

ارزیابی اثرات سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در بافت تاریخی کاشان، از دیدگاه اجتماع محلی^۱

نعیمه رضائی^۲

استادیار دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران

گلاره البرزی^۳

لیلا علیلو^۴

کلیدواژگان: کاشان، سرمایه‌گذاری خصوصی، تغییر کاربری، ارزیابی اثرات، اعیان‌سازی، گردشگری.

چکیده

بافت تاریخی کاشان که از حدود نیم قرن پیش دچار فرسودگی و افت ارزش شده بود، در سال‌های اخیر با تحولات جدیدی روبه‌رو شده است. خانه‌های قدیمی فرسوده و گاه متروک توجه سرمایه‌گذاران خصوصی را جلب کردند و موج خرید و مرمت آن‌ها شروع شد. این خانه‌ها اغلب بعد از مرمت تبدیل به هتل‌های سنتی (بوتیک هتل) و یا سایر کاربری‌های مرتبط با گردشگری شدند. هدف از این پژوهش ارزیابی اثرات سرمایه‌گذاری‌های جدید و تغییر کاربری خانه‌های قدیمی کاشان از دیدگاه اجتماع محلی است. محله پشت عمارت، به مثابه نمونه‌ای از محله‌های قدیمی کاشان، که این فرایند در آن صورت گرفته، انتخاب شده است. اطلاعات لازم از طریق مصاحبه با اجتماع محلی، شامل ساکنان و کسبه محله و نیز شهروندان محدوده‌های جدید مراجعه‌کننده به این محله، جمع‌آوری شده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که اثرات اقدامات سرمایه‌گذاران در ابعاد کالبدی و محیطی، اجتماعی و فرهنگی، و عملکردی و اقتصادی ملموس است. اجتماع محلی سرمایه‌گذاری‌ها را به طور کلی مثبت

ارزیابی می‌کنند و از اثرات آن رضایت دارند، با وجود این، تحولات ایجادشده در محله مشکلاتی را در زمینه تردد سواره و پارک اتومبیل، از بین رفتن خدمات محلی، و کم‌رنگ شدن نقش سکونت محله ایجاد کرده است. به منظور جلوگیری از تبدیل محله به مکانی صرفاً توریستی، انجام اقداماتی از سوی مقامات مسئول برای حفظ سکونت در محله، با مشارکت سرمایه‌گذاران و ساکنان، ضروری به نظر می‌رسد.

مقدمه

ایده اولیه انجام این پژوهش پس از سفری به کاشان و مشاهده تحولات بافت تاریخی آن، به‌ویژه مرمت و تغییر کاربری خانه‌های قدیمی، شکل گرفت. علاوه بر این، مشاهده مراکز تاریخی شهرهای مختلف جهان، ارتباط با پژوهشگران، و مطالعه منابع علمی در مورد مراکز تاریخی این نکته را بر ما آشکار کرد که تحولات این مراکز پدیده‌ای صرفاً کالبدی نیست، بلکه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، و زیست‌محیطی نیز دارد؛ بنابراین پژوهش بر روی این محدوده‌های

۱. ایده اولیه این مقاله از پروژه کلاسی درس نوسازی و بهسازی شهری در نیمسال نخست ۱۳۹۸-۱۳۹۷ که توسط نویسنده دوم و سوم با راهنمایی نویسنده اول انجام شده، شکل گرفته است.
۲. نویسنده مسئول
naimeh.rezaei@ut.ac.ir
۳. دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشگاه تهران
gelareh.alborzi@gmail.com
۴. دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشگاه تهران
li.alilou95@gmail.com

پرسش‌های تحقیق

- ۱- نگرش جدید به میراث شهری در ایران چه تحولاتی را در بافت تاریخی کاشان به دنبال داشته است؟
- ۲- از دیدگاه اجتماع محلی، ورود سرمایه‌گذاران خصوصی به محله‌های تاریخی چه اثراتی داشته است؟

شهری نیازمند نگاهی چندرشته‌ای (و نه فقط معمارانه) است که خلأ آن در بین پژوهش‌های انجام‌شده روی مراکز تاریخی در ایران محسوس است. بدین ترتیب انگیزه انجام پژوهشی با نگاهی جامع و چندرشته‌ای به تحولات بافت تاریخی کاشان شکل گرفت.

با اینکه از دهه‌های آخر قرن بیستم میلادی، در بسیاری از کشورهای دنیا، حتی کشورهای در حال توسعه، تغییر کاربری بناها جای تخریب و بازسازی آن‌ها را گرفته، اما در ایران این پدیده بسیار جدید است. در سال‌های اخیر، به دلیل توسعه گردشگری در ایران، نگاه‌ها نسبت به میراث تغییر یافته است. از دو دهه پیش در برخی از شهرهای تاریخی ایران، به‌ویژه کاشان و یزد، اقداماتی برای مرمت و تغییر بناهای تاریخی به دست بخش عمومی و سپس به طور گسترده‌تر توسط بخش خصوصی آغاز شد.

در بافت تاریخی کاشان از چند دهه پیش، به دلیل فرسودگی خانه‌ها و محله‌های قدیمی و پاسخ‌گو نبودن آن‌ها به نیازهای معاصر، بخش زیادی از ساکنان خانه‌های قدیمی خود را به مهاجران کم‌درآمد فروختند و یا رها کردند و خود به سمت بافت‌های شهری جدید رفتند؛ اما به تدریج تحرکاتی در این محدوده‌های تاریخی مشاهده شد. اولین خانه قدیمی در کاشان در اواسط دهه ۱۳۷۰ به همت اداره میراث فرهنگی و با حمایت رئیس‌جمهور وقت مرمت شد. پس از آن (از دهه ۸۰) خانه‌های قدیمی به تدریج توجه سرمایه‌گذاران را جلب کردند و موج خرید و مرمت آن‌ها شروع شد. در ابتدای این فرایند قیمت خانه‌ها بسیار پایین بود، اما هزینه مرمت آن‌ها چندین برابر قیمت خرید بود. ولی پس از شدت گرفتن این موج و افزایش متقاضیان خرید، قیمت آن‌ها به طور قابل توجهی بالا رفت. اغلب این خانه‌ها بعد از مرمت تبدیل به هتل‌های سنتی (بوتیک هتل) شدند.

از آنجا که این خانه‌ها در داخل محله‌های مسکونی قدیمی واقع شده‌اند، کاربری‌های جدید آن‌ها (که استفاده‌کنندگان جدیدی با الگوهای رفتاری متفاوتی را جذب می‌کند) می‌تواند تأثیراتی بر زندگی ساکنان بومی محله داشته باشد. در چنین شرایطی ارزیابی اثرات این تغییر کاربری‌ها بر محدوده‌های پیرامون این خانه‌ها بسیار مهم است. علاوه بر این، به دلیل آمدن مالکان جدید از طبقه ثروتمند، به نظر می‌رسد در محدوده تاریخی کاشان نوعی اعیان‌سازی در حال رخ دادن است. با وجود این، به علت جدید بودن این موضوع در ایران، پژوهش‌چندانی روی آن انجام نشده و در معدود پژوهش‌های صورت گرفته نیز بیشتر به

ابعاد فنی و اجرایی مرمت و تغییر کاربری پرداخته‌اند. هدف از این پژوهش ارزیابی اثرات سرمایه‌گذاری‌های جدید و تغییر کاربری خانه‌های قدیمی کاشان از دیدگاه اجتماع محلی است.

۱. مرور ادبیات- از تغییر کاربری تا اعیان‌سازی^۶

امروزه در اغلب کشورهای جهان به تغییر کاربری بناهای تاریخی توجه شده و جای تخریب و بازسازی را گرفته است. زمانی که ساختمان‌ها، به دلیل قدمت یا از بین رفتن عملکردشان، دیگر نتوانند کارکرد اصلی خود را داشته باشند، برای عملکردهای دیگر استفاده خواهند شد که این اقدام تغییر کاربری تطبیقی^۷ نامیده می‌شود.^۸ تغییر کاربری در واقع «بازیافت»^۹ یک بناست که معمولاً با حفاظت^{۱۰} و مرمت همراه است.^{۱۱} مرمت ساختمان‌ها به منظور تغییر کاربری، با توجه به کیفیت بنا و عملکرد جدید، می‌تواند درجه‌های مختلف داشته باشد و اشکال مختلف به خود بگیرد، از تغییر دکوراسیون^{۱۲} گرفته تا بازسازی^{۱۳}. تغییر کاربری فرایندی حساس است؛ زیرا کاربری جدید باید با معنای فرهنگی آن بنا یا مکان سازگار باشد و کمترین تأثیر را بر ارزش میراثی و فرهنگی بناها داشته باشد.^{۱۴}

در برخی پژوهش‌ها به طور مستقیم به موضوع ارزیابی اثرات تغییر کاربری بناهای تاریخی از دیدگاه جامعه محلی پرداخته شده است.^{۱۵} به طور مثال سی چوآ و دگاچی در مورد شهر تاریخی ملاکا در مالزی، اثرات تغییر کاربری بناهای تاریخی را از دیدگاه سه گروه شامل ساکنان، شاغلان ساکن در محله، و شاغلان غیرساکن در محله ساکن بررسی کرده و نشان داده‌اند که هر گروه از این کاربران، بر اساس نیازهای زندگی یا کار خود، نظرات مختلفی در مورد تغییر کاربری بناهای تاریخی دارند.^{۱۶} وانگ در پژوهش خود در مورد هنگ‌کنگ نشان داده است که تغییر کاربری بناهای تاریخی، که اخیراً به منزله یک رویکرد حفاظتی در دستور کار دولت قرار گرفته، نارضایتی و

انتقاد ساکنان را در پی داشته است.^{۱۷}

پژوهشگران بسیاری به مطالعه اثرات تغییر کاربری بناها بر محدوده اطراف آن‌ها، در زمینه قیمت املاک^{۱۸}، اعیان‌سازی محله^{۱۹}، توسعه گردشگری^{۲۰}، و بازآفرینی شهری^{۲۱} پرداخته‌اند. برخی نیز تغییر کاربری بناها را به مثابه یک راهبرد حفاظت شهری مطالعه کرده‌اند.^{۲۲}

