

An analysis of the role of government policies and market proximity on functional changes and decline of urban neighborhoods (Case study: Siroos neighborhood of Tehran)

Azizi Fard, A^a. Ebrahimzadeh, I^{b,1}. Rafieian, M^c

^a Ph.D Student in Geography & Urban Planning, Sistan & Baluchestan University, Zahedan, Iran.

^b Professor of Geograp Professor of Geography & Urban Planning, Sistan & Baluchestan University, Zahedan, Iran.

^c Professor of Urban Planning, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

ABSTRACT

Objective: The purpose of this article is to analyze the role of government policies and market proximity on functional changes and decline of siroos neighborhood.

Methods: The type of research is based on purpose, fundamental-cognitive and in terms of nature and method, qualitative-exploratory. Documentary-field research has been used to collect information. The statistical population includes relevant subject matter specialists, residents and owners, real estate agencies and market traders, who have been selected using the snowball technique. 25 experts related to the field of research, 42 residents and 38 owners of real estate agencies and market traders were interviewed. One-sample t-test and multivariate regression in SPSS software were used to analyze the data.

Results: Out of 7 studied variables, the variable "How to acquire and destroy by the Reconstruction Company", with 16.7 and 83.3% frequency in the high and very high range, respectively, according to the respondents, had the highest level of impact on neighborhood decline. The components of "market entry and land use change" and "savings due to integration and proximity" are in the second and third ranks of impact and intervention in the decline of the neighborhood, respectively. The components of accumulation, landlord persuasion, rent and Gentrification were ranked next, respectively, in terms of the importance of their impact on neighborhood decline.

Conclusion: Despite the numerous plans that have been prepared for the siroos neighborhood, the neighborhood has been physically and socially neglected, so that the interaction of government and market forces with the tools of politics and economy has led to the gradual decline of housing.

Keywords: Government Policies, Proximity to the Market, Deterioration of Urban Neighborhoods, Siroos Neighborhood.

Received: March 04, 2020 Reviewed: June 26, 2020 Accepted: September 19, 2020 Published online: September 22, 2020

Citation: Azizi Fard, A., Ebrahimzadeh, I., Rafieian, M (2020). *An analysis of the role of government policies and market proximity on functional changes and decline of urban neighborhoods (Case study: Siroos neighborhood of Tehran)*. Journal of Urban Social Geography, 7(2), 239-259. (In Persian)

DOI: [10.22103/JUSG.2020.2028](https://doi.org/10.22103/JUSG.2020.2028)

¹ Corresponding author at: University of Sistan and Baluchestan, Zahedan, Iran, P.C: 98167-45445. E-mail address Email: iazh@gep.usb.ac.ir (Ebrahimzadeh, I).



تحلیلی بر نقش سیاست‌های دولت و مجاورت بازار بر تغییرات کارکردی و زوال محله‌های شهری (مطالعه موردی: محله سیروس شهر تهران)

عبدالرضا عزیزی فرد^a، عیسی ابراهیم زاده^b، مجتبی رفیعیان^c

^a دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران.

^b استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان، ایران.

^c استاد شهرسازی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران.

چکیده

تبیین موضوع: هدف این مقاله، تحلیلی بر نقش سیاست‌های دولت و مجاورت بازار بر تغییرات کارکردی و زوال محله سیروس می‌باشد.

روش: نوع تحقیق بر اساس هدف، بنیادی-شناختی و ازلحاظ ماهیت و روش، کیفی-اکتشافی است. برای گردآوری اطلاعات از بررسی اسنادی-میدانی استفاده شده است. جامعه آماری شامل متخصصان موضوع مربوطه، ساکنین و مالکان، آژانس‌های املاک و کسبه بازار می‌باشند، که با استفاده از تکنیک گلوله برفی انتخاب شده‌اند. با ۲۵ کارشناس مرتبط با حوزه پژوهش، ۴۲ نفر از ساکنین و ۳۸ نفر از مالکان، آژانس‌های املاک و کسبه بازار مصاحبه شد. برای تحلیل داده‌ها از آزمون T تک نمونه‌ای و رگرسیون چند متغیره در نرم افزار spss استفاده گردید.

یافته‌ها: از ۷ متغیر مورد بررسی، متغیر «نحوه تملک و تخریب توسط شرکت بازآفرینی»، با ۱۶٫۷ و ۸۳٫۳ درصد فراوانی به ترتیب در طیف زیاد و خیلی زیاد بر اساس نظر پاسخگویان، از بالاترین سطح اثرگذاری در زوال محله برخوردار بوده است. مولفه‌های «ورود بازار و تغییر کاربری» و «صرفه‌جویی ناشی از تجمع و مجاورت» به ترتیب در رتبه‌های دوم و سوم اثرگذاری و مداخله در زوال محله قرار دارند. مولفه‌های انباشت، ترغیب مالکان، رانت و اعیان‌سازی، به ترتیب اهمیت تأثیر بر زوال محله، در رتبه‌های بعدی قرار گرفتند.

نتایج: با وجود طرح‌های متعددی که برای محله سیروس تهیه شده، محله مذکور از نظر فیزیکی و اجتماعی مورد غفلت واقع شده، به طوری که، برهم‌کنش دو نیروی دولت و بازار با داشتن ابزار سیاست‌و اقتصاد، به‌زوال تدریجی سکونت، منجر شده است.

کلیدواژه‌ها: سیاست‌های دولت، مجاورت بازار، زوال محله‌های شهری، محله سیروس.

دریافت: ۱۳۹۸/۱۲/۱۴ | بازنگری: ۱۳۹۹/۰۴/۰۶ | پذیرش: ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ | انتشار آنلاین: ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

استناد: عزیزی فرد، عبدالرضا؛ ابراهیم‌زاده، عیسی؛ رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۹). *تحلیلی بر نقش سیاست‌های دولت و مجاورت بازار بر تغییرات کارکردی و زوال محله‌های شهری (مطالعه موردی: محله سیروس شهر تهران)*. دوفصلنامه جغرافیای اجتماعی شهری، ۷ (۲)، ۲۳۹-۲۵۹.

DOI: [10.22103/JUSG.2020.2028](https://doi.org/10.22103/JUSG.2020.2028)

مقدمه

گذر زمان ردپای خود را بر ابعاد گوناگون حیات شهری می‌گذارد و با سرعتی شتابان در زمان و مکان در جریان است و آنچه بعد از آن در شهر پدید می‌آید، تغییر و القای اشکال کارکردی متفاوت آن با قبل است (میرکتولی و مدانلو جویباری، ۱۳۹۱: ۱۳۰) چنان که بافت تاریخی شهرها بخشی از سرمایه اجتماعی- فرهنگی هستند که در طول سالیان متمادی تکوین یافته است، و از لحاظ سازمان فضایی در سیستم شهری، دارای تناسب در ساختار و کارکرد متناسب با مقتضیات اجتماعی- اقتصادی زمان بوده‌اند. لیکن به دنبال تحولات عظیم انقلاب صنعتی در زمینه‌های تکنولوژیکی، اقتصادی، اجتماعی و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت و فعالیت به شهرها، این بافت دچار عدم تعادل گشته و قادر به پاسخگویی نیازهای جدید جوامع شهری نیست (کلانتری، ۱۳۸۸: ۲).

