط سیر تحولات و پویایی‌های فضایی یک محله مبتنی بر عرضه "سرمایه اجتماعی" درونی آن است (Temkin, & Rohe, 1998). در این زمینه، به نظر می‌رسد که تمکین و روهه تلاش می‌کنند از مفهوم سرمایه اجتماعی به منظور توضیح ظرفیت محله‌ها در اقدامات جمعی و مشارکتی استفاده نمایند (Turchin, 2003). از این رو، برحسب رشد و افول شهری، سرمایه اجتماعی به مثابه یک منبع ذخیره‌شده نگریسته می‌شود که می‌تواند توسط محله‌ها برای رویارویی با فشارهایی که آن را دستخوش تحولات کیفی می‌سازد، مورد استفاده قرار بگیرد. بر اساس چنین دیدگاهی، محله‌هایی که دارای مقدار سرمایه اجتماعی به اندازه

کافی بالا هستند، بیشتر قادر به عمل جمعی هماهنگ در برابر زوال محله هستند، در عین حال که محله‌های فاقد ذخیره کافی در سرمایه اجتماعی مسیرهای زوال را دنبال خواهند کرد، آن گونه که توسط مدل‌های اکولوژیکی پیش‌بینی شده است.

### نظریه تکاملی چند سطحی

لازم به ذکر است که مدل‌های اولیه اکولوژیکی از تحول محله، ریشه در نظریه تکاملی دارد. کنشگران در یک جمعیت شهری واحد، در رقابت با یکدیگر بر سر فضای جغرافیایی هستند. بر این اساس، از طریق بازار املاک و مستغلات، تغییر در منابع در سطح کنشگر (مانند ثروت)، واسطه خود-چیدمان در پایگاه اجتماعی-اقتصادی قرار می‌گیرد. در طول زمان، ثروتمندترین کنشگران، مطلوب‌ترین موقعیت‌های فضایی را اشغال می‌کنند، در حالی که فقیرترین کنشگران در موقعیت‌های با مطلوبیت‌های پایین‌تر تمرکز دارند. به دنبال ظهور چنین الگوهای سکونتی انبوهه، پویایی‌های "فیلترینگ" رخ می‌دهد و به تدریج بر پویایی‌های فضایی به سمت زوال از درون به بیرون اثر می‌گذارد (Burgess, 1925).

دهه‌های اخیر شاهد باززنده‌سازی جدیدی از نگاه تکامل‌گرا در علوم اجتماعی است (Nelson, 2006). بر اساس این جریان جدیدتر از علوم اجتماعی تکاملی برخی پژوهشگران (Weaver & Bagchi-Sen, 2014) به دنبال ارائه مدلی از تحول و پویایی فضایی محله بر پایه "نظریه انتخاب فرهنگی چندسطحی" هستند. این نظریه، پیش‌فرض می‌گیرد که شهرها، ترکیبی از "افراد مختلف" در قالب "گروه‌ها یا محله‌ها" هستند (Turchin, 2003). در نتیجه، فرایندهای تکاملی در یک مقیاس واحد عمل نمی‌کنند، آن گونه که در نظریه اکولوژیکی از رقابت افراد ناهمگن بر سر فضای شهری به تصویر کشیده می‌شود. در واقع، در این نظریه، مکانیزم‌های تکاملی به طور همزمان هم در قالب افراد و هم گروه‌های ناهمگنی که آن‌ها شکل داده‌اند، عمل می‌کنند. نتیجه این می‌شود که ویژگی‌های فرهنگی-گروه، از قبیل هنجارها، واسطه کنش‌های متقابل در سطح فردی هستند. بنابراین، همانند نظریه سرمایه اجتماعی، این نظریه دلالت بر آن دارد که اگر ویژگی یک محله شامل هنجاری از رفتار «موافق اجتماعی» است، بنابراین، هنجار، شکل‌دهنده رفتار فردی است. در واقع، بر خلاف مدل‌های اکولوژیکی کلاسیک، دارندگان املاک در حال زوال در یک محله موافق اجتماعی، به شکل معقولانه‌ای، به جای خروج و حرکت به سمت بیرون محله، حفظ، نگهداری و تعمیر را انتخاب خواهند کرد، اگر چنین رفتاری، به شکل انطباق محلی درک و مورد توجه قرار بگیرد (Temkin & Rohe, 1998).

### طبقه‌بندی عملیاتی عوامل اثرگذار بر پویایی فضایی محله‌های شهری

با بررسی بسیاری از آثار، گزارش‌ها و اسناد موجود، ما می‌توانیم به یک طبقه‌بندی عملیاتی از عوامل اثرگذار بر پویایی فضایی محله‌های شهری برسیم که به ما نشان دهد چرا و بر اساس چه اصل یا منطقی، محله‌های شهری تحول پیدا می‌کنند. برخی از نظریه‌هایی که در بخش‌های قبل به آن‌ها اشاره شد، نظریه‌های پیچیده و دارای عناصر و مؤلفه‌های بسیار زیادی هستند. از این رو، در این بخش سعی شده که محتوای مندرج در آن‌ها را تجزیه و تا سطح عملیاتی‌سازی آن پیش برده شود. در طبقه‌بندی عوامل اثرگذار بر پویایی‌های فضایی محله‌های واقع در بخش مرکزی شهر، به طور کلی می‌توان به شش دسته عوامل رسید که البته هر یک از آن‌ها دارای برخی زیرمجموعه‌های جزئی‌تری هستند (Bradbury et al, 1981).

۱. عوامل مثبتی بر اجتناب از شرایط نامطلوب
۲. عوامل مثبتی بر اجتناب از هزینه و مالیات
۳. عوامل مثبتی بر ارتقاء مثبت و مطلوب
۴. عوامل مثبتی بر تکامل اقتصادی
۵. عوامل مثبتی بر جهت‌گیری‌های سیاسی
۶. عوامل مثبتی بر روندهای جمعیتی