پژوهشگران دیدگاه‌های مختلفی در مورد تغییر کاربری تطبیقی دارند. بسیاری به صراحت از این اقدام حمایت می‌کنند و تحقیقاتشان در جهت افزایش محبوبیت و عمومیت یافتن آن است. این دسته غالباً تغییر کاربری را روشی برای حفاظت از میراث و توسعه پایدار می‌دانند.^{۲۳} گروهی دیگر بر اثرات منفی اقتصادی-اجتماعی پروژه‌های تغییر کاربری بر جوامع محلی تأکید می‌کنند و به بررسی نقش این اقدام بر اعیان‌سازی و جابه‌جایی ساکنان کم‌درآمد می‌پردازند.^{۲۴} در میان پژوهشگران موافق و مخالف، پژوهشگرانی نیز هستند که تغییر کاربری را یک استراتژی مفید برای مقابله با شرایط دشوار (به طور مثال کمبود مسکن، کمبود فضای آموزشی، و...) می‌دانند، اما شروطی را برای استفاده از آن توصیه می‌کنند که اثرات منفی اقتصادی-اجتماعی آن‌ها به حداقل برسد.^{۲۵}

با وجود این، مطالعه تجارب تغییر کاربری نشان می‌دهد که وقتی این اقدام به صورت گسترده و فراگیر در یک محدوده شهری صورت بگیرد، می‌تواند موجب اعیان‌سازی شود؛ زیرا تغییر کاربری موجب بهبود عملکردهای اجتماعی و اقتصادی در بافت قدیم شهری می‌شود و با افزایش ارزش املاک و اجاره‌بها، باعث می‌شود که خانواده‌های کم‌درآمد محله را ترک کنند و اقشار متوسط به بالا جای آن‌ها را بگیرند و در نتیجه اعیان‌سازی اتفاق بیفتد.^{۲۶}

واژه «اعیان‌سازی» اولین بار در اوایل سال‌های ۱۹۶۰ از سوی روث گلاس برای توصیف فرایندی استفاده شد که طی آن خانواده‌هایی از طبقات متوسط به جای سکونت در حومه‌ها، که تا آن زمان برای این طبقات اجتماعی مرسوم بود، در محلات قدیمی

۸. نک:

J. Douglas, *Building Adaptation*; K. Velthuis & D. Spennemann, "The Future of Defunct Religious Buildings: Dutch Approaches to Their Adaptive Re-use".

۹. نک:

A. Ijla & T. Broström, "The Sustainable Viability of Adaptive Reuse of Historic Buildings: The Experiences of two World Heritage old Cities".

10. historic preservation

11. Ibid.

12. redecoration

13. reconstruction

۱۴. نک:

Australia ICOMOS, *Illustrated Burra Charter: Good Practice for Heritage Places*.

۱۵. نک:

R. See Chua & A. Deguchi, "Tourist Dependent Adaptive Reuse in the Old Residential Quarter of Melaka City, Malaysia"; L.A. Haidar & A. Talib, "Adaptive Reuse in the Traditional Neighborhood of the Old City Sana'a-Yemen"; X. Wang, *Adaptive Reuse of Heritage Buildings in Hong*

←

Kong: A Case Study of Wing Lee Street and Lui Seng Chun; D. Misirlisoy & K. Günçe, "Adaptive Reuse Strategies for Heritage Buildings: a Holistic Approach"; K. Winson-Geideman, et al, "Preserving Whose Neighborhood? The Effects of Adaptive Reuse by the Savannah College of Art & Design on Property Value and Community Change in Savannah, Georgia".

۱۶. نک:

See Chua & Deguchi, ibid.

۱۷. نک: Wang, ibid.

۱۸. نک:

N. Stas, "The Economics of Adaptive Reuse of Old Buildings: A Financial Feasibility Study & Analysis"; Winson-Geideman, et al, ibid.

۱۹. نک:

See Chua & Deguchi, ibid; A. Kurzac-Souali, "Les Médinas Marocaines: Une Requalification Sélective"; N. Lynch, "«Converting» Space in Toronto: The Adaptive Reuse of the Former Centennial Japanese United Church to the «Church Lofts»"

جدول ۱. اثرات تغییر کاربری بناها، استخراج شده از پژوهش‌های موجود، تدوین: پژوهشگران.

محروم مرکز شهر لندن ساکن شدند و جای اقبشار فقیر را گرفتند.^{۳۷} گلاس در توصیف خود از این فرایند، علاوه بر تغییر ترکیب اجتماعی ساکنان برخی محلات مرکزی، بهسازی مسکن‌ها و محله‌های کارگری را نیز بیان می‌کند.^{۳۸} امروزه اعیان‌سازی یک عامل مهم در تحولات مراکز تاریخی شهرها و یکی از جنبه‌های باززنده‌سازی شهری است. در این محدوده‌های شهری، میراث عاملی برای جذب گردشگر است و پروژه‌های تغییر کاربری بناهای میراثی نیز می‌تواند باعث افزایش درآمد حاصل از گردشگری شود.^{۳۹} توسعه گردشگری می‌تواند بر کاربری‌های مسکونی و تجاری در محله‌های قدیمی تأثیر بگذارد و موجب اعیان‌سازی شود؛ زیرا، در بسیاری از موارد، سیاست‌های گردشگری باعث تبدیل بناهای مسکونی به اقامتگاه‌های توریستی^{۴۰} و همچنین تبدیل کاربری‌های تجاری محلی به فضاهای تجاری و مصرفی ویژه گردشگران و گروه‌های با درآمد بالا می‌شود. این فرایندها خروج

ساکنان کم‌درآمد و ظهور پدیده اعیان‌سازی را به دنبال دارد.^{۴۱} بر اساس پژوهش‌های انجام‌شده، به طور کلی اثرات تغییر کاربری بناها در محدوده‌های مسکونی (اعم از مطلوب و نامطلوب) را می‌توان در قالب «جدول ۱» دسته‌بندی کرد.

۲. معرفی بستر پژوهش

محلۀ تاریخی «پشت عمارت» برای این مطالعه انتخاب شده است. علت انتخاب این محلۀ قرارگیری خانۀ منوچهری است؛ این خانه اولین بنایی است که سرمایه‌گذار خصوصی به نام منوچهری آن را مرمت و احیا، و تبدیل به هتل سنتی کرده و پس از آن چندین خانۀ دیگر نیز در این محلۀ مرمت شده و کاربری آن‌ها تغییر کرده است. این محلۀ تقریباً ۵۵۰۰۰ متر مربع مساحت دارد که بیش از ۳۰۰۰۰ متر مربع آن شامل کاربری مسکونی می‌شود (حدود ۶۴٪ مساحت محلۀ). تعداد زیادی خانه‌های تاریخی واجد ارزش در این

ابعاد	اثرات	منابع
کالبدی	مرمت و حفاظت بناهای قدیمی	See Chua & Deguchi, "Tourist Dependent Adaptive Reuse in the Old Residential Quarter of Melaka City, Malaysia"; Lynch, "«Converting» Space in Toronto: The Adaptive Reuse of the Former Centennial Japanese United Church to the «Church Lofts»"; Ijla & Broström. "The Sustainable Viability of Adaptive Reuse of Historic Buildings: The Experiences of two World Heritage old Cities".
	بازیابی بناهای متروک	See Chua & Deguchi, ibid; Ijla & Broström, ibid.
	بهبود منظر شهری	Orbasli, "Re-using Existing Buildings Towards Sustainable Regeneration".
زیست‌محیطی	توسعه پایدار	Ijla & Broström, ibid; Mohamed, et al, "Adaptive Reuse: A Review and Analysis of Its Relationship to the 3 Es of Sustainability".
	کاهش مصرف انرژی	Yung, et al, "Community-initiated Adaptive Reuse of Historic Buildings and Sustainable Development in the Inner City of Shanghai".
اقتصادی	پویایی و رونق اقتصاد محلی	See Chua & Deguchi, ibid; Mohamed, et al, ibid.
	ایجاد مشاغل جدید	Haidar & Talib, "Adaptive Reuse in the Traditional Neighborhood of the Old City Sana'a-Yemen"; Yung, et al, ibid.
	افزایش قیمت املاک	Stas, "The Economics of Adaptive Reuse of Old Buildings"; Winson-Geideman, et al, "Preserving Whose Neighborhood? The Effects of Adaptive Reuse by the Savannah College of Art & Design on Property Value and Community Change in Savannah, Georgia".
	افزایش اجاره‌بها و فشار بر مستاجران	Winson-Geideman, et al, ibid.
	افزایش سرمایه‌گذاری	Stas, ibid.
	توسعه گردشگری	Kurzac-Souali, "Les Médinas Marocaines: Une Requalification Sélective"; Misirlisoy & Günçe, "Adaptive Reuse Strategies for Heritage Buildings: a Holistic Approach"; Mohamed, et al, ibid.
	توسعه و احیای صنایع دستی و حرفه‌های محلی	Haidar & Talib, ibid.

خریداری و مرمت کرده و کاربری‌های جدیدی به آن‌ها داده‌اند. تاکنون بیش از ۱۰۰ خانه تاریخی در کاشان توسط سرمایه‌گذاران خصوصی مرمت شده‌اند و تعدادی نیز در دست مرمت هستند. همان‌طور که گفته شد، اغلب خانه‌های مرمت‌شده به هتل سنتی تبدیل شده‌اند و تعدادی نیز کاربری رستوران، کافه، موزه، و گالری دارند. اقدامات انجام‌شده در کاشان موجب افزایش بازدیدکنندگان و توریست‌های خارجی و داخلی در چند سال اخیر شده است^{۳۳} (ت ۱).