در واقع بافت مذکور به عنوان محیط‌های فیزیکی و اجتماعی غفلت شده در فرآیندهای توسعه شهری، عامل زمینه ساز و بروز میزان بالای فقر، رکود کارکردی و وابستگی خدماتی این مناطق به سایر نواحی و در نهایت ایجاد و تولید فرسودگی معرفی شده‌اند (ایمری و همکاران، ۱۳۹۰: ۳۸۲). شرایط زوال در محله‌های قدیمی پیرامون هسته‌های تجاری و بازار که تحت تأثیر فعالیت‌های مستقر در آن قرار می‌گیرند، شکل جدی تری به خود می‌گیرد. به این صورت که، در محلات مذکور، بورس بازی شدید زمین و تغییرات سریع در محله کهنه، بر تصمیمات مربوط به نحوه استفاده از اراضی تأثیر می‌گذارد (هاروی، ۱۳۷۹، ۱۸۳). همزمان با وقوع تحولات کارکردی وسیع در سطح بخش مرکزی شهر، افت ضریب سکونت و افزایش فعالیت‌های اقتصادی و ورود افشار فقیر به این بخش صورت می‌گیرد (سلیمانی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۶). کیفیت پایین کالبدی به همراه ورود مهاجران جدید، موجبات پژمردگی فیزیکی (سیف‌الدینی، ۱۳۹۱: ۱۹۳) و عدم اعتماد اجتماعی را فراهم آورده و به تبع آن تغییرات محله‌ای را شدت می‌بخشد (Tamkin & Roheh, 1998: 2).

وجود و تداوم چنین شرایطی، باعث شکل‌گیری نوعی از فرآیندهای اجتماعی- اقتصادی در محلات مسکونی بافت‌های تاریخی و فرسوده شده است، که در آن گروه‌های با درآمد بالا از این محلات خارج شده و مهاجرین کارگر و عمدتاً فقیر جایگزین آنها شده‌اند. از طرفی، برخی از واحدهای مسکونی در معرض تهاجم و فشار فعالیت‌های ناشی از بازار واقع شده و به کارگاه‌های تولیدی یا انبار تبدیل شده‌اند (کلانتری، ۱۳۸۸: ۲). بافت تاریخی و قدیم شهرها در ایران نیز از این فرآیند مستثنی نبوده است. بافت‌هایی که با نمادها و بناهای با ارزش خود، تبلوری از محیط زیست، فرهنگ و آداب و سنن می‌باشند، که بنا بر نیازهای روزمره ساکنین آن شکل گرفته و تکامل یافته‌اند (احدنژاد و مشکینی، ۱۳۸۷: ۳۲). در این میان، شهر تهران با برخورداری از حدود ۲۲۵۰ هکتار بافت تاریخی مصوب و تجربه بیش از ۲ قرن پایتختی کشور، گنجینه‌ای از میراث ملموس و ناملموس تاریخ سرزمین را در خود پرورانده است. گنجینه‌ای که می‌رود با نبود یک مدیریت یکپارچه، منسجم و کارآمد، به فراموشی سپرده شود. به طوری که نگاهی به مداخلات صورت گرفته تاکنون، تصدیقی بر این مدعاست. مداخلاتی که عمدتاً بدون توجه به بستر و زمینه، صرفاً با انجام اقدامات کالبدی و سوداگرانه، مشکلی به مشکلات بافت تاریخی افزوده و آشفتگی موجود را دامن زده و به تبع آن، هر چه بیشتر بافت را در معرض نابودی قرار داده‌اند (مهندسیین مشاور طراحان راهوند شهر، ۱۳۹۱: ۱).

بر این اساس، جهت بررسی جریان زوال شهری در مراکز و هسته‌های شهرها، محله سیروس به عنوان بافتی تاریخی و فرسوده انتخاب شده است. محله‌ای که به دلیل مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، مجاورت با بازار بزرگ تهران و دارا بودن ارزشهای تاریخی و فرهنگی، دارای ظرفیت بالقوه برای تولید درآمد (ایجاد رانت، انباشت مازاد و ...) می‌باشد. به نظر می‌رسد اقدامات و برنامه‌هایی از سوی برخی سازمان‌های دولتی و در مواردی نیز حضور بازار، موجبات فرسودگی بیشتر و حتی تخریب بافت در محله‌ی سیروس را فراهم نموده باشند. از این رو، می‌توان بیان کرد؛ سیروس

محله ای است که مطلوبیت سکونت هر روز در آن رو به کاهش است و با دارا بودن مشکلات متعدد، دارای نکات ظریف و مهمی می باشد که مسئله احیاء آن بر سر دو راهی تخریب و مرمت قرار گرفته است. بنابراین، مقاله حاضر به دنبال آن است تا به بررسی نقش سیاست های دولت و کارکرد بازار در زوال شهری محله ی سیروس بپردازد، تا از این رهیافت بتوان به باززنده سازی سکونت در این محله دست یافت.

پیشینه نظری

رانت و انباشت سرمایه: مفهوم رانت در اقتصاد سیاسی توسعه سابقه ای بسیار طولانی دارد. این مفهوم در مدل های آلونسو، میلز و مات به نحو آشکاری مورد استفاده قرار گرفته و در سایر نظریه های مکانیابی از آن به عنوان عاملی که بر زمین سایه افکنده و بر آن تأثیر می گذارد، یاد شده است (هاروی، ۱۳۷۹: ۱۸۲). امروزه بسیاری از تصمیمات مربوط به نحوه استفاده از اراضی، بر اساس افزایش محتمل در قیمت و ارزش زمین صورت می گیرد، و سلسله عواملی بر این تصمیمات تأثیر می گذارد، که از جمله آنها می توان به بورس بازی شدید زمین، و تغییرات سریع در محله کهنه (پروژه های نوسازی) اشاره کرد. با در نظر گرفتن این موضوع، به طور معمول تمام محاسبات در بازار زمین و مسکن بر اساس رانت انجام می شود و رانت عرصه و اعیانی به طور معمول بر اساس بهترین استفاده و سودآورترین کاربرد زمین معین می شود (همان مأخذ، ۱۹۴). بر این اساس، بیشترین معاملات قماری و تجارت زمین و ساختمان در بخش مرکزی شهرهای بزرگ صورت می گیرد (شکویی، ۱۳۸۰: ۱۰۴ و ۱۰۳). به این صورت که، اراضی این بخش به خاطر موقعیت خاص خودشان امتیاز و مطلوبیتی را برای صاحبان خود فراهم می آورند، که به موجب آن حتی اگر ساختمان ها در وضعیت فرسودگی و با کیفیت پایین باشند، این افراد در کاربرد سرمایه اضافی ثابت، صرفه جویی می کنند (مثلاً ضرورتی ندارد که موقعیت خاصی را با هزینه های بالاتر ایجاد کنند تا جذب مشتری نمایند). این موقعیت اجتماعی البته رانت ویژه خود را نیز ایجاد می کند، رانتی که به خاطر محدود بودن عرضه زمین در بازار است. اما این رانت می تواند به این خاطر که مالک زمین قدرت قیمت گذاری بالاتر از قیمت متوسط را برای زمین های خود دارد، ایجاد شود، و در شرایطی به خاطر نزدیکی به محل سکونت و یا فعالیت، در حمل و نقل صرفه جویی ایجاد کنند، می توانند رانت تفاوتی ایجاد نمایند (رئیس دانا، ۱۳۷۴: ۳۶۷).