## روش پژوهش

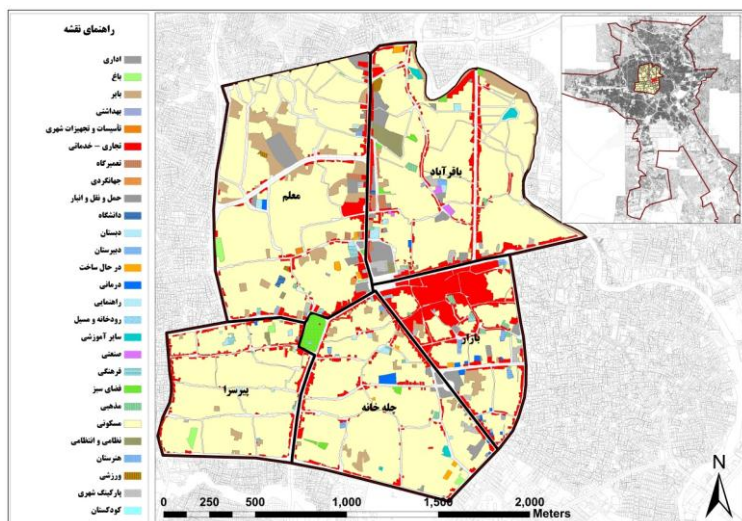
به طور کلی نوع تحقیق در این پژوهش شناختی- تبیینی، و پارادایم/ فلسفه‌ی روش شناختی آن نیز، پوزیتیویستی- تفسیری است. روش شناختی- تبیینی، یک روش تحقیق کیفی است، این روش تحقیق نظام‌دار و دقیق، یکی از رویکردهای تحقیق است، که به جلوه‌گری و نمایاندن ادراکات تجربه انسانی در مورد انواع پدیده‌ها می‌پردازد. در روش شناختی تفسیری، هدف ارائه مفهوم تفسیری از درک پدیده (بیش از توصیف آن) می‌باشد (Imamie Sigarudi, Nayeri, Nouri, Rahnavard, 2012: 56). جامعه آماری، بخش مرکزی شهر رشت شامل پنج محله با جمعیت ۴۷۸۳۰ نفر از ۶۷۹۹۹۵ جمعیت شهر رشت در سال ۱۳۹۵ (حدود ۷/۰۳ درصد از کل جمعیت شهر) که غالباً با بافت تاریخی و قدیمی این شهر انطباق پیدا می‌کند. حجم نمونه تعداد ۳۸۴ نفر از ساکنان پنج محله بخش مرکزی و قدیمی شهر است و با توجه به نوع تحقیق، روش تجزیه و تحلیل اطلاعات، به دو صورت کمی و کیفی است. در تجزیه و تحلیل داده‌های کمی، از تکنیک‌های آماری (همبستگی) و تحلیل فضایی (GIS) و در تجزیه و تحلیل داده‌های کیفی نیز از همبستگی‌های آماری استفاده شده است.

## قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهر رشت با جمعیت ۶۷۹۹۹۵ نفر و مساحت حدود ۱۰۲۴۰ هکتار، از ۵ منطقه شهری، ۱۵ ناحیه و ۵۵ محله تشکیل شده است که ۵ محله آن ( باقر آباد، بازار، پیرسرا، چله خانه و معلم) با جمعیت ۴۷۸۳۰ نفر و مساحت ۴۱۳ هکتار ( ۴/۰۳ درصد از کل مساحت شهر)، محدوده مورد پژوهش این رساله می‌باشد.

جدول ۱. اطلاعات تفصیلی محلات بخش مرکزی شهر رشت در مقایسه با کل شهر

ردیف	محله	جمعیت	مساحت (مترمربع)	تعداد کارگاه	فضای سبز مترمربع	اماکن مذهبی	مراکز آموزشی	ادارات	مغازه‌ها
۱	باقر آباد	۱۲۰۹۷	۱۰۳۲۶۰۰	۱۰۶	۱۰۰۰	۵	۱۶	۱۱	۲۷۰۰
۲	بازار	۱۶۵۰	۴۸۶۰۱۳	۲۵	.	۱۲	۱۰	۶	۶۰۰۰
۳	پیرسرا	۱۱۳۰۴	۷۰۳۶۳۲	۲۵	۳۰۰۰	۵	۸	۳	۵۰۷
۴	چله خانه	۱۱۷۰۰	۷۶۹۴۴۰	۴۰	۲۵۰۰	۶	۱۸	۳۳	۶۰۰
۵	معلم	۱۱۰۷۹	۱۱۳۹۷۲۵	۱۵	۳۵۰۰	۳	۲۱	۱۹	۷۵۰
۶	جمع ۵ محله	۴۷۸۳۰	۴۱۳۱۴۱۰	۲۱۱	۱۰۰۰۰	۳۱	۷۳	۶۲	۱۰۵۵۷
۷	جمع کل شهر	۶۷۹۹۹۵	۱۰۲۴۰۰۰۰	۱۹۵۰	۳۷۶۴۲۳	۸۳	۵۷۰	۱۸۷	۲۱۲۳۵
۸	درصد از کل شهر	۷،۰۳	۴،۰۳	۱۰،۸۲	۲،۶۶	۳۷،۳۵	۱۲،۸۱	۳۳،۱۶	۴۹،۷۲



شکل ۱. محدوده مکانی پژوهش

## یافته‌ها و بحث

با مطالعه پویایی فضایی کالبدی بخش مرکزی شهر رشت بر اساس عوامل گوناگون، تحلیل‌های همسو و بعضاً متفاوتی از تحلیل‌های مرسوم درخصوص پویایی فضایی کالبدی بخش‌های مرکزی شهرها کشف شد. در استدلال پیرامون این ادعا، باید به دستاوردهای تجربی تحقیق اشاره کرد. در این بخش از تحقیق و به جهت بررسی عوامل متأثر در پویایی فضایی کالبدی بخش مرکزی شهر رشت از تعداد ۵۳ شاخص در ۶ دسته عامل اشاره شده استفاده و پس از گردآوری اطلاعات اقدام به تجزیه و تحلیل آن‌ها بر اساس آزمون‌های آماری خواهد شد.

### عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب

نتایج تحلیل رابطه بین "عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب" با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی جمعیت از بخش مرکزی شهر رشت نشان داد که با افزایش قدمت ابنیه، افزایش هزینه‌های نگهداری سالانه ساختمان، افزایش حجم ترافیک عبوری در محله، افزایش میزان آلودگی هوا، صدا و ...، افزایش تراکم جمعیت و ازدحام و شلوغی، افزایش میزان تداخل کاربری‌های ناسازگار با کاربری مسکونی در محله، افزایش اختلاف بین میزان سرانه کاربری‌های شهری در مقایسه با سایر محلات شهر، افزایش تعداد مهاجرین در محله، افزایش میزان تغییر در ترکیب قومی محله، افزایش میزان بدنامی محله، افزایش سطح درآمدی و بهبود وضعیت اشتغال، تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت بیشتر می‌شود. همچنین با کاهش استحکام ابنیه، کاهش کیفیت طراحی، کاهش مساحت قطعه، تشدید روند کاهش امنیت، عرض کم معابر، کاهش سطح بهداشت محیط، کمبود سطح فضای باز و تفریحی، تضعیف وضعیت سیما و منظر شهری در محله، کاهش میزان سابقه سکونت، کاهش میزان احساس تعلق به محله و کاهش تعداد افرادی که مالک محل سکونت و فعالیت خود هستند، میزان تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت بیشتر می‌شود.