۳. روش تحقیق

با توجه به موضوع پژوهش، روش تحلیل محتوای کیفی برای تحلیل داده‌ها انتخاب شده است. این روش به پژوهشگر این امکان را می‌دهد که درک خود از داده‌ها را افزایش دهد.^{۳۴} تحلیل محتوا فرایند کدگذاری و دسته‌بندی است که برای استخراج

محلّه جای دارد. خانه منوچهری یکی از این خانه‌هاست که متعلق به یکی از تجار دوره قاجار بوده است. این خانه را در سال ۱۳۸۶ منوچهری خریداری کرده و سپس در فهرست میراث ملی ثبت شده است. مرمت این بنا در همین سال آغاز شد و در سال ۱۳۸۹ به اتمام رسید^{۳۳} و با کاربری یک بوتیک هتل افتتاح شد. پس از آغاز بهره‌برداری و معروفیت این خانه، چند خانه دیگر نیز در اطراف آن از سوی سرمایه‌گذاران خصوصی خریداری و پس از مرمت غالباً تبدیل به بوتیک هتل یا اقامتگاه‌های سنتی شده‌اند. تعدادی نیز تبدیل به گالری، موزه خصوصی، کافه، و رستوران شده‌اند و تعداد اندکی هم مسکن ثانویه افراد در برخی از ماه‌های سال هستند. این مرمت‌ها و تبدیل آن‌ها به بوتیک هتل باعث افزایش شهرت کاشان شده و این شهر را تبدیل به یک برند و یک الگو کرده، تا جایی که در شهرهای دیگر به‌ویژه یزد و همچنین شیراز، اصفهان، و تهران نیز خانه‌های تاریخی را سرمایه‌گذاران خصوصی

۲۰. نک:

G. Ashworth & J. Tunbridge, *The Tourist-Historic City: Retrospect and Prospect of Managing the Heritage City (Advances in Tourism Research Series)*; P.M. Fotsch, "Tourism's Uneven Impact: History on Cannery Row"; H. Kalman, "Adaptive Re-use: Learning From Vancouver".

۲۱. نک:

A. Orbasli, *Tourists in Historic Towns: Urban Conservation and Heritage Management*; J. Cochrane & R. Tapper, "Tourism's Contribution to World Heritage Site Management"; D. Rodwell, *Conservation and Sustainability in Historic Cities*.

۲۲. نک:

R. Pickard, et al, *The Role of Historic Buildings in Urban Regeneration*; A. Orbasli, "Re-using Existing Buildings Towards Sustainable Regeneration".

۲۳. نک:

R. Shipley, et al, "Does Adaptive Reuse Pay? A



→ ادامه جدول ۱. اثرات تغییر کاربری ...

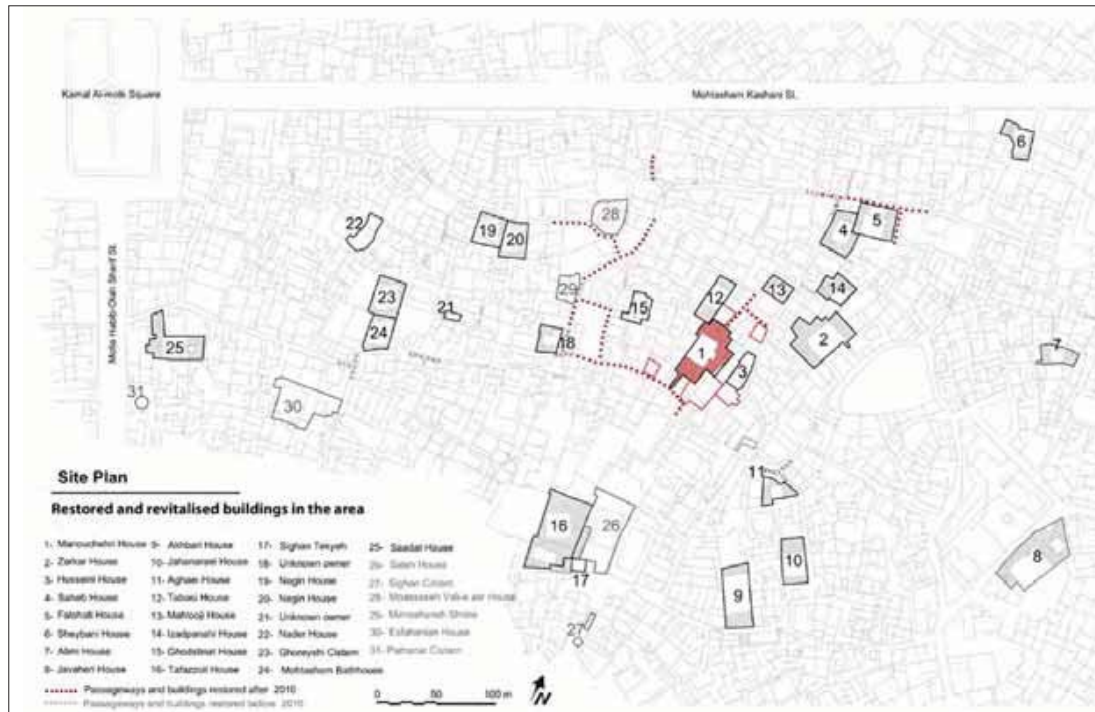
ابعاد	اثرات	منابع
فرهنگی - اجتماعی	کاهش جرم و جنایت و افزایش امنیت	See Chua & Deguchi, ibid; Rezaei, "Resident Perceptions toward Tourism Impacts in Historic Center of Yazd, Iran".
	سرزندگی محله	Ijla & Broström, ibid; Misirlisoy & Günçe, ibid; Mohamed, et al, ibid.
	ادغام اجتماعی	Misirlisoy & Günçe, ibid.
	حس غرور و افتخار در اجتماع محلی	Wang, <i>Adaptive Reuse of Heritage Buildings in Hong Kong</i> ; Misirlisoy & Günçe, ibid; Rezaei, ibid.
	شکل‌گیری حس مکان و تقویت حس تعلق	Stas, ibid; Orbasli, ibid; Yung, et al, ibid; Ijla & Broström, ibid; Wang, ibid ; Rezaei, ibid.
	تقویت نقش سکونت محله	Hulsey, <i>A Study on the Effects of Integration and Adaptive Reuse of Historic Structures...</i>
	بهبود خدمات	See Chua & Deguchi, ibid; Hulsey, ibid.
	از بین رفتن اصالت میراث فرهنگی، به دلیل توریستی شدن	See Chua & Deguchi, ibid.
	ناسازگاری برخی کاربری‌ها و فعالیت‌های جدید با فرهنگ محلی	See Chua & Deguchi, ibid; Rezaei, ibid.
	رفتن ساکنان قدیمی به دلیل اعیان‌سازی	Kurzac-Souali, ibid; Lynch, 2011; See Chua & Deguchi, 2012
کاهش محرمیت و خصوصی بودن فضاهای محله برای ساکنان، به دلیل آمدن توریست	Kurzac-Souali, ibid; See Chua & Deguchi, ibid; Haidar & Talib, ibid.	
ترافیک و کمبود پارکینگ برای ساکنان	See Chua & Deguchi, ibid.	
کاهش ایمنی برای ساکنان، به دلیل افزایش وسایل نقلیه	Haidar & Talib, ibid.	

بدین منظور مصاحبه‌های عمیق (تا رسیدن به اشباع نظری) با ۲۰ نفر از ساکنان قدیمی این محله (۱۲ زن و ۸ مرد)، ۱۰ نفر از کسبه (مرد)، و ۵ نفر از شهروندان کاشانی ساکن محله‌های جدید، که استفاده‌کنندگان از رستوران‌های سنتی (در خانه‌های تاریخی تغییر کاربری یافته) بودند (۴ زن و ۱ مرد)، طی ۳ سفر پژوهشی به کاشان انجام شد.

۴. تحلیل یافته‌ها

به منظور شناخت اثرات مرمت و تغییر کاربری خانه‌های قدیمی از دیدگاه اجتماع محلی، تمرکز این پژوهش برای مصاحبه بر ساکنان محله بوده، اما برای درک جامع‌تر ابعاد مختلف موضوع، علاوه بر ساکنان، با کسبه محله و همچنین شهروندان سایر

اطلاعات از متون (کتاب‌ها، مصاحبه‌ها، و...) و شناسایی ارتباط بین کلمات و مفاهیم و همچنین تواتر یا میزان تکرار آن‌ها به کار می‌رود.^{۳۵} فرایند تحلیل داده‌ها در این روش با تبدیل مصاحبه‌ها به متن نوشتاری و سپس بازخوانی متون به منظور آشنایی با آن‌ها و به دست آوردن یک دید کلی شروع می‌شود. مراحل بعد شامل خرد کردن متون و شناسایی واحدهای تحلیل، سپس کدگذاری باز یا به بیان دیگر اختصاص مفهومی به هر واحد تحلیل، و در نهایت دسته‌بندی کدهای مشابه از طریق مقایسه آن‌ها با هم و تدوین مقوله‌های^{۳۶} اصلی است.^{۳۷} رویکرد استفاده‌شده برای تحلیل داده‌ها در این پژوهش استقرایی است. بدین معنی که مفاهیم و مقوله‌های تدوین‌شده مبتنی بر داده‌هاست و از مبانی نظری موجود استخراج نشده است.



Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada"; P.A. Bullen & P.E. Love, "The Rhetoric of Adaptive Reuse or Reality of Demolition: Views from the Field"; L. Sooley, An Examination of The Benefits And Constraints Of Adaptive Reuse Of Surplus School Sites; E. Amayu, New Uses for Old Churches: An Examination of the Effects of Planning Regulations on the Adaptive Reuse of Church Buildings.

نک: ۲۴

M.A. Young, "Adapting to Adaptive Reuse: Comments and Concerns about the Impacts of a Growing Phenomenon"; S. Hutton, "From Old Mould to Functional Gold: The Adaptive Reuse of Surplus Heritage Schools in Hamilton".

نک: ۲۵

A.G. Phipps, "Reuses of Closed Schools in Windsor, Ontario".

ت ۱. موقعیت خانه منوچهری و خانه‌های مرمت‌شده اطراف، مأخذ:

Radoine, "Manouchehri House", p. 17.

رستوران‌های سنتی به این محله قدیمی رفت‌وآمد می‌کنند، عبارت «خروج از متروکه بودن» یا «خروج از مخروبه بودن» خانه‌ها را از مهمترین اثرات این سرمایه‌گذاری‌ها بیان کرده‌اند.

اقدامات مالکان جدید روند فرسودگی خانه‌ها را، که از دهه‌های قبل آغاز شده بود، متوقف کرده و موجب جلوگیری از تخریب بیشتر بافت تاریخی شده است. یکی از کسبه قدیمی محله که مغازه او یکی از معدود مغازه‌های محلی باقی مانده است، این اثرگذاری را این‌چنین بیان می‌کند:

بافت قدیمی یک مدت بود که خیلی داشت تخریب می‌شد و کسی به فکرش نبود، اما الان خدا رو شکر وضعیت بهتر شده. خیلی‌ها دیگه خونه‌هاشون رو نمی‌فروشند که از اینجا برند و تعمیر می‌کنن و می‌شینن. خیلی از خونه‌ها سفره‌خونه و هتل شده که محله رو آبادتر کرده (ت ۲ و ۳).