رانت شهری ناشی از موقعیت انحصاری مالکیت زمین، به بحث گروه های اجتماعی و موقعیت ایشان مربوط می شود. یک گروه اجتماعی، به خاطر موقعیت اجتماعی و امتیازهای حقوقی ویژه خود، می تواند محدودیت هایی را بر دستیابی ارزان و آسان به زمین اعمال کند. مثلاً با محدود کردن مصنوعی عرضه زمین، ممکن است حتی آن زمینی را که رانت صفر دارد، ناگهان برخوردار از رانت شود (همان مأخذ، ۳۶۷). نمونه ای از این رانت وقتی پدید می آید که صاحبان زمین شهری به احتکار زمین دست می زنند (رئیس دانا، ۱۳۷۴: ۳۷۲) و زمین را از حوزه فعالیت اقتصادی خارج نموده، تنها زمانی آن را عرضه می کنند که بتوانند مازادی (سودی) در قبال آن دریافت کنند (هاروی، ۱۳۷۹: ۱۹۲). شرایط ایجاد رانت می تواند از طریق سیاست های دولت و شهرداری نیز فراهم آید. مجموعه سیاست های معطوف به جابجایی سرمایه و تملک زمین در شهر می تواند بخشی از اراضی را در موقعیتی استثنایی قرار دهند و آنها را برخوردار از رانت تفاوتی یا مطلق کنند. به عنوان مثال، زمانی که اراضی ارزان به دست می آید و گران فروخته می شود (رئیس دانا، ۱۳۷۴: ۳۷۴). مالکان اراضی نقش فعالی را در خلق شرایط برای تملک رانت های فرآینده آتی بازی می کنند. آنها می توانند برای تضمین خلق رانت زمین در آینده، سرمایه را تحت فشار قرار دهند یا با آن همکاری کنند. مالکان زمین با تلاش دایمی برای «بیشترین و بهترین استفاده از زمین» ابزار دسته بندی خلق می کنند که کاربری زمین را غربال می کند

(هاروی، ۱۳۸۷: ۱۵۰). صاحبان زمین امکان سودهای طبیعی فوق عادی (ابرسودها) را از کاربری های مختلف زمین در نظر می گیرند، حتی اگر مجبور باشند آن را به عنوان خراج به دیگران بپردازند (ادل، ۱۳۸۰: ۱۳۱)، و پویایی و سیالیتی را به استفاده از زمین تزریق و مضافاً استفاده از زمین را با نیازهای اجتماعی تعدیل می کنند (هاروی، ۱۳۸۷: ۱۵۰).

بر این اساس، رانت اراضی خواه پرداخت شده، خواه ضمنی باشد، نقش مهمی در تنظیم تولید ایفا می کند. ارزش های بخش زمین و ساختمان که به سرمایه تبدیل می شود، ذخایر مالی مهمی می شوند که بخش مکمل فرآیند انباشت سرمایه و تابع مسائل تفکیک ناپذیر چرخه های مالی هستند (ادل، ۱۳۸۰: ۱۳۱). تئوری رانت ممکن است به ارائه دلایل نظری بازسازی شهری که می تواند به انباشت کمک برساند و احتمالاً تأثیرات آن را نیز به حساب آورد، مورد استفاده قرار گیرد. لاجکین معتقد است که دارایی های کوچک می توانند سدی در برابر انباشت باشند و از تجمع کافی وسیع نواحی برای ساختمان سازی جدید جلوگیری کنند (همان مأخذ، ۱۳۹). در این حالت ممکن است حتی فشار برای تخریب بافت از ناحیه گروه های اجتماعی گسترده ای که ظاهراً حقانیت خود را نیز از مدارهای ویژه قانونی به اثبات می رسانند، بیرون بیاید (رئیس دانا، ۱۳۷۴: ۳۷۵). در مورد زمین های شهری، نوع مالکیت مکان گیری زمین منشاء عملی رانت است، که گروه های خاصی را بهره مند می کند. تلاش برای تصاحب رانت، انگیزه اساسی برای تملک و تخریب و دستکاری هایی در بافت می شود که با منافع اجتماعی و ارزش های فرهنگی در تعارض قرار می گیرد. گاهی اوقات سیاست های شهرداری و نهادهای مشابه، رانت زا و موجد تخریب های مضر هستند. تخریب خانه ها یا احیاناً بافت هایی که از سوی کارشناسان میراث ارزشمند تشخیص داده شده اند، زیر فشارهای انگیزه سود، به شدت آسیب دیده و می بینند (همان مأخذ، ۳۵۷ و ۳۶۰).

صرفه های ناشی از تجمع و مجاورت: سرعت تولید و گردش به منظور سودآوری و کارایی مؤسسه در شرایط رقابت سرمایه داری، امری مهم و سرنوشت ساز است. زیرا مؤسسات و شعبات مختلف باید با یکدیگر روابط بازرگانی داشته باشند، در هزینه و زمان حمل و نقل صرفه جویی کنند و توانایی دسترسی سریع به دروندادهای گوناگون را داشته باشند (ادل، ۱۳۸۰: ۵۳). حرکت کالاها در فواصل دورتر، حتی با هزینه های پایین، به افزایش زمان گردش منجر می شود. نتیجه این فرآیند، افزایش دوره بازگشت سرمایه است. از آنجا که زمان طولانی بازگشت سرمایه معین به معنای ارزش مازاد سالانه کمتر است، سرعت کالا از منظر هزینه به همان اندازه گردش سرمایه حائز اهمیت است (هاروی، ۱۳۸۷: ۷۱ و ۷۰). نزدیک تر بودن به هم از نظر فضایی، یا تراکم بالا، باعث تقویت سر ریز اطلاعاتی در بین تولیدکنندگان، عملکرد کارآمدتر بازارهای نیروهای کار، صرفه جویی هایی در هزینه های حمل و نقل و مبادله کالا بین تولیدکنندگان و فروش به ساکنین محلی می شود (Henderson, 2000: 1).