جدول ۲. تحلیل رابطه بین ویژگی خانه یا واحد مسکونی با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی

تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی			عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب	ویژگی خانه یا واحد مسکونی
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman, s rho Correlation Coefficient		
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۶۴۶	قدمت ابنیه	
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۹۱۵	استحکام ابنیه (جنس مصالح)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۸۱۵	کیفیت طراحی (زیر فضاها، واحد مسکونی (آشپزخانه، سالن و ...))	
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۶۶۹	مساحت قطعه	
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۹۲۴	هزینه نگهداری سالانه ساختمان	

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

جدول ۳. تحلیل رابطه بین ویژگی‌های محیطی محله با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی

تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی			عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب	ویژگی‌های محیطی محله
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman, s rho Correlation Coefficient		
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۹۲۲	امنیت (عدم وجود نقاط کور، روشنایی در شب، نظارت عمومی)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۹۳۱	عرض معابر	
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۹۲۵	ترافیک عبوری	
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۶۳۳	آلودگی هوا (صدا، ذرات معلق و ...)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۴۴۲	بهداشت محیط (سیستم فاضلاب، جمع‌آوری زباله)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۹۵۷	تراکم جمعیت (ازدحام و شلوغی)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۶۰۹	فضای باز و تفریحی (پارک تجهیز شده، فضای سبز)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۸۵۲	کاربری زمین (تداخل کاربری‌های ناسازگار با کاربری مسکونی)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۶۹۸	سرانه کاربری‌های شهری (وضعیت سرانه‌های شهری)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۹۲۵	سیما و منظر (جداره‌ها، کف)	

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

جدول ۴. تحلیل رابطه بین ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی

تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی			عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman, s rho Correlation Coefficient	
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۶۲۵	مهاجرت و محل تولد
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۷۳۰	سابقه سکونت
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۶۴۲	ترکیب قومی
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۷۳۱	احساس تعلق
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۹۱۹	بدنامی محله
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۹۱۴	وضعیت درآمد خانوار
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۸۱۵	وضعیت اشتغال
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۷۲۸	مالکیت

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

### عوامل مبتنی بر اجتناب از هزینه و مالیات

در زمینه ارتباط بین "عوامل مبتنی بر اجتناب از هزینه و مالیات" با میزان تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت، بررسی‌های نشان داد که با افزایش سطح اجاره بهاء و افزایش میزان هزینه سفر افراد به محل کار و منزل در طول روز و سالیانه، میزان تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت بیشتر می‌شود. اما با توجه به نتایج آزمون‌های آماری مشخص شد که رابطه آماری معنی‌داری بین متغیرهای عوارض سالیانه املاک، عوارض بر دارائی و عوارض بر ساخت در بخش مرکزی شهر با متغیر تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت وجود ندارد.

جدول ۵. تحلیل رابطه بین عوامل مبتنی بر اجتناب از هزینه و مالیات با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی

تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی			عوامل مبتنی بر اجتناب از هزینه و مالیات
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman, s rho Correlation Coefficient	
۳۸۴	۰,۰۷۳	-۰,۰۹۲	عوارض سالیانه املاک (عوارض شهرداری)
۳۸۴	۰,۰۱۲	۰,۱۲۷	عوارض بر دارائی (عوارض مالیاتی)
۳۸۴	۰,۳۱۷	۰,۰۵۱	عوارض بر ساخت (عوارض بر ساخت و ساز)
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۲۴۲	افزایش سطح اجاره بهاء
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۵۹۱	هزینه سفر (میزان ماهیانه رفت و آمد به محل کار و سکونت)

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

### عوامل مبتنی بر ارتقاء مثبت و مطلوب

در باره نقش "عوامل مبتنی بر ارتقاء مثبت و مطلوب" در تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی ساکنان از بخش مرکزی شهر رشت، نتایج یافته‌های تحقیق نشان داد که افزایش عرض شبکه معابر در سایر محلات شهر، وضعیت مناسب بهداشت محیط، تراکم کم جمعیت، فضای باز و تفریحی مناسب، سازگاری کاربری‌های شهری، افزایش سطح سرانه‌های شهری، برتری وضعیت سیما و منظر مناسب شهری در سایر محلات شهر، وضعیت متناسب ارزش‌های اجتماعی از جمله خوشنامی محله، یکدست بودن ترکیب اجتماعی از نظر طبقه اجتماعی و اقتصادی و اوضاع مناسب درآمدی خانوارها و دسترسی مناسب به شغل در محلات هدف مهاجرین بخش مرکزی شهر، باعث افزایش میزان تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت می‌شود.

جدول ۶. تحلیل رابطه بین ویژگی‌های محیطی سایر محله‌های شهری با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی

تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی			عوامل مبتنی بر ارتقاء مثبت و مطلوب	
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman,s rho Correlation Coefficient		
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۵۰۸	عرض معابر (عرض متناسب معابر)	ویژگی‌های محیطی سایر محله‌های شهر
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۵۸۱	بهداشت محیط (سیستم فاضلاب، جمع‌آوری زباله سایر محلات)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۶۱۸	تراکم جمعیت در سایر محلات	
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۵۵۷	فضای باز و تفریحی (پارک تجهیز شده، فضای سبز سایر محلات)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۵۸۴	کاربری زمین (وضعیت سازگاری کاربری‌ها در سایر محلات)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۲۷۷	سرانه کاربری‌های شهری (وضعیت سرانه کاربری‌ها در سایر محلات)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۷۹۵	سیما و منظر (وضعیت جداره‌ها و کف در سایر محلات)	
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).				