نکته دیگر حایز اهمیت این است که مرمت و احیای خانه‌های متروکه و مخروبه و استفاده مجدد از آن‌ها موجب شده که این فضاها دیگر پناهگاهی برای معتادان و بزهکاران

محدوده‌های کاشان که از کاربری‌های جدید در این محله استفاده می‌کنند نیز مصاحبه‌هایی انجام شده است. با استفاده از تحلیل محتوای مصاحبه‌ها و همچنین مشاهده‌های صورت گرفته، اثرات سرمایه‌گذاری‌ها در این محله تاریخی در پنج مقوله قابل‌دسته‌بندی است که در ادامه به شرح آن‌ها پرداخته می‌شود.

۱.۴. ارتقای کیفیت محیط و امنیت در محله

اقداماتی که در دو دهه گذشته از سوی سرمایه‌گذاران خصوصی در محله پشت عمارت انجام شده، باعث بهبود کلی محیط در این محله شده است. مرمت خانه‌های فرسوده، زیباسازی و بهبود نماهای آن‌ها، و نیز کف‌سازی‌های مقابل این خانه‌ها باعث رفع بخش زیادی از نودهای فرسودگی و ارتقای کیفیت منظر در کوچه‌ها شده است. همچنین، بسیاری از خانه‌هایی که، به دلیل فوت یا رفتن مالکانشان، مدت‌ها متروک و خالی از سکنه مانده بودند، توسط مالکان جدید احیا و باعث سرزندگی و رونق محله شده‌اند. به همین دلیل مشاهده می‌شود که بسیاری از ساکنان قدیمی و کسبه این محله و همچنین شهروندانی، که از محله‌های جدید شهر برای استفاده از

نک: ۲۶

R.W. Smith & V. Bugni, "Symbolic Interaction Theory and Architecture"; See Chua & Deguchi, "Tourist Dependent Adaptive Reuse in the Old Residential Quarter of Melaka City, Malaysia"; Haidar & Talib, *ibid*; S. Gholitabar, et al, "An Empirical Investigation of Architectural Heritage Management Implications for Tourism: The Case of Portugal".

نک: ۲۷

R. Glass, *London: Aspects of Change (Vol. 3)*.

نک: ۲۸

Ibid.

نک: ۲۹

Fotsch, *ibid*; Kalman, *ibid*; R. Mohamed, et al, "Adaptive Reuse: A Review and Analysis of Its Relationship to the 3 Es of Sustainability".

ت ۲ (راست). بهبود کیفیت محیط و منظر به خاطر تغییر کاربری‌ها، عکس: نعیمه رضائی.
ت ۳ (چپ). بهبود کیفیت محیط و منظر به خاطر تغییر کاربری‌ها، عکس: ن. رضائی.



۳۰. نک:

C. Colomb, "A City for Whom? Urban Tourism, Neighborhood Conflicts and Planning Policy in Berlin and Barcelona"; N. Stors & A. Kagermeier, "Share Economy in Metropolitan Tourism, The Role of Authentic City-seeking"; N. Rezaei, "Resident Perceptions toward Tourism Impacts in Historic Center of Yazd, Iran".

۳۱. نک:

A. Cocola-Gant, "Tourism and Commercial Gentrification"; S.S. Fainstein & D. Gladstone, "Evaluating Urban Tourism".

۳۲. نک: رسول حیدری سورشجانی و اکرم محمدی، «تحلیل کاربری زمین در فرامحله محتشم».

۳۳. آمار سالانه‌ای از تعداد توریست‌ها در کاشان وجود ندارد. اما اظهارات صاحبان هتل‌ها، فروشندگان سوغات، و همچنین ساکنان بافت تاریخی حاکی از افزایش توریست‌ها در سال‌های اخیر است.

34. P. Burnard, "Teaching the Analysis of Textual Data: an Experiential Approach", p. 278; S. Cavanagh, "Content Analysis: Concepts, Methods and Applications", p. 5.

۳۵. نک:

C. Grbich, *Qualitative Data Analysis: an Introduction*.

نباشند. این امر بر افزایش امنیت (و نیز حس امنیت) محله تأثیر قابل توجهی داشته است. یکی از ساکنان محله، که خانمی حدود ۳۰ساله است، می‌گوید:

از همه مهم‌تر، این محل‌ها، که تبدیل به پرسه‌گاه‌هایی برای زورگیران شده بود، از نظر امنیت وضعیت خیلی بهتری پیدا کرده. از نظر من مهم‌ترین نقطه مثبت آن همین امنیت بوده که بهتر هم می‌تواند باشد. مثلاً نورپردازی این بخش‌ها اصلاً خوب نیست، نگرهبانی وجود ندارد، و ...

یکی دیگر از نشانه‌های توقف روند فرسودگی این است که برخی مالکان قدیمی به جای اجاره دادن و یا فروش خانه خود به گروه‌های مهاجر کم‌درآمد و کارگر، — که، به دلیل نداشتن حس تعلق نسبت به شهر و محله و همچنین نداشتن توانایی مالی، امکان رسیدگی و نگهداری خانه‌ها را ندارند — آن‌ها را به سرمایه‌گذارانی، که قصد مرمت دارند، می‌فروشند. این نکته‌ای است که به گفته تعدادی از ساکنان این محله بر افزایش حس امنیت تأثیر گذاشته است؛ زیرا اغلب بناهای مرمت‌شده تبدیل به کاربری توریستی شده و این خود موجب افزایش رفت‌وآمد به کوچه‌ها گردیده است. علاوه بر این، نصب دوربین و بهبود روشنایی در مقابل این بناهای تغییر کاربری یافته نیز امنیت کوچه‌ها را افزایش داده است. با مرور ادبیات موجود نیز این نکته تأیید می‌شود که به طور کلی فرایند تغییر کاربری می‌تواند معضلات اجتماعی، مانند کاهش امنیت (که در اثر فرسودگی و متروک شدن بناها و بافت‌های شهری ایجاد شده‌اند) را از بین ببرد و موجب افزایش امنیت شود. همچنین می‌تواند جمعیت جدیدی را به محدوده‌های قدیمی شهر، که ساکنان آن‌ها را ترک کرده‌اند، جذب کند و باعث پویایی مجدد این محدوده‌ها شود.^{۳۸}

با وجود این ساکنان محله بیان می‌کنند که بهبودهای محیطی به کل محله تسری نیافته و به صورت محدود و موضعی است و برخلاف آنچه اسمیت در مورد تحولات مرکز شهر نیویورک ذکر کرده^{۳۹}، «عمومیت یافته» نیست؛ زیرا میزان تمایل سرمایه‌گذاران

به خرید خانه‌های قدیمی در همه بخش‌های محله یکسان نیست. علاوه بر این، مرمت‌ها در تک‌بناها انجام می‌شود و سرمایه‌گذاران طبیعتاً فقط ملک خود و فضای مقابل آن را مرمت و بهسازی می‌کنند و برای بهبود کل کوچه اقدامی انجام نمی‌دهند. خانمی حدود ۵۵ ساله، از ساکنان قدیمی محله، می‌گوید:

کسی برای ما کاری که نکرده، این امثال خانم ... هم با پول خودشون ملک خودشونو آباد می‌کنن، به مال بقیه که کاری ندارن، اون سنگ‌فرش رو که می‌بینی (اشاره به انتهای کوچه) فقط جلو ورودیشون انجام دادن، نه حتی کل کوچه.

خانم حدود ۳۰ساله‌ای نیز نظر خود را در مورد این اثرگذاری این‌چنین بیان می‌کند:

تو کلیت محله خیلی تأثیر نداشته که بتونم بگم به خاطر اینا کل کوچه سنگ‌فرش شده یا امکانات خاصی اومده تو محل که قبلاً نبود؛ اما خونه‌هایی که مرمت کردن از این حالت خرابه بودن درآمده و حداقل ظاهرشون خوب شده. آدم‌های بافرهنگی میان تو محله.

بررسی تجارب سایر کشورها و همچنین بازدیدهای صورت‌گرفته نشان می‌دهد که در فرایند تحولات مراکز قدیمی شهرها، پس از شروع و رونق اقدامات از سوی سرمایه‌گذاران خصوصی، بخش عمومی نیز وارد می‌شود و اقداماتی را برای بهبود عرصه عمومی (مانند کف‌سازی، مرمت جداره‌ها، بهبود روشنایی، ایجاد فضای سبز، مبلمان شهری، و...) انجام می‌دهد؛ اما در مورد کاشان به نظر می‌رسد که از سوی بخش عمومی اقدام چندان‌ی به منظور بهبود کیفیت محیط و زندگی ساکنان انجام نشده و این یکی از مسائلی است که بسیاری از ساکنان به آن اشاره کرده و نارضایتی خود از بخش عمومی را ابراز کرده‌اند.

۴.۴. توریستم و بهبود ارتباط اجتماع محلی با میراث شهر

افزایش تعداد بناهای قدیمی مرمت‌شده و تبدیل آن‌ها به اقامتگاه‌های

اینکه توریست می‌آد و می‌ره، شهر معرفی می‌شه میان بخش‌های قدیمی شهر خیلی خوبه. نه مزاحمتی برای ما دارن نه اینکه ضرری به شهر می‌رسه.

علاوه براین، تغییر کاربری بناهای تاریخی موجب افزایش آگاهی عموم جامعه نسبت به ارزش‌های میراث و درک میزان اهمیت آن در رشد اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی شهرها می‌شود.^{۴۲} مرور ادبیات جهانی این نکته را نشان می‌دهد که کاربری جدید باید از طریق دادن امکان دسترسی برای همه اقشار، به ارتباط بین جامعه و بناهای میراثی کمک کند و موجب افزایش آگاهی و غرور جامعه محلی شود.^{۴۳} در کاشان، اغلب افراد مصاحبه‌شده، که از محله‌های دیگر شهر برای استفاده از این فضاها مراجعه می‌کنند، بیان کرده‌اند که پیش از مرمت و تغییر کاربری هرگز این خانه‌ها را ندیده بودند و از ارزش‌های آن‌ها شناختی نداشته‌اند، اما اقدامات فعلی موجب شده که این افراد برای استفاده از کاربری‌های جدید به این محله بیایند و بناهای تاریخی را، که نمایانگر فرهنگ، سنت، و سبک زندگی نسل‌های قبل هستند، ببینند (ت ۴ و ۵).