عبارت «حذف فضا با زمان» در اندیشه مارکس از اهمیت شایان توجهی برخوردار است. این نکته بیانگر آن است که گردش سرمایه، زمان را به بعد اساسی امور انسانی مبدل می سازد. نظام بازار به حذف (فضا) توسط زمان کمک می کند و در نتیجه به افزایش ظرفیت یکپارچگی فضایی میان تولیدکنندگان پراکنده از منظر جغرافیایی منجر می شود (هاروی، ۱۳۸۷: ۷۳). نیروهای بازار می توانند بدنه بهترین خیابان ها را به امور تجاری تخصیص دهند و توده های کارگری را به مناطق پنهان از انظار منتقل کنند. انگلس نشان داد که بازار روابط عمیق قدرت را پنهان می دارد (ادل، ۱۳۸۰: ۱۳۷). به زعم اندیشمندانی همچون لوفور، تولید فرم های فضایی و توزیع نابرابر ابزارهای تولید و سرمایه، فقط یک روی سکه تولید فضا می باشد، چرا که روی دیگر آن، خلق فضای جدید است که به وسیله تغییر، جایگزینی و تصاحب مصدر قدرت به وسیله نیروهای سیاسی جدید، جهت تغییر نظم قبلی صورت می پذیرد. در این فرآیند و بازساخت، مطیعان و مصرف کنندگان قبلی تبدیل به تولیدکنندگان فضا می گردند؛ به این معنا که استفاده کنندگان، فضا را تصاحب و آن را در تعقیب نیازهایشان و در جهت منافع خود از نو خلق می نمایند. اگر این تغییرات به صورت عمیقی رخ دهد، یک فضای جدید

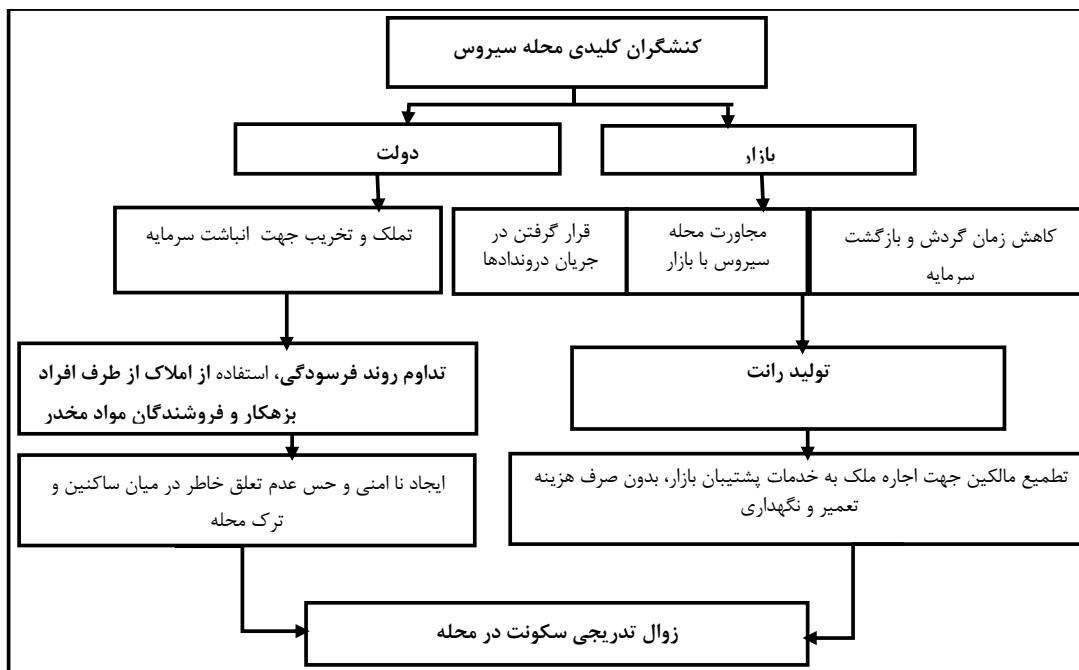
همراه با یک نظم فضایی- اجتماعی جدید برقرار می شود که در نتیجه یک ساخت شکنی انتقادی در فضا میسر می گردد (Habersk, 2010: 20).

ساختار مناسبات قدرت در انطباق منطقی با ضرورت هایی قرار دارد که از طریق پویایی های انباشت تحمیل می شود، که در چارچوب نظام اجتماعی تحمیل و در راستای نظام سرمایه داری سازماندهی می شود (هاروی، ۱۳۸۷: ۱۷۴). در این زمینه به غیر از نیروهای بازار، ملاکین حرفه ای و صاحب اراضی و مستغلات، می توانند بر پایه بازده بالقوه پولی بازار سرمایه، نرخ بازگشت مورد نظرشان را از ارزش بازاری تخمینی دارایی های ثابت سرمایه ای شان انتظار داشته باشند. چنانچه فرض شود به جهت وفور واحدهای ارزان قیمت (در محله ای خاص) به دلایل مختلف، نرخ بازگشت واقعی، کمتر از متوسط مورد انتظار باشد، در نتیجه راهبرد مالک صاحب خرد می بایست کاهش هزینه های تعمیر و نگهداری، دوشیدن آخرین بقایای ارزش و در نهایت خروج سرمایه (از بخش مسکن کم درآمدها) و استفاده از آن در بازار سرمایه به نحوی است که نرخ بازگشت به متوسط مورد نظر مالک افزایش یابد. با کاهش هزینه های تعمیر و نگهداری، کیفیت واحدهای سکوتی بدتر و در نهایت فرسوده ترین واحدها غیر قابل استفاده می شوند، در نتیجه کمیابی با موفقیت خلق می شود (همان مأخذ، ۱۰۹).

زوال شهری: ناحیه رو به زوال که مفهومی تازه در ادبیات شهری است، این گونه تعریف شده است؛ ناحیه ای که همجوار یا حتی پیرامون مرکز شهر است؛ جایی که نیاز برای توسعه دوباره شدید بوده و ساختمان ها در شرایط بد و از نظر ظاهری رو به زوال می باشند (سیف الدینی، ۱۳۸۸: ۳۷۷). متأسفانه، بسیاری از شهرها دارای محله هایی هستند که فراتر از حد نادیده گرفته شده اند. اینها مناطقی هستند که در آنها جرم و جنایت و ترس از جرم زیاد است، فرصت های شغلی کم و فساد فیزیکی فراوان است (Tamkin & Roheh, 1996: 168). زوال شهری فرآیندی اجتماعی است که در اثر آن یک شهر یا بخشی از شهر ترمیم نمی شود، و نیز با کاهش یا تغییر جمعیت و تجدید ساختار اقتصادی، سطح بالای عدم اشتغال محلی، خانواده های جدا از یکدیگر، نبود سرمایه گذاری های متهورانه، جنایت و منظره های طرد شده و غیر مطلوب، همراه است (سلیمانی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۶). رایج ترین معیار برای سنجش زوال شهری، «افت جمعیتی» یک شهر و یا کل منطقه کلانشهر است (Bradbury et al., 1982: 18). بر همین بنیاد؛ زوال شهری معنای کارکردی و توصیفی دارد؛ زوال در معنای توصیفی خود به کاهش جمعیت و یا فرصت های شغلی اشاره دارد و در معنای کارکردی خود، به معنای تغییراتی است که به نوعی کارکرد شهر و یا دیگر توده های شهری را مختل می سازد (همان مأخذ، ۱۸).



شکل ۱- ارتباط میان مفاهیم کلیدی پژوهش (منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸).