جدول ۷. تحلیل رابطه بین ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی سایر محلات شهر با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی

تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی			عوامل مبتنی بر ارتقاء مثبت و مطلوب	
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman,s rho Correlation Coefficient		
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۵۷۷	ارزش‌های اجتماعی (وضعیت خوشنای و بدنام سایر محلات)	ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۲۸۶	ترکیب اجتماعی (وضعیت ترکیب اجتماعی در سایر محلات)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۴۹۳	وضعیت درآمد خانوارها و میزان دسترسی به اشتغال در سایر محلات	
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).				

### عوامل مبتنی بر تکامل اقتصادی

نتایج تحلیل رابطه بین "عوامل مبتنی بر تکامل اقتصادی" با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی جمعیت از بخش مرکزی شهر رشت نشان داد که رابطه آماری معنی‌دار اما ضعیفی بین متغیرهای صنعتی شدن (تکامل اقتصادی از معیشت کشاورزی به صنعت کارخانه‌ای) و تغییر در ساخت اقتصادی (تکامل اقتصادی از صنعت کارخانه‌ای به صنایع دانش بنیان) با متغیر تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت وجود دارد. همچنین رابطه آماری معنی‌داری بین متغیر تغییر در رژیم اقتصادی (حرکت از رژیم اقتصادی فوردیستی به پسافوردیستی) با متغیر تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت وجود ندارد.

جدول ۸. تحلیل رابطه بین عوامل مبتنی بر تکامل اقتصادی با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی

تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی			عوامل مبتنی بر تکامل اقتصادی	
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman,s rho Correlation Coefficient		
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۲۲۴-	صنعتی شدن (تکامل اقتصادی از معیشت کشاورزی به صنعت کارخانه‌ای)	گذار اقتصادی
۳۸۴	۰,۰۰۰	***۰,۲۷۲	تغییر در ساخت اقتصادی (تکامل اقتصادی از صنعت کارخانه‌ای به صنایع دانش بنیان)	
۳۸۴	۰,۲۳۸	۰,۰۶۰	تغییر در رژیم اقتصادی (حرکت از رژیم اقتصادی فوردیستی به پسافوردیستی)	
**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).				

### عوامل مبتنی بر جهت‌گیری‌های سیاسی

در زمینه ارتباط بین "عوامل مبتنی بر جهت‌گیری‌های سیاسی" با میزان تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت، بررسی‌های نشان داد که رابطه آماری معنی‌داری بین متغیرهای آماده‌سازی زمین (جهت شکل‌گیری شهرک‌های مسکونی

در حومه)، سیاست‌های توسعه‌ای طرح‌های شهری و بصورت کمی ضعیف‌تر متغیر توسعه صنعتی (ایجاد شهرک‌های صنعتی و حمایت از صنایع بزرگ در حومه‌ها) با متغیر تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت وجود دارد. همچنین یافته‌ها نشان داد که رابطه آماری معنی‌داری بین متغیر سیاست‌های اشتغال‌زایی (حمایت از توسعه واحدهای تولید خورد در حومه شهر) با متغیر تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت وجود ندارد.

جدول ۹. تحلیل رابطه بین عوامل مبتنی بر جهت‌گیری‌های سیاسی با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی

تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی			عوامل مبتنی بر جهت‌گیری‌های سیاسی	
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman,s rho Correlation Coefficient		
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۵۶۲	آماده سازی زمین (جهت شکل گیری شهرک‌های مسکونی در حومه)	سیاست‌های زمین و مسکن
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۵۷۷	سیاست‌های توسعه‌ای طرح‌های شهری	
۳۸۴	۰,۰۴۹	۰,۱۰۱	سیاست‌های اشتغال‌زایی (حمایت از توسعه واحدهای تولید خورد در حومه شهر)	سیاست‌های اقتصادی
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۲۳۹	توسعه صنعتی (ایجاد شهرک‌های صنعتی و حمایت از صنایع بزرگ در حومه‌ها)	

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

### عوامل مبتنی بر روندهای جمعیتی

در باره نقش "عوامل مبتنی بر روندهای جمعیتی" در تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی ساکنان از بخش مرکزی شهر رشت، نتایج یافته‌های تحقیق نشان داد که با افزایش متغیر بعد خانوار و افزایش تعداد مهاجرین در محله، تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت بیشتر می‌شود. همچنین با افزایش سن و سالخوردگی جمعیت تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت کمتر می‌شود.

جدول ۱۰. تحلیل رابطه بین عوامل مبتنی بر روندهای جمعیتی با تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی

تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی			عوامل مبتنی بر روندهای جمعیتی	
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman,s rho Correlation Coefficient		
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۳۱۹	بعد خانوار	ویژگی‌های جمعیتی
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۵۹۴	ترکیب سنی (سالخوردگی جمعیت)	
۳۸۴	۰,۰۰۰	**۰,۶۲۵	مهاجرت (روند مهاجرت‌ها)	

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

تجزیه و تحلیل‌های صورت گرفته در خصوص بررسی نقش ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر در روند رو به افول بخش مرکزی شهر رشت از نظر سکونت و بازساخت فضاهای فعالیتی مشخص شد که هر چه قدر میزان تمایل افراد و شرکت‌ها به سرمایه‌گذاری کمتر شود و همچنین هر اندازه میزان تمایل افراد و شرکت‌ها به جابجایی بیشتر شود، افول بخش مرکزی شهر رشت از نظر بازساخت‌های فضاهای فعالیتی تشدید می‌شود و هر چه قدر میزان تمایل به استفاده شخصی از ملک کمتر شود و همچنین هر اندازه میزان تمایل به واگذاری ملک به صورت اجاره یا فروش بیشتر شود افول بخش مرکزی شهر رشت از نظر قابلیت سکونت تشدید می‌شود.