توریستی و رستوران و... موجب جذب بیشتر توریست‌های داخلی و خارجی به شهر کاشان شده است. تصاویر منتشرشده از هتل‌های سنتی در اینترنت و گزارش‌ها و عکس‌های توریست‌ها از کاشان موجب شناخته شدن و شهرت این شهر شده است. این فرایند اهالی کاشان را نسبت به میراث فرهنگی خود و بناهای تاریخی علاقمند کرده و موجب شکل گرفتن حس غرور و افتخار در جامعه محلی شده است. به طور کلی میراث باعث شکل‌گیری هویت و حس افتخار در اجتماع محلی می‌شود^{۴۰} و گردشگری نیز یک عامل مهم در تقویت این حس افتخار در جوامع دارای میراث فرهنگی است^{۴۱}. یکی از ساکنان محله نظر خود را این‌چنین بیان می‌کند:

توریست‌ها خیلی زیاد شدن؛ چه ایرانی و چه خارجی... و مدام در حال رفت‌وآمد هستن که باعث شناساندن شهر و کشور بخصوص به خارجی‌ها می‌شه... محلمون به خاطر همین هتل‌ها معروف شده. در حال حاضر ساکنان محله از آمدن توریست‌ها، که موجب افزایش رفت‌وآمد و رونق محله شده، ابراز رضایت می‌کنند و هیچ‌گونه مزاحمتی از سوی آن‌ها نمی‌بینند، مرد حدوداً ۴۰ ساله ساکن محل می‌گوید:

36. themes
37. S. Elo & H. Kyngäs, "The Qualitative Content Analysis Process", pp. 109-110.
۳۸. نک:
A. Alias, et al, "Revitalising Critical Components of Urban Decay Features".
39. N. Smith, "La Gentrification Généralisée", p. 55.

ت ۴ (راست). نمونه‌ای از خانه‌های تاریخی تبدیل‌شده به هتل (هتل خادمی)، عکس: ن. رضائی.
ت ۵ (چپ). نمونه‌ای از خانه‌های تاریخی تبدیل‌شده به هتل (هتل منوچهری)، عکس: ن. رضائی.



۳.۴. توریستی شدن محله و کمرنگ شدن سکونت

فرایند رفتن ساکنان و مالکان خانه‌های قدیمی که از دهه‌های پیش شروع شده بود، در سال‌های اخیر شدت گرفته و محله بخش زیادی از ساکنان اصیل خود را از دست داده است. تبدیل برخی خانه‌های قدیمی به کاربری‌های توریستی نه تنها تأثیر مثبتی بر خدمات محله‌ای مورد نیاز ساکنان نگذاشته است، بلکه برعکس، بسیاری از واحدهای تجاری محله‌ای مانند نانواپی و قصابی تعطیل شده و جای آن‌ها را واحدهای تجاری توریستی (فروشگاه صنایع دستی و سوغات کاشان) گرفته است. به همین دلیل ساکنان باقی‌مانده برای تأمین مایحتاج خود ناچار به مراجعه به خیابان‌های اصلی هستند. توریستی شدن محله‌های قدیمی مراکز شهرها در اغلب موارد با تبدیل خانه‌ها و واحدهای تجاری محلی به کاربری‌هایی مانند کافه‌ها، رستوران‌ها، و فروشگاه‌های ویژه توریست‌ها همراه است. به بیان دیگر،

۴۰. نک:

M. Esman, "Tourism as Ethnic Preservation: The Cajuns of Louisiana", pp. 453-462; G.B. Sullivan, "Wittgenstein and the Grammar of Pride: The Relevance of Philosophy to Studies of Self-evaluative Emotions"; C. Maldonado,

ت ۶ ایجاد کارگاه‌ها و فروشگاه‌های صنایع دستی در محله، عکس: ن. رضائی.

تغییرات کاربری‌های تجاری در اثر توسعه گردشگری، به منظور تأمین نیازهای مصرف‌کنندگان مرفه (اغلب توریست‌ها)، زندگی ساکنان کم‌درآمد را تهدید می‌کند؛ چراکه آن‌ها دسترسی به خدمات مورد نیاز روزانه خود را از دست می‌دهند.^{۴۴} یکی از ساکنان در این مورد می‌گوید:

کلاً مردم برای تأمین نیازهاشون مجبورند برند به خیابان‌های اصلی. مثلاً گوشت و مرغ و لبنیات و... رو فقط خیابان اصلی داره... همین مغازه کالاهای توریستی قبلاً یک لبنیاتی کوچک بود که اهالی ازش خرید می‌کردن ولی خب الان دیگه نیست. اون مغازه دیگه قبلاً نانواپی بود... (ت ۶).

در محله پشت عمارت، از یک طرف، تعداد ساکنان قدیمی در اثر نقل مکان به محله‌های جدید شهر و یا فوت ساکنان سالخورده روزبه‌روز کمتر می‌شود؛ از طرف دیگر، اغلب بناهای قدیمی، که توسط سرمایه‌گذاران خریداری و مرمت می‌شوند، تبدیل به اقامتگاه توریستی می‌شوند و تعداد بسیار اندکی از آن‌ها از سوی مالکان جدیدشان با کاربری مسکن (اصلی یا ثانویه) استفاده می‌شوند. این فرایند موجب کمرنگ شدن نقش سکونت این محله و تبدیل آن به محله‌ای توریستی شده است. ساکنانی که در محله باقی مانده‌اند نیز به این موضوع آگاهی دارند، مرد حدود ۵۰ ساله‌ای از ساکنان می‌گوید:

بیشتر این تغییر کاربری‌هایی که انجام می‌شه تبدیل به اقامتگاه می‌شه تا خونه ثانویه برای افراد جدید. ولی بعضی‌هاشون این خونه‌ها رو می‌خرن و مرمت می‌کنن برای اقامتگاه شخصی خودشون برای استفاده مقطعی و فصلی و یا برای پذیرایی از مهمون‌هاشون.

اما به طور کلی، در وضعیتی که محله در اثر رفتن ساکنان قدیمی، به‌ویژه جوانان، رونق و پویایی خود را از دست داده است، ایجاد کاربری‌های جدید توریستی باعث افزایش رفت‌وآمدها به این محله شده است. یکی از ساکنان این تغییرات را این‌چنین



شرح می‌دهد:

کلاً از وقتی که صاحبان خانه‌های قدیمی یکی یکی رفتن محله هم سوت و کور شد. دیگه الان بیابن ببینن جز من و چند تا خانواده دیگه خیلی آدم جوانی اینجاها زندگی نمی‌کنه. بیشتر افراد پیر و مسن هستن که موندن. از همون موقع دیگه اون حال و هوای قدیم رو نداره. حالا اینا که میان مرمت می‌کنن باز چندتا آدم می‌آد و می‌ره یه کم محله جون گرفته.

۴.۴. فضاهای جدید در خدمت کاربران غیر محلی

تغییر کاربری خانه‌های قدیمی در محله پشت عمارت بیشتر با هدف جذب توریست و کسب درآمد بوده است. به همین دلیل، این کاربری‌ها به ندرت از سوی ساکنان این محله‌ها استفاده می‌شوند؛ زیرا سطح اقتصادی ساکنان محدوده تاریخی شهر غالباً پایین است. یکی از ساکنان قدیمی محله در این باره می‌گوید:

درآمد ما در حدی نیست که بتوانیم از این امکانات ایجاد شده مثل سفره‌خانه‌ها و رستوران‌ها استفاده کنیم و این‌ها فقط برای استفاده توریست ایجاد شده‌اند. درسته که غذاها و فضای خوبی دارن، اما ما مردم محله زیاد از شون استفاده نمی‌کنیم. هزینه‌هاشون برای مردم محلی خیلی بالاست.

اما برخی از ساکنان زمانی که مهمان‌هایی از تهران و سایر شهرها دارند، آن‌ها را برای بازدید و یا صرف غذا به این هتل‌های سنتی می‌برند، خانم حدود ۴۰ ساله‌ای می‌گوید:

من هر موقع که مهمان از تهران یا شهرهای دیگه داشتم نمی‌دونستم وقتی می‌خوام ببرمشون برای تفریح کجا ببرمشون. مجبور بودم همیشه فقط تو خانه پذیرایی کنم. ولی الان مثلاً برحسب زمانی که پیشم هستن یه وعده می‌آرمشون تو این بناها (سفره‌خونه، رستوران، و...)، هم برای من مایه سرفرازی است که

می‌تونم تو شهرم یه همچین پذیرایی‌ای بکنم و هم مهمون‌هام واقعاً لذت می‌برن.

علاوه بر توریست‌ها و مهمانان، برخی از شهروندان محله‌های جدید کاشان، به‌ویژه نسل جوان (که وضعیت اقتصادی بهتری نسبت به ساکنان محله‌های قدیمی دارند)، برای صرف غذا و تفریحات دوستانه یا خانوادگی به رستوران‌های این هتل‌های سنتی می‌آیند. دیدن این فضاها خاطرات دوران کودکی را برای این قشر تداعی می‌کند. خانمی حدود ۳۵ ساله ساکن محله‌های جدید شهر که به همراه دوستان خود به رستوران هتل منوچهری آمده است، می‌گوید:

از زمانی که این جاها ایجاد شده ما از شون استفاده می‌کنیم. امکان تفریح زیاد شده چون ما توی کاشان در این زمینه محدودیت داشتیم. تا قبل از این اصلاً ما جایی نداشتیم که قرارهامون رو بذاریم. الان خیلی بهتر شده هم برای تفریح بچه‌ها و هم ما... الان یه شروعی شده که بتونیم از این حال و هوای قدیمی لذت ببریم و یاد قدیم بیفتیم. از وقتی تغییر کاربری‌ها انجام شده بیشتر بازدید از این بناها صورت می‌گیره. به عنوان یه کاشانی تا قبل از این مرمت‌ها ما اصلاً نمی‌اومدیم این بناهای تاریخی رو ببینیم. ولی الان هم می‌آییم و از فضا و امکاناتش استفاده می‌کنیم و هم اون حال و هوای قدیمی و بافت سنتی برامون زنده می‌شه.