شکل ۲- مدل مفهومی پژوهش (منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸).

پیشینه عملی

حسین‌الحق (۲۰۱۲) در مقاله‌ای با عنوان «اقتصاد سیاسی فضای شهری: زمین و املاک در شهر داکا»، با استفاده از مصاحبه‌های کیفی عمیق با ذینفعان فضای شهری و نیز روش قوم‌نگاری، فرآیندهای اقتصادی-سیاسی انباشت و تخریب تولید و بازتولید فضای شهری را تحلیل نموده است. یافته‌های مقاله گویای این است که فضای مسکونی و تجاری در شهر داکا، کالایی و بازتولید شده و مالکیت زمین، املاک و مستغلات، ضمن داشتن ارزش پولی بالا، ابزار مناسبی برای تبادل و سرمایه‌گذاری است. همچنین، شرکت‌های املاک و مستغلات و توسعه‌دهندگان زمین، مورد حمایت بازیگران عمومی مانند وزارت مسکن و رژیم سیاسی حاکم، هستند.

آدامز و تیزدل (۲۰۱۰) در مقاله‌ای با عنوان «برنامه‌ریزان به عنوان بازیگران بازار: بازاندیشی روابط دولت-بازار در زمین و املاک»، با استفاده از روش‌های کیفی به بررسی رویکرد دولت و بازار به بازار املاک و نقش برنامه‌ریزان در این جریان پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهند که در حال حاضر بازیگران بازار به طور جدی در ساخت و بازتعریف بازار املاک دخالت دارند.

گران و شی (۱۹۹۶) در مقاله‌ای با عنوان «فرآیند توسعه زمین جدید و توسعه شهری در شهرهای چینی» با استفاده از روش کیفی، به بررسی تأثیر تغییر مالکیت زمین‌های شهری، روند توسعه زمین و نقش دولت و دولت‌های محلی بر توسعه و برنامه‌ریزی شهری در شهرهای چین پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهد که توسعه زمین از طریق یک چشم‌انداز اقتصاد سیاسی به تولید کالا مرتبط است و پویایی ارتباطات زمین شهری که به عنوان یک سیستم کلی مطرح می‌شود، منطبق جامعه سرمایه‌داری است. نیز، زمین به وسیله مکانیزم‌های بازار توسعه یافته که در آن افراد و شرکت‌ها بازیگران اصلی هستند.

رفیعیان و همکار (۲۰۱۹) در مقاله‌ای با عنوان «اشک‌ها و لبخندها در اعتراضات شهری علیه تصمیمات محلی: جستجو برای رد پای قدرت در مدیریت شهری (مطالعه موردی: شهر تهران)»، با استفاده از روش‌های کیفی، و بکارگیری مدل‌سازی تحلیلی (ISM) برای تحلیل روابط بین بازیگران مختلف (شهروندان، دولت، موسسات، صنایع و غیره) و

ساختار قدرت، دو مورد از پروژه‌های شهر تهران را مورد مطالعه قرار دادند. نتایج نشان داد که در این دو جریان، شهروندان در پایین سلسله مراتب قدرت بودند. از طرفی، پیامدهای عدم وجود توزیع قدرت در بین بازیگران شهری و پیروی از قدرت متمرکز در تصمیم‌گیری، در مورد برنامه‌ریزی، باید در مطالعات آینده مورد توجه قرار گیرد.

رفعیان و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله‌ای با عنوان «تحلیلی بر مناسبات قدرت در فرایند برنامه‌ریزی طرح‌های توسعه شهری (نمونه موردی: محور ۱۷ شهرپور تهران)»، با استفاده از روش‌های کیفی به بررسی مناسبات قدرت در برنامه‌ریزی طرح‌های توسعه شهری پرداخته‌اند. یافته‌ها نشان می‌دهند که در سیستم‌های مدیریتی از بالا به پایین در کشورهایی همچون ایران، مشارکت مردم در فرایند برنامه‌ریزی به حداقل می‌رسد و از مشروعیت یک طرح که می‌بایست برآیندی از تمام دیدگاه‌های کنشگران بر پایه تعاملی دوجانبه باشد، کاسته می‌شود.

رئیس دانا (۱۳۷۴) در مقاله‌ای با عنوان «ایجاد رانت (ارزش مازاد) زمین شهری و فرآیند تخریب بافت» با استفاده از تئوری رانت به بررسی انواع رانت و نحوه شکل‌گیری آن و نیز تأثیر آن بر تخریب بافت ارزشمند و پایین آوردن سطح رفاه و توسعه پرداخته است. نتیجه نشان داد بکارگیری سیاست‌های مختلف از طرف نهادهای ذی ربط، موجب ایجاد رانت در انواع مختلف آن می‌شود.

آیدین ترکمه (۱۳۹۵) در مقاله «اقتصاد سیاسی فضا، مطالعه موردی محله هرندی تهران»، به طرح مسئله فقر و نابرابری شهری، در چارچوب تحولات چند دهه اخیر اقتصاد جهانی پرداخته است. نتیجه‌گیری مقاله مذکور نشان داد که انباشت سرمایه در یک نقطه، ضرورتاً با فقیرسازی در نقطه‌ای دیگر همراه است و اینها به طور درونی همبسته‌اند. فقر و نابرابری فضایی، شکل ناگزیر فاز کنونی شیوه تولید سرمایه‌داری است و سرمایه‌داری اساساً به واسطه همین تولید سیستماتیک فقر و نابرابری پیش می‌رود. و در مواجهه با مشکلات محلات چنانچه سازوکارها و فرآیندهای اقتصادی نوپدید دهه‌های اخیر و نیز سازوکارهای بازاری مؤثر بر فرآیندهای توسعه شهری را در تحلیل وارد نکنیم، نمی‌توانیم به برنامه‌ریزی و مدیریت شهری کارآمد دست یابیم.

سلیمانی و همکاران (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان «زمینه‌ها و فرآیندهای زوال در بخش مرکزی شهر اراک» که با استفاده از روش توزیع پرسشنامه و نیز مبتنی بر تئوری‌های پالایش و چرخه زندگی، انجام شده است، به بررسی موضوع زوال شهری و سکونت در بخش مرکزی شهر اراک پرداخته‌اند. نتیجه اینکه؛ گسترش پیرامونی شهر و بی‌توجهی به بخش مرکزی شهرها، باعث خروج ساکنین بومی و جایگزینی آنها به وسیله گروه‌های فقیر اجتماعی شده که نتیجه آن فرسودگی و زوال در بخش‌های مرکزی است.

بر این اساس، این پژوهش ضمن ادامه روند پژوهش‌های گذشته، سعی نموده است با رویکردی متفاوت محله سیروس را مورد بررسی قرار دهد. توضیح اینکه؛ در تحقیقات پیشین در راستای نوسازی و بازآفرینی محله سیروس، بیشتر کالبد و منظر محله مورد توجه بوده است. و اینکه در راستای باززنده سازی محله، سطوح و سرانه‌ها و به عبارتی کمیت‌ها مورد توجه بوده‌اند. اما در این مقاله رویکرد غالباً کیفی بوده و چالش‌های محله از دیدگاه اقتصادسیاسی فضا و با تکیه بر تئوری‌های رانت، انباشت و صرفه‌های مجاورت، با در نظر گرفتن دو جریان غالب، یعنی دولت در جایگاه سیاستگذار - مالک و بازار به عنوان قدرت اقتصادی، مورد توجه و تحلیل قرار گرفته است.