جدول ۱۱. تحلیل رابطه بین ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر با افول بخش مرکزی از نظر بازساخت‌های فضاهای فعالیتی

افول بخش مرکزی از نظر بازساخت‌های فضاهای فعالیتی			ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر	
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman,s rho Correlation Coefficient		
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۸۱۳	میزان تمایل افراد و شرکت‌ها به سرمایه گذاری	سرمایه گذاری در فضا
۳۸۴	۰,۰۰۰	** ۰,۶۲۴	میزان تمایل افراد و شرکت‌ها به جابجایی	سرمایه زدایی از فضا

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

جدول ۱۲. تحلیل رابطه بین ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر با افول بخش مرکزی از نظر قابلیت سکونت

افول بخش مرکزی از نظر قابلیت سکونت			ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر	
N	(Sig. 2-tailed)	Spearman,s rho Correlation Coefficient		
۳۸۴	۰,۰۰۰	** -۰,۶۰۷	میزان تمایل به استفاده شخصی از ملک	ارزش مصرفی فضا
۳۸۴	۰,۰۰۰	** ۰,۷۸۰	میزان تمایل به واگذاری ملک به صورت اجاره یا فروش	ارزش مبادلاتی فضا

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

## نتیجه‌گیری

با توجه به ادبیات نظری و تجربی بررسی شده و تطبیق آن‌ها با شرایط و تاریخچه تحولات شهر رشت، در پاسخ به این سوال اولیه و کلیدی تحقیق که مهمترین عامل اثر گذار بر پویایی فضایی کالبدی بخش مرکزی شهر رشت چیست؟ فرض اولیه بر این بود که از بین عوامل فوق، "عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب" مهمترین عوامل در تصمیم‌گیری به جدایی‌گزینی و جابجایی خانوارها و در نتیجه پویایی فضایی کالبدی بخش مرکزی شهر رشت می‌باشد. برای آزمون این فرضیه و بر اساس اطلاعات بخش قبل و جدول زیر تعداد ۴۸ شاخص در ۶ دسته عامل اشاره شده انتخاب پس از گردآوری اطلاعات اقدام به تجزیه و تحلیل آن‌ها بر اساس آزمون‌های آماری شد. بر اساس اطلاعات جدول زیر نتیجه آزمون آماری همبستگی اسپیرمن نشان می‌دهد که با توجه به مقدار ضریب همبستگی به ترتیب (۰/۷۸۱)، (۰/۵۳۸) و (۰/۵۱۳)، و Sig (۰,۰۰۰) با اطمینان ۰/۹۹ و سطح خطای کوچک‌تر از ۰/۰۱ رابطه آماری معنی‌داری بین متغیرهای عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب، عوامل مبتنی بر ارتقاء مثبت و مطلوب و تا حدودی عوامل مبتنی بر روندهای جمعیتی با متغیر تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی از بخش مرکزی شهر رشت وجود دارد. همچنین نتایج تجزیه و تحلیل‌ها نشان می‌دهد که از ۴۸ شاخص مورد بررسی تعداد ۳۴ شاخص از لحاظ میزان همبستگی و ارتباط با متغیر وابسته (میزان تمایل به جدایی‌گزینی و جابجایی خانوارها) دارای رابطه آماری معنی دار مستقیم یا معکوس بالای ۰/۰۰۵ و Sig ۰/۰۰۰ بودند که از این مقدار تعداد ۲۲ شاخص معادل حدود ۶۵ درصد آن‌ها جزء شاخص‌های زیر مجموعه "عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب" است و ۵ عامل دیگر روی هم رفته ۳۵ درصد شاخص‌های موثر در پویایی فضایی کالبدی بخش مرکزی را به خود اختصاص داده‌اند که از این مقدار حدود ۲۱ درصد متعلق به "عوامل مبتنی بر ارتقاء مثبت و مطلوب" است که به نوعی این عوامل در ادامه و مرتبط با "عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب" هستند. بنابراین و به استناد نتایج این پژوهش می‌توان نتیجه گرفت که "عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب" مهمترین عوامل در تصمیم‌گیری به جدایی‌گزینی و جابجایی خانوارها و در نتیجه پویایی فضایی کالبدی بخش مرکزی شهر رشت می‌باشند.

جدول ۱۳. تجزیه و تحلیل آماری نقش عوامل مختلف در پویایی بخش مرکزی شهر رشت

درصد	تعداد شاخص دارای رابطه معنی دار بالای ۰/۰۰۵	تعداد کل شاخصها	تمایل به جدایی گزینی و جابجایی			عوامل موثر در تصمیم به جدایی گزینی و جابجایی جمعیت از بخش مرکزی شهر
			N	(Sig. 2-tailed)	Spearman's rho Correlation Coefficient	
۶۴٫۷	۲۲	۲۳	۳۸۴	۰٫۰۰۰	**۰٫۷۸۱	عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب
۲٫۹	۱	۵	۳۸۴	۰٫۰۸۰	۰٫۲۲۱	عوامل مبتنی بر اجتناب از هزینه و مالیات
۲۰٫۶	۷	۱۰	۳۸۴	۰٫۰۰۰	**۰٫۵۳۸	عوامل مبتنی بر ارتقاء مثبت و مطلوب
۰٫۰	۰	۳	۳۸۴	۰٫۰۷۹	۰٫۱۸۵	عوامل مبتنی بر تکامل اقتصادی
۵٫۹	۲	۴	۳۸۴	۰٫۰۱۲	**۰٫۳۷۰	عوامل مبتنی بر جهت‌گیری‌های سیاسی
۵٫۹	۲	۳	۳۸۴	۰٫۰۰۰	**۰٫۵۱۳	عوامل مبتنی بر روندهای جمعیتی
۱۰۰	۳۴	۴۸	**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).			

فرضیه دوم: تغییر در چرخه‌های سرمایه‌گذاری - سرمایه‌زدایی و اولویت‌ارزش مبادلاتی بر ارزش مصرفی فضا، در چارچوب اقتصاد سیاسی شهر رشت مهمترین مکانیزم‌های موثر بر پویایی فضایی - کالبدی بخش مرکزی شهر رشت است. با توجه به یافته‌های حاصل از مبانی نظری و عملی تحقیق، برای آزمون فرضیه فوق از چهار متغیر مستقل (سرمایه‌گذاری در فضا، سرمایه‌زدایی از فضا، ارزش مصرفی فضا و ارزش مبادلاتی فضا) در قالب عامل اصلی "ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر" و یک متغیر وابسته "افول بخش مرکزی شهر رشت از نظر قابلیت سکونت و بازساخت‌های فضاهای فعالیتی" استفاده شد و جهت سنجش میزان و نوع رابطه آن‌ها با همدیگر از آزمون آماری همبستگی اسپیرمن استفاده شد. نتایج آزمون نشان داد که با توجه به مقدار ضریب همبستگی به ترتیب  $(-۰/۸۱۳)$ ،  $(۰/۶۲۴)$ ،  $(-۰/۶۰۷)$  و  $(۰/۷۸۰)$ ، و Sig  $(۰٫۰۰۰)$  با اطمینان  $۰/۹۹$  و سطح خطای کوچک‌تر از  $۰/۰۱$  رابطه آماری قوی و معنی‌داری بین متغیرهای سرمایه‌گذاری در فضا، سرمایه‌زدایی از فضا، ارزش مصرفی فضا و ارزش مبادلاتی فضا با متغیر افول بخش مرکزی شهر رشت از نظر قابلیت سکونت و بازساخت‌های فضاهای فعالیتی وجود دارد. بنابراین ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهر رشت، از طریق تغییر در چرخه‌های سرمایه‌گذاری - سرمایه‌زدایی و اولویت‌ارزش مبادلاتی بر ارزش مصرفی زمین و املاک، بر روند رو به افول بخش مرکزی شهر رشت از نظر سکونت و بازساخت‌های فضاهای فعالیتی اثر گذار بوده است.