کاشان شهری کوچک و مذهبی است که تا پیش از این مکان زیادی برای تفریح شهروندان نداشته است. با تغییر نسل و شکل گرفتن نیازهای نسل جوان، نیاز به امکاناتی برای تفریح و فراغت آن‌ها در این شهر شکل گرفته است. تغییر کاربری‌های اخیر در مرکز تاریخی تا حدودی توانسته نیاز نسل جوان به اماکن تفریحی و فراغتی را پاسخ دهد. رستوران‌ها و هتل‌های ایجاد شده در خانه‌های تاریخی تبدیل به پاتوقی برای برخی از جوانان کاشان شده است که قرارهای دوستانه خود را در این مکان‌ها می‌گذارند. خانم کاشانی حدوداً ۴۰ ساله و استفاده‌کننده

et al, "Heritage Pride and Advertising Effectiveness: The Mexican Case".
41. L. Domšić, "Cultural Heritage and Identity in the Contemporary Tourism Development", p. 36.
42. J. Yoon & J. Lee, "Adaptive Reuse of Apartments as Heritage Assets in the Seoul Station Urban Regeneration Area", p. 3124.
43. H.A.A.F. Haroun, et al, "Multi-criteria Decision Making for Adaptive Reuse of Heritage Buildings", p. 2.
۴۴. نک: M. García & N. Claver, "Barcelona: Governing Coalitions, Visitors and the Changing City Center", p. 120; Cocola-Gant, ibid, p. 27; Rezaei, ibid, p. 12.

از هتل منوچهری می‌گوید:

برخی مشکلات و مزاحمت‌های ایجادشده در اثر این اقدامات نیز اشاره کرده‌اند. این مزاحمت‌ها را می‌توان در دو مقطع زمانی بررسی کرد: حین انجام پروژه و پس از بهره‌برداری. در مدت مرمت بنا که چند سال به طول می‌انجامد، سروصدای ناشی از خاک‌برداری و عملیات بنایی، گردوغبار، و به‌ویژه راه‌بندان ناشی از تردد وسایل نقلیه برای حمل مصالح موجب ایجاد مزاحمت برای ساکنان این کوچه‌ها می‌شود. خانم ساکنی با حدود ۳۵ سال سن این مزاحمت‌ها را این‌چنین مطرح می‌کند:

از زمانی که خانه منوچهری رو شروع کردن به مرمت و بنایی مدام در حال خاک‌برداری و... هستن و ما خیلی اذیت شدیم. من، که خودم فرهنگی هستم، با ماشین می‌رم محل کارم. چون دیدم وانت آوردن و دارن خاک می‌برن با وجود عجله‌ای که داشتم مجبور شدم ۱۰ تا ۱۵ دقیقه معطل بشم تا راه باز بشه... بارها هم با همسایه‌ها جمع شدیم و به شهرداری نامه نوشتیم، اما مثلاً ۲ روز رعایت می‌کردن ولی بعد دوباره مثل سابق می‌شد... یا بهشون می‌گفتیم که ساعت ۷ صبح که همه دارن می‌رن سر کار اون ساعت بار نیارید ولی بعد از دوسه روز که رعایت می‌کردن باز هم به روند قبلیشون ادامه می‌دادن... از صبح زود تا ۱۰ شب صدای دریل و مته همش تو کوچه و محله هست... یا بعد از ظهر که می‌خوای بخوابی می‌بینی همش صدای کلنگ می‌آد... این مرمت این خانه تمام می‌شه، مرمت خانه دیگه شروع می‌شه و ما مرتب داریم اذیت می‌شیم.

یکی دیگر از مشکلات مردم هنگام مرمت خانه‌ها ترک برداشتن دیوارهای خانه‌های قدیمی مجاور در اثر خاک‌برداری و رفت‌وآمد ماشین‌های سنگین حمل مصالح است، خانم ۳۷ساله‌ای می‌گوید:

از مزایای نوسازی این خانه‌ها، استفاده مجدد از آن‌هاست. اما نوسازی آن‌ها پر از مشکلات است. مثلاً همین خانه روبه‌روی ما که در اثر آن بام و زیرزمین خانه ما ترک خورده، به خاطر گودبرداری‌های عمیق که انجام شده است، اما در عین

الان خودم برای دورهمی با دوستان بچگیم برای صبحانه جمع شدیم تو این هتل. خیلی حال‌وهواش خوبه. ما رو یاد خاطرات بچگیمون می‌ندازه و حال‌وهوای قدیمی قبل تداعی می‌شه. همین حس‌وحالش ما رو به خودش جلب کرده. تا قبل از مرمت این بناها جای خاصی نداشتیم. هر از گاهی خونه یکی از دوستانمون جمع می‌شدیم. ولی الان خب خیلی بهتر و راحت‌تره برای همه‌مون. دیگه لازم نیست کسی تو زحمت تدارک و غذا پختن و... بیفته (ت ۷).

۵.۴. تغییر کاربری بناها و اختلال در آسایش ساکنان

ساکنان محله پشت عمارت اغلب اثرات مثبت تغییر کاربری خانه‌ها را بیان کرده‌اند. اما بسیاری از آن‌ها در کنار مزایا به

ت ۷. رستوران هتل منوچهری، مکانی برای شهروندان کاشانی و توریست‌ها، عکس: ن.رضائی.



۵. نتیجه‌گیری

محلۀ قدیمی پشت عمارت کاشان که، در پی فرسودگی و رفتن بخش زیادی از ساکنان، برای مدت‌ها بی‌رونق بوده، با تبدیل خانه‌های قدیمی آن به مکان‌های توریستی، مجدداً پویایی و رونق خود را به دست آورده است. تقریباً همهٔ افراد مصاحبه‌شونده، شامل ساکنان محله، شهروندان محله‌های جدید کاشان، و کسبۀ محله، مرمت و تغییر کاربری خانه‌های قدیمی را به طور کلی مثبت می‌دانند. اثرات مثبت این فرایند از دیدگاه اجتماع محلی در چهار محور کلی قابل‌دسته‌بندی است: کالبدی و محیطی (بهبود منظر، کاهش فرسودگی، بهبود وضعیت بهداشت در کوچه‌ها، و ارتقای امنیت)، اجتماعی و فرهنگی (رفت‌وآمد طبقات اجتماعی بالاتر به محله، افزایش آگاهی، و حس افتخار اجتماع محلی نسبت به میراث شهر خود)، عملکردی (ایجاد کاربری‌های جذاب توریست، ایجاد مکان‌های تفریحی و فراغتی برای شهروندان کاشان، و پویا شدن محله)، اقتصادی (افزایش ارزش املاک و رونق واحدهای تجاری مرتبط با گردشگری).

با وجود این بسیاری از ساکنان به برخی مشکلات هم اشاره کرده‌اند که در دو بعد عملکردی (دشواری در تردد و پارک اتومبیل و از بین رفتن کاربری‌های تجاری و خدمات محله‌ای) و اجتماعی (تحریک مالکان قدیمی به فروش خانه و رفتن به محله‌های جدید) قابل‌دسته‌بندی است.

هر دو گروه ساکنان محله پشت عمارت و ساکنان محدوده‌های جدید شهر، که کاربران فضاهای جدید هستند، تغییر کاربری‌ها را مثبت می‌دانند، با این تفاوت که دلیل این ارزیابی مثبت از دید هر گروه متفاوت است. ساکنان محلۀ پشت عمارت از کاربری‌های جدید استفاده نمی‌کنند، اما اثرات جانبی آن‌ها مانند بهبود کیفیت محیط، افزایش امنیت، افزایش رفت‌وآمد، و زنده شدن محله از دید آن‌ها مثبت است. درحالی‌که ساکنان محله‌های دیگر که برای استفاده از کاربری‌های جدید

سختی‌هایی که دارد، روی‌هم‌رفته برای محله بسیار خوب شده.

پس از شروع بهره‌برداری از بناهای مرمت‌شده، مهم‌ترین مشکل ایجاد ترافیک و دشواری تردد ساکنان در کوچه‌های کم‌عرض و همچنین نبود پارکینگ است. علت بروز این معضلات کاربری‌های توریستی این بناهاست که افزایش حجم تردد و پارک وسایل نقلیه توریست‌ها و کاربران این هتل‌ها و رستوران‌ها را به دنبال داشته است. خانمی حدود ۴۵ ساله ناراضیتی خود را این‌چنین بیان می‌کند:

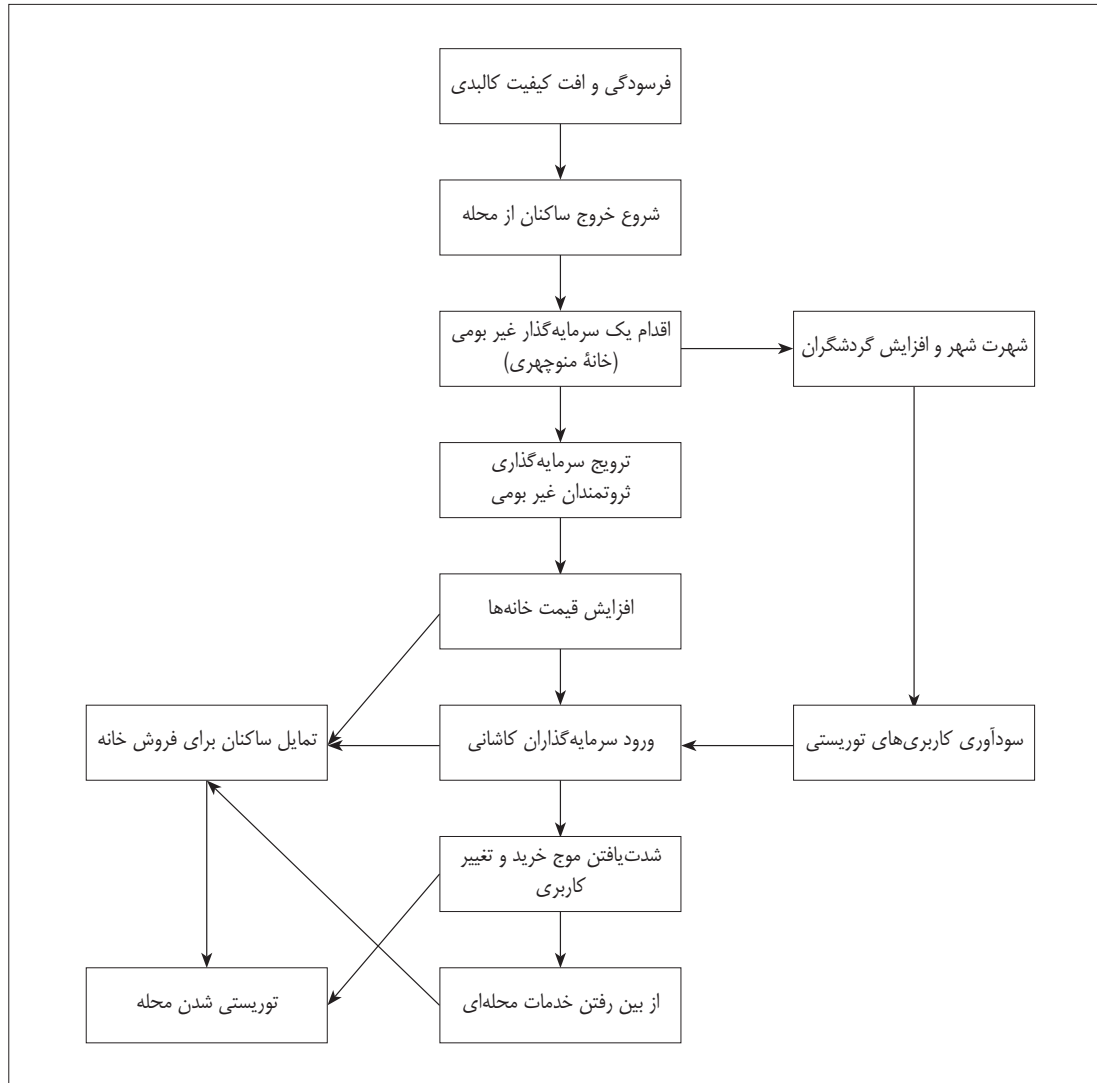
تو این کوچه‌های باریک تردد برای ما خیلی سخت شده. من الان بیست دقیقه است معطل شدم تو این کوچه‌های باریک. چون سه تا ماشین قفل شده بودن و راه بند اومده بود. در صورتی که قبلاً این‌طوری نبود. الان که توریست‌ها رو می‌آرن خیلی مشکلات تردد و ترافیک زیاد شده. خب این کوچه‌ها در قدیم برای تردد نهایتاً دو تا الاغ از کنار هم بوده و نه این حجم از ماشین‌ها. جای پارک هم نیست. من الان خودم ماشینم رو چندین کوچه آن طرف‌تر گذاشتم.

اما به نظر می‌رسد که ساکنان به طور کلی از مرمت و تغییر کاربری بناهای قدیمی رضایت دارند. به طور مثال خانمی حدود ۳۰ ساله نظر خود را این‌طور بیان می‌کند:

در جریان ساخت‌وساز همیشه گفت که ما اذیت نشدیم. بالأخره کوچه‌ها باریک‌اند و وقتی که ماشین‌های بزرگ و کارگران رفت‌وآمد داشتند سروصدا و آزار داشت؛ اما حالا که تمام شده ارزشش رو داره و برای محله خیلی خوب شده و ما راضی هستیم. به صورت کلی این مرمت‌ها برای من که می‌خوام تو محله بمونم و نمی‌خوام برم خیلی خوبن.

به طور کلی فرایند تغییر و تحولات محلۀ پشت عمارت را می‌توان در قالب «ت ۸» نشان داد.

غالباً رستوران‌ها و کافه‌ها) به محله پشت عمارت می‌آیند، خود صورت کوتاه و برای چند ساعت به این محله می‌آیند، صرفاً این کاربری‌ها را مثبت ارزیابی می‌کنند و توجه چندانی به محیط اثرات مثبت این تحولات را می‌بینند و اثرات نامطلوب آن مانند محله و تغییرات آن ندارند. علاوه بر این، این گروه چون به سروصدا، دشواری تردد سواره، و... برای آن‌ها ملموس نیست. در



ت ۸. نمودار فرایند تحولات در محله پشت عمارت، تدوین: نویسندگان.

صورتی که ساکنان محله این اثرات منفی را نیز حس می‌کنند. کسبه محله نیز به طور کلی اثرات این تغییر کاربری‌ها را مثبت ارزیابی می‌کنند. این رضایت بین کسبه واحدهای تجاری مرتبط با گردشگری بیشتر است. از واحدهای خرد تجاری که مایحتاج ساکنان را تأمین می‌کرده‌اند تعداد اندکی باقی مانده و بقیه تبدیل به مغازه‌های مرتبط با گردشگری شده‌اند.

با اینکه بسیاری از ساکنان محله، به‌ویژه نسل جوان، از این محله رفته‌اند، اما به نظر می‌رسد که دلیل آن آمدن سرمایه‌گذاران نیست. بلکه فرسودگی و افت کیفیت خانه‌ها و محله و پاسخ‌گو نبودن به نیازهای امروز موجب شده که میل رفتن به محله‌های جدید در ساکنان ایجاد شود. آمدن خریداران و افزایش قیمت خانه‌های قدیمی نیز این میل را در ساکنان تشدید و زمینه رفتن آن‌ها را فراهم کرده است. بنابراین می‌توان گفت که سرمایه‌گذاری‌های جدید عامل رفتن ساکنان قدیمی از محله نیست، بلکه محرک و مشوق آن بوده است.

آنچه در محله پشت عمارت مشاهده می‌شود، یک اعیان‌سازی توریستی است و نه مسکونی؛ زیرا کاربری‌های جدید همه با هدف توسعه گردشگری شکل گرفته‌اند و استفاده‌کنندگان از آن‌ها نیز توریست‌ها و بازدیدکنندگان هستند. کمتر سرمایه‌گذاری برای استفاده به منظور خانه شخصی اقدام به خرید و مرمت بناهای قدیمی در محله کرده است. اقدامات جاری در این محله فقط از سوی سرمایه‌گذاران خصوصی است و محدود به مرمت و بهبود کالبدی بناهای خریداری‌شده و ورودی مقابل آن‌ها می‌شود. از سوی مقامات مسئول نیز هیچ اقدامی در کوچه‌ها با هدف بهبود وضعیت محیط و ارتقای کیفیت زندگی برای ساکنان محله انجام نمی‌شود. بنابراین به نظر می‌رسد که در صورت ادامه این روند و انجام ندادن اقدامات لازم برای حفظ سکونت، در آینده‌ای نه‌چندان دور این محله همه ساکنان قدیمی خود را از دست بدهد و تبدیل به محله‌ای صرفاً توریستی شود. بدین منظور می‌توان پیشنهادهای را در چند محور بیان کرد:

- اجرای پروژه‌هایی از سوی نهادهای متولی (به‌ویژه شهرداری و میراث فرهنگی) برای بهبود وضعیت کالبدی و محیطی این محله‌ها، به‌ویژه ایجاد خدمات مورد نیاز ساکنان

- نظارت بر تغییر کاربری بناهای قدیمی به منظور محدود کردن یا کنترل کاربری‌های توریستی،

- تدوین سیاست‌های تشویقی برای سرمایه‌گذاران به منظور سرمایه‌گذاری در زمینه تأمین خدمات محلی،

- الزام یا تشویق سرمایه‌گذاران به جذب نیروهای محلی از طریق تدوین قوانین جدید،

- فراهم کردن زمینه برای مشارکت ساکنان در فرایند از طریق توانمندسازی آن‌ها و عرضه تسهیلات،

- تدوین سیاست‌های تشویقی برای سکونت در محله (مانند اعطای تسهیلات به ساکنان قدیمی برای مرمت خانه‌های خود، بخشودگی و معافیت مالیاتی و عوارض هم برای ساکنان قدیمی و هم برای سرمایه‌گذاران جدید در حوزه سکونت).

این پیشنهادات نشانگر لزوم وارد شدن بخش‌های مختلف، اعم از بخش عمومی در مقیاس ملی و محلی، سرمایه‌گذاران، و ساکنان محلی، است. اما به نظر می‌رسد که برای شروع این حرکت و تحقق اهداف، در وهله اول انجام برخی اقدامات از سوی بخش عمومی ضروری است.

این مقاله اولین گام پژوهشگران در مورد تحولات بافت تاریخی کاشان است. در پژوهش‌های آتی هدف این است که سایر محله‌های تاریخی کاشان نیز مطالعه و بررسی شوند و همچنین به شناسایی گونه‌های سرمایه‌گذاران و انگیزه‌های آنان برای سرمایه‌گذاری در بافت تاریخی کاشان پرداخته شود. علاوه بر این، با توجه به شناخت نویسندگان از بافت‌های تاریخی در سایر کشورها، قصد بر این است که در آینده پژوهش‌های تطبیقی بین تحولات بافت‌های تاریخی ایران و سایر کشورها (به‌ویژه کشورهای در حال توسعه) انجام شود.