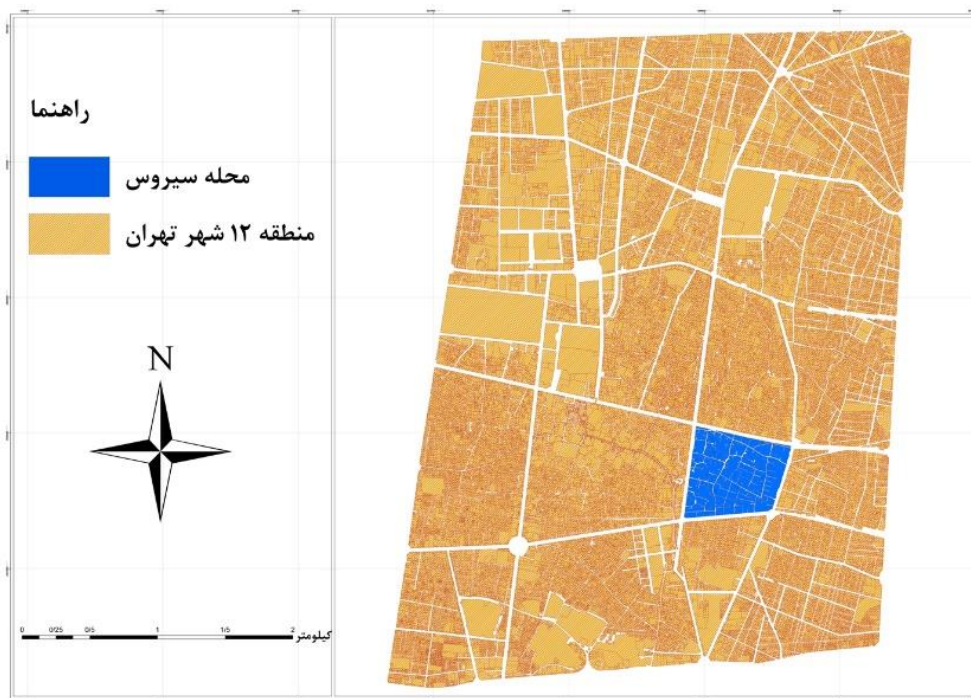
داده‌ها و روش‌شناسی

در این مقاله، پژوهش از نوع بنیادی - شناختی بوده و روش تحقیق در مرحله شناخت و تحلیل نمونه مطالعاتی، روش کیفی - اکتشافی بود. برای گردآوری اطلاعات از بررسی اسنادی (کتابخانه‌ای و فیش‌برداری) و میدانی (مصاحبه و مشاهده) استفاده شده است. به دلیل گستردگی جامعه‌ی آماری، نمونه‌گیری میان مصاحبه‌شوندگان با استفاده از تکنیک

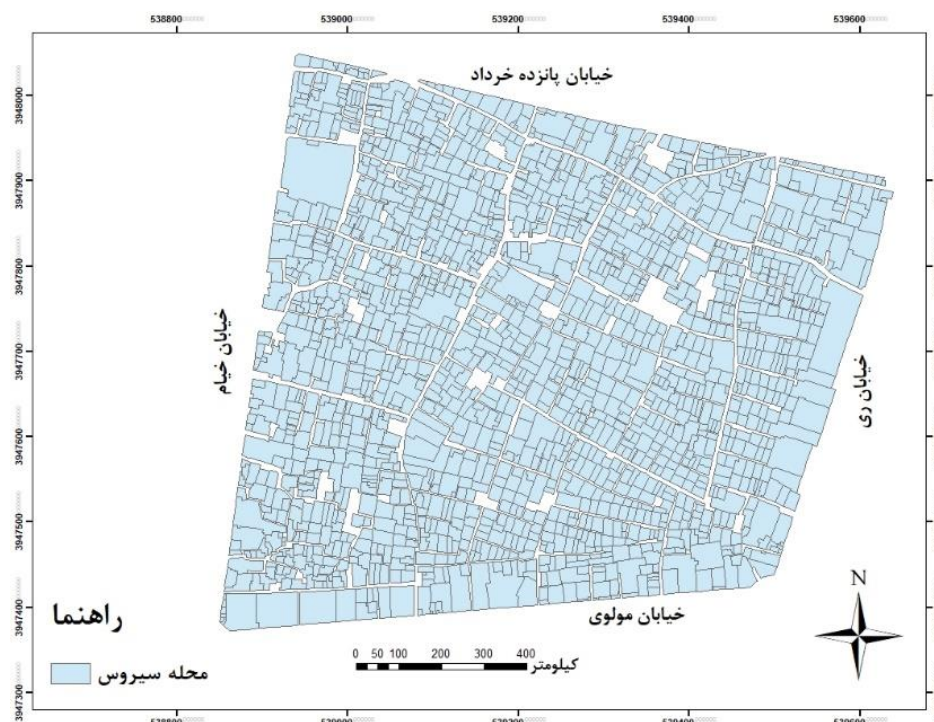
گلوله برفی انجام شد. (در این روش، از اولین مشارکت‌کنندگان در پژوهش خواسته می‌شود تا با دیگران تماس و ارتباط برقرار نمایند و آنها را نیز در تحقیق مشارکت دهند). در واقع در این تکنیک اولین گلوله برف (فرد) برف‌های (افراد) دیگر را به خود جذب می‌نماید (خاکی، ۱۳۹۶: ۲۲۲). درنهایت، علاوه بر ۲۵ نفر از کارشناسان مرتبط با حوزه پژوهش، با ۴۲ نفر از ساکنین محله و ۳۸ نفر از مالکان، آژانس‌های املاک و کسبه بازار بزرگ تهران، مصاحبه صورت گرفت. طرح سؤالات به صورت باز و مصاحبه به شکل نیمه ساختار یافته انجام گرفت. در مرحله استخراج و تجزیه و تحلیل اطلاعات نیز از روش کدگذاری باز استفاده شده است. روش کدگذاری باز، فرآیند تحلیلی است که در آن از طریق بررسی داده‌ها (مصاحبه، مشاهده، اسناد و غیره) مفاهیم یا عبارات مفهومی شناسایی شده و ویژگی‌ها و ابعاد مفاهیم کشف می‌شود (کاظمیان، ۱۳۹۳: ۲). همچنین، برای تحلیل آماری اطلاعات و داده‌های به دست آمده از محدوده مورد نظر، از آزمون T تک نمونه‌ای و رگرسیون چند متغیره در نرم افزار SPSS استفاده گردید.