با توجه به تشریح وضع موجود و تحلیل روابط بین متغیرهای اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی در محلات بخش مرکزی شهر رشت با تکنیک‌های متناسب آماری مبتنی بر نظریه‌های پایه‌ای پژوهش، تلاش‌ها در راستای احیاء و پویاسازی مثبت این بخش از شهر بایستی متوجه جلوگیری از گستره چرخه زوال و فرسودگی محیطی، جلوگیری از خروج گروه‌های بومی و گروه‌های درآمدی بالا و از هم پاشیدگی ترکیب اجتماعی از طریق تدوین راهبرد بازآفرینی و بهسازی محله‌های بخش مرکزی شهر رشت بر اساس توان فضایی قابلیت دسترسی، به عنوان کارآمدترین راهبرد در توسعه این بخش از شهر گردد. بنابراین در این راستا مواردی به شرح ذیل پیشنهاد می‌شود:

- حفظ و گسترش میزان احساس تعلق به محله در بین ساکنین بخش مرکزی شهر رشت.
- بهره‌برداری مناسب از فضاهای قدیمی و تاریخی موجود در بافت جهت توسعه بر مبنای صنایع فرهنگی و خلاق.
- بهره‌گیری از ظرفیت‌های عظیم تاریخی و هویتی بودن بافت جهت بازآفرینی فرهنگ مینا.
- برنامه‌ریزی در راستای ایجاد فضاهای تفریحی - گردشگری.
- بهره‌گیری از پتانسیل بالای فضاهای متروکه و مخروبه موجود در بافت جهت بازآفرینی و بهسازی با تأکید بر رویکرد جشنواره‌ای سازی فضاهای شهری، و برگزارای جشنواره‌های فرهنگی.
- بهره‌گیری از حضور همیشگی مردم در فضاهای عمومی جهت سرزندگی فضا و رونق کسب و کار و تأمین امنیت از طریق نظارت عمومی.
- برنامه‌ریزی در راستای جلوگیری از مهاجرت جمعیت فعال از بخش مرکزی شهر.

- اعمال سیاست‌های تشویقی و حمایتی جهت رونق کسب و کار و همچنین بازآفرینی، بهسازی و نوسازی کالبدی بخش مرکزی شهر.
- برنامه‌ریزی در راستای جذب قشر اجتماعی بالای جامعه به بخش مرکزی شهر در راستای جلوگیری از افزایش اختلاف شدید سطح طبقاتی اجتماعی محدوده با بافت‌های نوساز اطراف.
- جلوگیری از روند تشدید فرسودگی فضاهای زیستی در بافت.
- حمایت مالی از افراد ساکن در بافت برای مشارکت در بازآفرینی و بهسازی.
- برنامه‌ریزی در راستای افزایش میزان کیفیت و استحکام ابنیه.
- بهبود و ارتقای وضعیت سیما و منظر شهری در بخش مرکزی از طریق ساماندهی جداره‌ها و کف.
- افزایش میزان دسترسی به ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی و شخصی در بخش مرکزی شهر.
- بهره‌گیری از موقعیت ویژه قرارگیری در مرکز جغرافیایی شهر و دسترسی آسان به سایر نقاط شهر.
- افزایش سطح دسترسی به خدمات شهری و عمومی مناسب در فاصله کم جهت رفاه ساکنان.
- بهره‌گیری از پتانسیل دسترسی به بازار قدیمی شهر.
- تلاش در راستای استقرار و اختلاط کاربری‌ها در بخش مرکزی شهر با توجه به مرکز سفر بودن.
- توسعه مراکز تجاری به علت سطح بالای دسترسی.
- تملک املاک و بازگشایی معابر مطابق طرح تفصیلی جهت بالا بردن سطح نفوذ پذیری معابر.
- برنامه‌ریزی از طریق سیاست‌های تشویقی جهت کاهش استفاده از خودرو شخصی در سفر به محدوده مرکزی.
- اجرای یک برنامه جامع حمل و نقل و ترافیک و پیش‌بینی رینگ مناسب در بخش مرکزی شهر جهت جلوگیری از ورود ترافیک بخش مرکزی به کوچه‌های دسترسی محلی.
- احداث پارکینگ‌های عمومی و طبقاتی در بخش مرکزی از طریق منابع درآمدی شهرداری از بابت جرایم حذف پارکینگ و منابع حاصل از مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی.

## References

- Alemi, R. (2004). *Geographic Histology of old Birjand neighborhoods for restoration and prevention of burnout*. Unpublished master's thesis. Shahid Beheshti University, Tehran, Iran. (In Persian).
- Bradbury, K. L., et al. (1981). *Urban Decline and the Futher of American Cities*. (1<sup>th</sup> Ed.). Washington D. C.: The Brookings Institution.
- Burgess, E. (1925). *The growth of the city: an introduction to a research project*. (1<sup>th</sup> Ed.). Chicago: University of Chicago Press.
- Clark, D. (2013). *Urban decline*. Translation: Zanganeh, A. Janeh, B. Zanganeh, A. and Amir Hajjloo, E. (1<sup>th</sup> Ed.). Tehran: University Jahad Publishing Kharazmi Branch. (In Persian).
- Clarke, D. (2013), *Urban Decay*, Translation: Ahmad Zanganeh, Bahareh Janeh, Abolfazl Zanganeh and Elham Amir Hajjlo, Jahad Publishing University, Kharazmi Branch. (In Persian).
- Farjam, R. (2013). *Spatial Analysis Mixuse Planning and Decline of Central City Division: Case Study: Shiraz Metropolis*, PhD Thesisi. Kharazmi University, Tehran, Iran. (In Persian).
- Firey, W. (1945). Sentiment and symbolism as ecological variables. *American Sociological Review*. 80(2), 140-148.