منابع و مأخذ

- صنيع الملك غفاري، ابوالحسن بن محمد. گلشن مراد، تهران: زرین، ۱۳۶۹.
- Alias, A. & Z. Zyed & W.W. Chai. "Revitalising Critical Components of Urban Decay Features", in *Journal of Building Performance*, 7(1) (2016), pp. 125-132.
- Amayu, E. *New Uses for Old Churches: An Examination of the Effects of Planning Regulations on the Adaptive Reuse of Church Buildings*, Master thesis, Canada: Queen's University, Kingston, 2014.
- Ashworth, G. & J. Tunbridge. *The Tourist-Historic City: Retrospect and Prospect of Managing the Heritage City (Advances in Tourism Research Series)*, Oxford: Pergamon, 2000.
- Australia ICOMOS. *Illustrated Burra Charter: Good Practice for Heritage Places*, Burwood, Victoria, 2004.
- Bullen, P.A. & P.E. Love. "The Rhetoric of Adaptive Reuse or Reality of Demolition: Views from the Field", in *Cities*, 27(4) (2010), pp. 215-224.
- Burnard, P. "Teaching the Analysis of Textual Data: an Experiential Approach", in *Nurse Education Today*, 16(4) (1996), pp. 278-281.
- Cavanagh, S. "Content Analysis: Concepts, Methods and Applications", in *Nurse Researcher*, 4 (1997), pp. 5-13.
- Cochrane, J. & R. Tapper. "Tourism's Contribution to World Heritage Site Management", in *Managing World Heritage Sites*, edited by Anna Leask & Alan Fyall, Oxford: Butterworth-Heinemann, 2006, pp. 97-109.
- Cocola-Gant, A. "Tourism and Commercial Gentrification", in Proceedings of the RC21 International Conference on "The Ideal City: Between Myth and Reality, Representations, Policies, Contradictions and Challenges for Tomorrow's Urban Life", Urbino, Italy, 2015, pp. 27-29.
- Colomb, C. "A City for Whom? Urban Tourism, Neighborhood Conflicts and Planning Policy in Berlin and Barcelona", in *The Second ISA Forum of Sociology*, Buenos Aires: ISA, 2012.
- حیدری سورشجانی، رسول و اکرم محمدی. «تحلیل کاربری زمین در فرامحله محتشم»، در پژوهشنامه کاشان، ش ۱۵ (پاییز و زمستان ۱۳۹۴)، ص ۵۸-۹۵.
- Domšič, L. "Cultural Heritage and Identity in the Contemporary Tourism Development", in *DIEM: Dubrovnik International Economic Meeting*, Vol. 1, No. 1 (2013, September), pp. 0-0.
- Douglas, J. *Building Adaptation*, London: Routledge, 2006.
- Elo, S. & H. Kyngäs. "The Qualitative Content Analysis Process", in *Journal of Advanced Nursing*, 62(1) (2008), pp. 107-115. <https://doi.org/10.1111/j.1365-2648.2007.04569>.
- Esman, M. "Tourism as Ethnic Preservation: The Cajuns of Louisiana", in *Annals of Tourism Research*, 11(3) (1984), pp. 451-467.
- Fainstein, S.S. & D. Gladstone. "Evaluating Urban Tourism", in D. R. Judd & S. Fainstein (Eds.), *The Tourist City*, New Haven and London: Yale University Press, 1999, pp. 21-34.
- Fotsch, P.M. "Tourism's Uneven Impact: History on Cannery Row", in *Annals of Tourism Research*, 31(4) (2004), pp. 779-800.
- García, M. & N. Claver. "Barcelona: Governing Coalitions, Visitors and the Changing City Center". in L. Hoffman & S. Fainstein, & D.R. Judd (Eds.), *Cities and Visitors: Regulating People, Markets, and City Space*, Oxford: Blackwell, 2003, pp. 113-125.
- Gholitabar, S. & H. Alipour & C. Costa. "An Empirical Investigation of Architectural Heritage Management Implications for Tourism: The Case of Portugal", in *Sustainability*, 10(1) (2018), p. 93.
- Glass, R. *London: Aspects of Change (Vol. 3)*, London: MacGibbon & Kee, 1964.
- Grbich, C. *Qualitative Data Analysis: an Introduction*, London: Sage, 2012
- Haidar, L.A., & A. Talib. "Adaptive Reuse in the Traditional Neighborhood of the Old City Sana'a-Yemen", in *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 105(3) (2013), pp. 811-822.
- Haroun, H.A.A.F. & A.F. Bakr & A.E.S. Hasan. "Multi-criteria Decision Making for Adaptive Reuse of Heritage Buildings",

- in *Alexandria Engineering Journal*, Aziza Fahmy Palace, Alexandria, Egypt., (2019).
- Hulsey, K. *A Study on the Effects of Integration and Adaptive Reuse of Historic Structures on the Daily Life Patterns of the Urban Community*, Master thesis, University of Wales, 2012.
- Hutton, S. "From Old Mould to Functional Gold: The Adaptive Reuse of Surplus Heritage Schools in Hamilton", Ontario (Master's report), Retrieved from the Queen's University SURP Student Master's Theses and Reports: 2010-2014, 2014.
- Ijla, A. & T. Broström. "The Sustainable Viability of Adaptive Reuse of Historic Buildings: The Experiences of two World Heritage old Cities; Bethlehem in Palestine and Visby in Sweden", in *International Invention Journal of Arts and Social Sciences*, 2(4) (2015), pp. 52-66.
- Kalman, H. "Adaptive Re-use: Learning From Vancouver", in *The Conservation of Urban Heritage: Macao Vision*, edited by David Lung, Macao: Cultural Institute of Macao, 2004, pp. 179-189.
- Kurzac-Souali, A. "Les Médinas Marocaines: Une Requalification Sélective", in *Les Cahiers D'EMAM*, (17) (2009), pp. 117-120, doi: 10.4000/emam.283
- Lynch, N. "'Converting' Space in Toronto: The Adaptive Reuse of the Former Centennial Japanese United Church to the 'Church Lofts'", in *The Journal of the Society for the Study of Architecture in Canada*, Vol. 36, No. 1 (2011), pp. 65-75.
- Maldonado, C. & S. Lazo & A. Carranza. "Heritage Pride and Advertising Effectiveness: The Mexican Case", in *Proceedings of the Allied Academies the Allied Academies*, 15 (2) (2008), p. 308.
- Mısırlısoy, D. & K. Günçe. "Adaptive Reuse Strategies for Heritage Buildings: a Holistic Approach", in *Sustainable Cities and Society*, 26 (2016), pp. 91-98.
- Mohamed, R. & R. Boyle & A. Yang & J. Tangari. "Adaptive Reuse: A Review and Analysis of Its Relationship to the 3 Es of Sustainability", in *Facilities*, 35 (3/4) (2017), pp. 138-154.
- Orbasli, A. "Re-using Existing Buildings Towards Sustainable Regeneration", School of Architecture: Place and Culture Identity Group Working Paper, 2009. at <http://www.aylinorbasli.com/Resources/Reuse%20and%20sustainability%20Orbasli.pdf>.
- _____. *Tourists in Historic Towns: Urban Conservation and Heritage Management*, Taylor & Francis, 2000.
- Phipps, A.G. "Reuses of Closed Schools in Windsor, Ontario", in *Socio-Economic Planning Sciences*, 42(1) (2008), pp. 18-30. Retrieved from DOI: 10.1016/j.seps.2006.06.007.
- Pickard, R. & D. Brown & G. Ferguson & M. Hayes & J. Warshaw. *The Role of Historic Buildings in Urban Regeneration*, London: Stationery Office Books, 2004.
- Radoine. H. "Manouchehri House", in *Aga Khan Award for Architecture*, 2016. Retrieved from <http://archnet.org/publications/10744>
- Rezaei, N. "Resident Perceptions toward Tourism Impacts in Historic Center of Yazd, Iran", in *Tourism Geographies*, 19(5) (2017), pp. 734-755.
- Rezaei, N. & M. Rasouli & B. Azhdari. "The Attitude of the Local Community to the Impact of Building Reuse: Three Cases in an Old Neighborhood of Tehran", in *Heritage & Society*, 2019, pp. 1-21.
- Rodwell, D. *Conservation and Sustainability in Historic Cities*, Hoboken, NJ: John Wiley & Sons, 2008.
- See Chua, R. & A. Deguchi. "Tourist Dependent Adaptive Reuse in the Old Residential Quarter of Melaka City, Malaysia", in *Journal of Architecture and Planning*, 76 (662) (2011), pp. 779-787.
- Shiple, R. & S. Utz & M. Parsons. "Does Adaptive Reuse Pay? A Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada", in *International Journal of Heritage Studies*, 12(6) (2006), pp. 505-520.
- Smith, R.W. & V. Bugni. "Symbolic Interaction Theory and Architecture", in *Journal of Symbolic Interaction*, 29 (2006), pp. 123-158. <http://dx.doi.org/10.1525/si.2006.29.2.123>
- Smith, N. "La Gentrification Généralisée", in C. Bidou Zachariasen, *Retours en ville*, Paris: Descartes, 2003.
- Sooley, L. *An Examination of The Benefits And Constraints Of Adaptive Reuse Of Surplus School Sites*, Master thesis,

- Waterloo, Canada: University of Waterloo, 2012.
- Stas, N. "The Economics of Adaptive Reuse of Old Buildings: A Financial Feasibility Study & Analysis", University of Waterloo, National Population and Housing Census, 2007, Statistical Center of Iran, 2011.
- Steinberg, F. *Revitalization of historic inner-City Areas in Asia: The Potential for Urban Renewal in Ha Noi, Jakarta, and Manila*, Asian Development Bank, 2008.
- Stors, N. & A. Kagermeier. "Share Economy in Metropolitan Tourism, The Role of Authentic City-seeking", in Anita Zátóri (Ed.), *Metropolitan Tourism Experience Development: Diversion and Connectivity, Conference Proceedings of the RSA-Tourism Research Network Workshop, Budapest, 28-30th January 2015*.
- Sullivan, G.B. "Wittgenstein and the Grammar of Pride: The Relevance of Philosophy to Studies of Self-evaluative Emotions", in *New Ideas in Psychology*, 25(3) (2007), pp. 233-252.
- Velthuis, K. & D. Spennemann. "The Future of Defunct Religious Buildings: Dutch Approaches to Their Adaptive Re-use", in *Cultural Trends*, 16(1) (2007), pp. 43-66.
- Wang, X. *Adaptive Reuse of Heritage Buildings in Hong Kong: A Case Study of Wing Lee Street and Lui Seng Chun*, HKU Theses Online (HKUTO), 2015.
- Winson-Geideman, K. & D. Jourdan & S. Gao. "Preserving Whose Neighborhood? The Effects of Adaptive Reuse by the Savannah College of Art & Design on Property Value and Community Change in Savannah, Georgia", Commissioned by the Lincoln Institute for Land Policy, 2007.
- Yoon, J. & J. Lee. "Adaptive Reuse of Apartments as Heritage Assets in the Seoul Station Urban Regeneration Area", in *Sustainability*, 11(11) (2019).
- Young, M.A. "Adapting to Adaptive Reuse: Comments and Concerns about the Impacts of a Growing Phenomenon", in *Southern California Interdisciplinary Law Journal*, 18(703) (2009), p. 706.
- Yung, E.H.K. & H.W. Chan Edwin & X. Ying. "Community-initiated Adaptive Reuse of Historic Buildings and Sustainable Development in the Inner City of Shanghai", in *Journal of Urban Planning and Development*, 140(3) (2014): 05014003.