قلمرو پژوهش

محلهٔ سیروس که روزگاری چالمیدان خوانده می‌شد، به همراه چهار محله ارگ، عودلاجان، سنگلج و بازار، هسته اصلی و تاریخی شهر تهران را تشکیل داده‌اند (مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۱: ۲). این محله در تقسیمات مدیریت شهری تهران امروز، محله ۱۱۳ از ناحیه ۳ منطقه ۱۲ می‌باشد (مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۶: ۸). محله کنونی سیروس از جنوب به خیابان مولوی، از غرب به خیابان مصطفی خمینی، از شمال به خیابان ۱۵ خرداد و از شرق به خیابان ری محدود شده است و مساحت آن اندکی بیش از ۴۳ هکتار می‌باشد (همان مأخذ، ۸). میزان جمعیت محله سیروس در سال ۱۳۹۵ برابر با ۷۸۴۰ و نرخ رشد آن برای سال‌های ۱۳۹۵-۱۳۹۰ برابر با ۶٫۳ می‌باشد.



شکل ۳- موقعیت محله سیروس در منطقه ۱۲ (بازترسیم: نگارندگان، ۱۳۹۸)



شکل ۴- موقعیت محلّه سیروس در ناحیه سه (بازترسیم: نگارندگان، ۱۳۹۸)

یافته‌ها

تحولات جمعیتی محلّه سیروس

سیر تحول جمعیت محلّه سیروس طی پنج دوره سرشماری (۱۳۹۵-۱۳۵۵)، نشان دهنده این است که این محلّه بین سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۵۹ همواره دچار جمعیت‌گریزی بوده است. به عبارت دیگر، جمعیت این محلّه طی سال‌های ۱۳۹۰-۱۳۵۹ از ۱۴۰۳۴ نفر در سال ۱۳۵۹ به ۵۷۷۰ نفر در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته است. البته نرخ رشد جمعیت طی این سال‌ها متغیر بوده است. به طوری که نرخ رشد جمعیت محلّه از ۴/۱- درصد در سال ۱۳۶۵ به ۱/۲- درصد در سال ۱۳۷۵، ۲/۴- درصد در سال ۱۳۸۵، و ۴- درصد در سال ۱۳۹۰ رسیده است. اما سیر نزولی نرخ رشد جمعیت، ناگهان در سرشماری سال ۱۳۹۵ دچار جریان معکوس گشته و به مثبت ۶٫۳ درصد می‌رسد. البته نکته قابل توجه در این زمینه، مغایرت تعداد جمعیت و نرخ رشد آن بر اساس نتایج مرکز آمار برای سال ۱۳۹۵ و واقعیت‌های جمعیتی گفته شده از سوی دفتر توسعه محلی، سرای محلّه و نیز شوراییاری محلّه سیروس می‌باشد. به این صورت که آنها نه تنها رشد مثبت جمعیت را برای محلّه نپذیرفتند، بلکه معتقد به رشد منفی جمعیت و ادامه سیر نزولی جمعیت محلّه بودند.

نظرات نهادهای مذکور در خصوص تحولات جمعیت، منطبق بر واقعیت‌های در حال وقوع محلّه بود. بدین صورت که؛ بخشی از افرادی که به صورت فصلی از نقاط مختلف کشور برای کار به تهران مهاجرت می‌نمایند، با توجه به اینکه فصل مهاجرت آنها منطبق بر زمان سرشماری نفوس و مسکن مرکز آمار می‌باشد، و در محلّه سیروس و انبار و کارگاه‌های موجود در آن سکنی می‌یابند، از سوی کارشناسان مرکز آمار مورد سرشماری قرار گرفته و در زمره جمعیت ساکن محلّه به شمار آمده‌اند. در حالیکه این افراد، ساکنین فصلی و موقت محلّه بوده و بعد از مدت کوتاهی به شهرهای خود مراجعت می‌نمایند. به طوری که پیمایش و مشاهدات روزمره کارشناسان دفتر توسعه محلی و سرای محلّه، برون-کوچی ساکنین محلّه و در پی آن ادامه سیر نزولی جمعیت را به اثبات می‌رساند. بنابراین، با بررسی و مقایسه آمارهای

جمعیتی طی ۴۰ سال اخیر، مشخص می‌گردد که روند سکونت در محله سیروس سیر نزولی داشته و در طول ۳۰ سال گذشته، محله حجم بالایی از جمعیت خود را از دست داده است. (جدول شماره ۱) نکته دیگری که در خصوص جمعیت محله قابل اشاره است، اینکه؛ درصد بالایی از ساکنان فعلی محله سیروس، مهاجرینی هستند که طی چند سال اخیر به محله وارد شده‌اند. مهاجرینی از برخی اقوام ایرانی و نیز کشورهای افغانستان و عراق که وجه مشترک همه آنها داشتن ارتباط با بازار بزرگ به عنوان منبعی برای کسب درآمد به واسطه مشاغل جانبی آن است. اینها با اندک اندوخته‌ای، توانسته‌اند خانه ای کلنگی را در محله اجاره نمایند. این افراد به صورت خانوارهای مجرد و یا زن و شوهری و فرزندان می‌باشند و نیز هر واحد سکونتی به صورت تک‌خانواری و چندخانواری در اختیار اهالی قرار گرفته و افراد و خانواده‌های ساکن اغلب به لحاظ شغلی، مرتبط با بازار هستند. چنان که بخشی از جمعیت به فعالیتهای باربری و جابجایی کالا در بازار و نیز بین بازار و انبارهای پیرامون بازار مشغول می‌باشند و بخشی نیز در همان ملکی که سکونت دارند، به اتفاق سایر اعضای خانواده به فعالیتهای تولیدی (پوشاک، کفش، کیف و غیره) اشتغال دارند.

نکته قابل تامل در این خصوص آن است که این ساکنین در بین سایر کنشگران محله صداهای غایب می‌باشند؛ چرا که اغلب مستأجرانی هستند که تمام وقت خود را صرف امور معیشتی روزمره خویش می‌نمایند. از طرفی غالباً بیسواد و کم سوادند و نیز به لحاظ مهاجر بودن، از طرف آن دسته از ساکنین محله که سابقه بیشتری در اقامت دارند، به عنوان افرادی بی‌نام‌ونشان، غیر قابل پیش‌بینی و به وضوح منفور تلقی می‌شوند، بنابراین، در فعالیتهای کنش‌ورزانه محله جایگاهی ندارند.