- Galster, G., Cutsinger, J. and Malega, R. (2006). The social costs of concentrated poverty: externalities to neighboring households and property owners and the dynamics of decline. *National Poverty Center Working Paper*. 42(06), 15-28.
- Goodwin, C. (1979). *The Oak Park strategy*. (1<sup>th</sup> Ed.). Chicago: University of Chicago Press.
- Grigsby, W. G., Baratz, M. and Maclellan, D. (1987). *The dynamics of neighborhood change and decline*. (1<sup>th</sup> Ed.). Pergamon: Oxford.
- Gozineh Consulting Engineers Co. (2013). *the study design of the central market structure of the city of Rasht*. Rasht: Rasht Municipality. (In Persian).
- Hosseini, S. A. (2004). The study of the physical transformations of Rasht city within the framework of urban development and urban development theories. *Quarterly Journal of Guilan*. 23 (1), 14-21. (In Persian).
- Imamie Sigarudi, A. Dehqan Nayeri, N. Rahnavard, Z. Ali Nouri, S. (2012), Methodology of qualitative research: Phenomenology, *Journal of Nursing and Midwifery Journals System*, 22 (68), 56-63. (In Persian).
- Iran Amayes Consulting Engineers Co. (1990). *Development plan and spheres of influence of Rasht city*. Rasht: Gilan Housing and Urban Development Organization. (In Persian).
- Karami, T. (2011). *Spatial inequality in the process of physical expansion of the city, case: Tehran city*. Unpublished Phd thesis, Tarbiat Moalem University, Tehran, Iran. (In Persian).
- Kitchen, P. and Williams, A. (2009). Measuring neighborhood social change in Saskatoon, Canada: a geographic analysis. *Urban Geography*. 30(3), 261-288.
- Kohandej Architectural Consulting Engineers Co. (2001). *Design and renovation of Rasht texture*. Rasht: Gilan Civil Construction and Housing Complex. (In Persian).
- Knox, P. and Pinch, S. (2010). *Urban social geography*, (6<sup>th</sup> Ed.). London: Prentice Hall.
- Logan J R. Swanstrom T. (1990). *Beyond the City Limits*, (1<sup>th</sup> Ed.). Philadelphia: Temple University Press.
- Management and Planning Organization of Guilan Province. (2016). *Statistical Yearbook of Guilan Province*, Deputy of Statistics and Information. (In Persian).
- Metzger, J. (2000). Planned abandonment: the neighborhood life-cycle theory and national urban policy. *Housing Policy Debate*. 11(1), 7-40.
- Meshkini, A. Zanganeh, A. Mahdanejad, H. (2014). *Income on urban dispersal*. (1<sup>th</sup> Ed.). Tehran: University Jihad Publishing Kharazmi Branch. (In Persian).
- Meteorological Organization of Guilan Province. (2016). *Statistical data and statistics of climatic parameters of Rasht station during statistical period (1995-2015)*, Deputy of Statistics. (In Persian).
- Nelson, R. (2006). Evolutionary social science and universal Darwinism. *Journal of Evolutionary Economics*. 16(5), 491-510.
- Organization of Planning and Budget of Guilan Province. (2007). *Detailed results of the census of population and housing in Rasht, 2006*, Deputy of Statistics and Information. (In Persian).
- Pacione, M. (2003). Quality-of-life research in urban geography. *Urban Geography*. 24(4), 314-339.
- Papoli Yazdi, M. H. and Rajabi Sanaajerdi, H. (2013). *Theories of the city and the surrounding area*. (5<sup>th</sup> Ed.). Tehran: Organization for the Study and Compilation of Humanities Books of Universities. (In Persian).
- Park, R. and Burgess, E. (1925). *The city*. (1<sup>th</sup> Ed.). Chicago: University of Chicago Press.
- Pitkin, B. (2001). Theories of Neighborhood Change: Implications for Community Development Policy and Practice, *UCLA Advanced Policy Institute*. 26(1), 46-58.
- Petterson, P. (2017). *New urban reality*. Translation: Zanganeh, A. Karami, T. Talabaki, H. R. and Janeh, B. (1<sup>th</sup> Ed.). Tehran: University Jihad Publishing Kharazmi Branch. (In Persian).

- Rahnama, M. R. (1996). *Old tissue revitalization and urban development. Sample: residential buildings in downtown Mashhad*. Phd thesis published, Tarbiat Modarres University. Tehran, Iran. (In Persian).
- Safardost, A. (2005). *Research in recognition of identity of Rasht city*. (1<sup>th</sup> Ed.). Rasht: Ministry of Housing and Urban Development and Gilan Civil and Improvement Organization. (In Persian).
- Sardar Afkhami Consulting Engineers Co. (1972). *Rasht comprehensive plan*. Rasht: Ministry of Housing and Urban Development, Urban Planning and Architecture. (In Persian).
- Sartip poor, J. (1991). *Names and names of Guilan*. (1<sup>th</sup> Ed.). Rasht: Gilakan Publication. (In Persian).
- Sassen, S. (1990). Economic restructuring and the American city. *Annual Review of Sociology*. 16(1), 465–490.
- Shine, Claude. (1993). *Urban Dynamics or City Dynamics*. Translation: Asghar Nazarian. (1<sup>th</sup> Ed.). Mashhad: Publishing Department of Cultural Astan Quds Razavi. (In Persian).
- Shokouee, H. and Mosa Kazemi, S. (2007). *The Basics of Urban Geography*, Payame Noor University Press. (In Persian).
- Somerville, P. Van Beckhoven, E. and Van Kempen, R. (2009). The decline and rise of neighborhoods: the importance of neighborhood governance. *European Journal of Housing Policy* 9(1), 25–44.
- Statistical Center of Iran. (2016). *The results of the general census of population and housing in the whole country from 1956 to 2016*. Tehran: Iran's Statistics Center. (In Persian).
- Tarh and kauosh Consultant Engineers Co. (2007). *Development plan and spheres of influence of Rasht city*. Rasht: Gilan Housing and Urban Development Organization. (In Persian).
- Temkin, K, and William, R. (1996). Neighborhood change and urban policy. *Journal of Planning Education and Research*. 15 (3), 159-170.
- Temkin, K. and William, R. (1998). Social capital and neighborhood stability: an empirical investigation. *Housing Policy Debate* 9(1), 61–88.
- Turchin, P. (2003). *Historical dynamics*. (1<sup>th</sup> Ed.). Princeton: Princeton University Press.
- Turchin, P. (2007). *War and peace and war: the rise and fall of empires*. (1<sup>th</sup> Ed.). New York: Plume.
- Weaver, R. (2016). Evolutionary theory and neighborhood quality: a multilevel selection-inspired approach to studying urban property conditions. *Applied Research in Quality of Life*. 11 (2), 369-386.
- Zanganeh, A. (2013). *Explanation of Urban Wilt in District 12 of Tehran*. Unpublished Phd thesis, University of Tehran. Tehran, Iran. (In Persian).
- Zanganeh, A. (2014). *Vocabulary dictionary of environmental hazards*. (1<sup>th</sup> Ed.). Tehran: University Jahad Publishing Kharazmi Branch. (In Persian).

**How to cite this article:**

Zanganeh, A., Soleimani, M., Karami, T., Abbaszadeh, M., & Vaisi, R. (2019). The explanation of physical-spatial dynamics in Rasht City's Central District. *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 13(4), 873-892. [http://jshsp.iaurasht.ac.ir/article\\_664035\\_en.html](http://jshsp.iaurasht.ac.ir/article_664035_en.html)

## The Explanation of Physical-Spatial Dynamics in Rasht City's Central District

**Ahmad Zanganeh\***

*Assistant Professor Dep. of Geography & Urban Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran.*

**Mohammad Soleimani**

*Associate Professor, Dep. of Geography & Urban Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran*

**Tajeddin Karami**

*Professor, Dep. of Geography & Urban Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran*

**Mehdi Abbaszadeh**

*Assistant Professor, Dep. of Geography, Payame Noor University, Iran*

**Reza Vaisi**

*Ph.D. Candidate in Geography & Urban Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran*

**Received:** 10/05/2018

**Accepted:** 02/09/2018

### EXTENDED ABSTRACT

#### Introduction

In the process of the increasing expansion of Rasht city in recent decades, today the central part of the city, not only in competition with other commercial centers or new urban centers in Rasht, is not only losing its dominant dominance over the entire space. It is a city, but it also faces many local issues and challenges. One of the most important of these challenges is the heterogeneity and loss of spatial balance between habitation and activity in the central part of Rasht city. So that the increase in the field of activity has gradually reduced the quality of housing in this sector, and the bulk of the uses of this sector are merely commercial, administrative, service and cultural applications. In terms of city's political economy analysis, this means overcoming the value of exchange on the value of urban spaces. In fact, traditional urban spaces, residential neighborhoods, as well as land use structures in the central part of Rasht have lost some of their spatial advantages during the last decades influenced by the requirements of economic and social dynamism, and have not been able to rebuild this process. City maintain or promote them. Therefore, this study first of all seeks to understand that what is the nature of the physical-spatial dynamics of the central part of Rasht, influenced by what processes, what dynamics occurred in the framework of which processes and which One of the factors has had the greatest impact on this dynamics and process.

#### Methodology

In general, the type of research in this "cognitive-explanatory" research, and its methodological paradigm / philosophy, will be "positivist-interpretive".

#### Result and Discussion

Regarding theoretical and empirical literature, and their adaptation to the circumstances and history of the developments in Rasht, in response to this initial and key research question, which

\* Corresponding Author:

Email: [vaisi.reza@gmail.com](mailto:vaisi.reza@gmail.com)

factors have been influenced by the spatial and physical dynamics of the central part of Rasht? Among these factors, "factors based on avoiding adverse conditions" were the most important factors in deciding on the separation and displacement of households and, consequently, the physical spatial dynamics of the central part of Rasht city. To test this hypothesis, 48 indexes were selected in 6 categories of selected factors. After collecting information, they were analyzed by statistical tests. The result of Spearman correlation test showed that according to the correlation coefficient (0.781), (538/0), (513/0), and Sig (0.000) with a confidence level of 0.99 and a smaller error level There is a significant relationship between the variables of the factors based on avoiding undesired conditions, the factors based on positive and desirable promotion and, to some extent, the factors based on demographic trends, with a tendency to separation and displacement from the central part of Rasht.

Also, the results of the analyzes show that of the 48 indicators surveyed, 34 indexes had a significant correlation between direct and reverse significance in relation to the dependent variable and the relationship with the dependent variable (inclination to separation and displacement of households) above 0.500 and Sig 0.000. This value of 22 indicators, equivalent to about 65% of them, is one of the subsets of "Avoidance of adverse conditions" and the other five factors together account for 35% of the indicators that affect the physical spatial dynamics of the central part, of which this amount About 21% belong to "positive and desirable promotion factors" These factors are further related to the "factors that are based on avoiding unfavorable conditions."

Therefore, based on the results of this study, it can be concluded that "factors based on avoiding adverse conditions" are the most important factors in deciding on the separation and displacement of households and therefore the physical spatial dynamics of the central part of Rasht city. Second hypothesis: "The structure of the political economy ruling the city of Rasht through the change in investment cycles, capitalization and the priority of exchange value on the value of land and property consumption, on the declining trend of the central part of Rasht city in terms of housing and rehabilitation of the activity spaces of influence Has been a transition." According to the findings of the theoretical and practical research, for testing the above hypothesis, four independent variables (space investment, space depletion, space value and space exchange value) were identified as the main factor in the structure of the political economy of the city and a dependent variable "Decline of the central part of Rasht city regarding resilience and rehabilitation of activity spaces" was used. Spearman correlation test was used to measure the amount and type of relationship between them. The results of the test showed that according to the correlation coefficient (0/813), (0/624), (607/0), (0,780), and Sig (0.000) with a confidence of 0.99 and An error level of less than 0.01 has a strong statistical relationship between the variables of space investment, space depletion, space consumption value, and space exchange value with the decline of the central part of Rasht city in terms of the ability to reside and restructure the activity spaces. Therefore, the structure of the political economy governing Rasht city, by changing the investment-de-investment cycles and the priority of the exchange value of the land and property value of land, on the declining trend of the central part of Rasht city and the rehabilitation of activity spaces.

### Conclusion

Therefore, the results of the study showed that "factors based on avoidance of adverse conditions" are the most important factors in deciding on the separation and displacement of households and therefore the physical spatial dynamics of the central part of Rasht city. Also, based on the findings of this research, it was revealed that the structure of the political economy ruling the city of Rasht by changing the investment-decadal cycles and the priority of the value of exchange of land and property value values on the declining trend of the central part of Rasht city and the rehabilitation of activity spaces has been affected.

**Key words:** Dynamics, Spatial, Physical, Urban Center, Rasht