جدول ۱- تحولات جمعیتی در محله سیروس طی دوره های سرشماری ۱۳۹۵-۱۳۵۹

سال	میزان جمعیت	نرخ رشد جمعیت
۱۳۵۹	۱۴۰۳۴	-۴,۱۱
۱۳۶۵	۱۰۹۰۸	-۱,۸۰
۱۳۷۵	۹۰۹۷	۲,۱
۱۳۸۰	۱۰۰۸۷	-۶,۷۵
۱۳۸۵	۷۰۷۶	-۴
۱۳۹۰	۵۷۷۰	۶,۳
۱۳۹۵	۷۸۴۰	

منبع: یافته‌های تحقیق

نهادهای سازمانی و الگوی حاکمیت نوسازی در محله سیروس کنشگران محله سیروس

محله سیروس جایی است که بسیاری از کنشگران آن را متعلق به خود می‌دانند، لیکن به دلیل مناسبات قدرت به وسیله هویت‌ها و شبکه‌های گوناگون، که می‌کوشند خود را به جای آن قرار دهند، به جایی برای بازی قدرت، منازعه، کشمکش و اختلاف تبدیل شده است. در جدول شماره (۲) کنشگران محله سیروس به همراه وابستگی نهادی آنها آمده است. نکته اینکه؛ همه کنشگران محله به عنوان عناصر اثرگذار بر جریان نوسازی محسوب نمی‌شوند، اما به لحاظ داشتن منافی در محله سیروس و یا به واسطه جایگاه اداری و سازمانی، در زمره کنشگر قرار گرفته‌اند. بنابراین، آن دسته از کنشگرانی مورد بررسی قرار گرفته‌اند، که بیشترین اثرگذاری را بر کارکرد سکونت در محله سیروس داشته و دارند.

جدول ۲- کنشگران محله سیروس

وابستگی نهادی						
مردم	بازار	نهادهای مردمی	روحانیت و مذهبیون	خصوصی	عمومی	دولت
ساکنین محله	بازار بزرگ تهران	جمعیت امام علی (ع)	حوزه های علمی و روحانیون	شرکت های عمران و مسکن سازان	سازمان نوسازی	شرکت بازآفرینی شهری ایران
گروههای آسیب دیده اجتماعی	-	مؤسسه تولدی دوباره	حسینیه رامشه ایها ۱	دیگر سازندگان و سرمایه گذاران محله	شهرداری منطقه ۱۲	سازمان میراث فرهنگی
مالکان	-	-	-	مهندسين مشاور معمارو- شهرساز	شهرداری ناحیه- ۳	سازمان ملی زمین و مسکن
-	-	-	-	-	شورایاری محله	نیروی هوایی ارتش
-	-	-	-	-	-	سازمان اوقاف و امور خیریه

منبع: یافته‌های تحقیق

کنشگران کلیدی محله سیروس**الف) دولت (شرکت بازآفرینی شهری ایران)**

اصولا دولت از قانونگذاری به عنوان نوعی میانجی استفاده می‌کند و از آنجا که دولت متکی بر فرآیند انباشت است، وقتی مدیریتش به خطر می‌افتد، از حوزه اقتصاد به حوزه سیاست میل می‌کند (هیلیر، ۱۳۸۸: ۱۹۳). شرکت بازآفرینی شهری ایران به عنوان نماینده اصلی دولت در محله سیروس، از سال ۱۳۸۰ فعالیت و مداخلات خود را به شکل تملک، تخریب و غیره آغاز نمود و در مجموع بیش از ۱۰۰ پلاک از محله را تملک نموده است. با اینکه نهاد مذکور به عنوان بخشی از جریان نوسازی پا به محله سیروس گذاشت، اما نقشی اساسی در تخریب بافت و رکود نوسازی کالبدی و اجتماعی محله داشته است. از این رو تملک اراضی و املاک به صورت گسترده و پراکنده، و رهاسازی آنها از سوی دولت، موجب ناامنی و گسترش فضاهای بی‌دفاع برای بزه و آسیب‌های اجتماعی گردید. غالب واحدهای مسکونی مخروبه و متروکه شده، به صورت مأمّن و مسکن معتادان، فروشندگان و توزیع کنندگان مواد مخدر و مجرمین و کجروان اجتماعی درآمده و باعث ناامنی اجتماعی شدند. مجموع این عوامل موجبات افزایش ناکارآمدی بافت محله سیروس را فراهم نموده و به گریز جمعیت این محله دامن زدند.

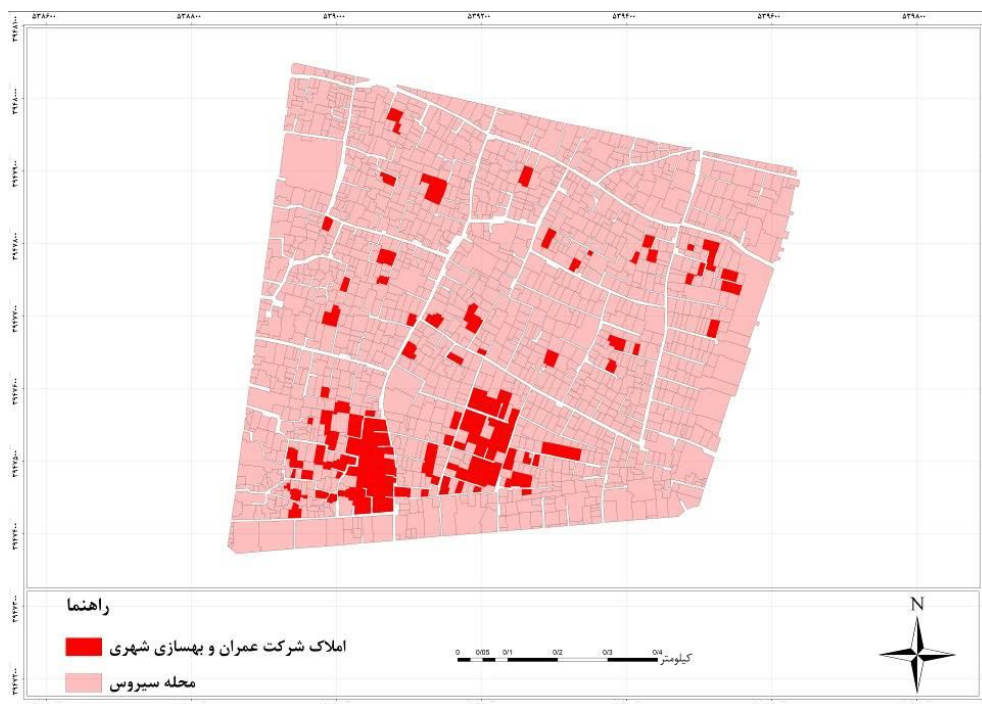
در این بین، عملیات ساخت پروژه ۲۱۴ واحدی در جنوب غربی محله سیروس از سوی دولت و همچنین تملک و رهاسازی پلاک‌های متفرقه در سطح محله، حرکت بافت به سوی ناکارآمدی را سرعت بخشید. لازم به ذکر است، دولت در خصوص تملک اراضی در محله سیروس، ضمن تطمیع مالکان برای فروش و واگذاری آن برای احداث پروژه ۲۱۴ واحدی، در مواردی نیز با توسل به اجبار و گرفتن حکم تخلیه ملک، بخش جنوب غربی محله را از حضور مالکین پاکسازی نمود. از جمله اینکه؛ در سال ۱۳۹۱ مالکانی که حاضر به فروش ملک شان برای اجرای طرح نوسازی نبودند، از طریق حکم دادگاه و ادار به فروش شدند (مختاری و سعیدی، ۱۳۸۴: مستند سیروس؛ بود و نبود یک محله). پس از آن، شرکت در جایگاه کنشگر دولتی، شروع به تخریب اغلب بناهای تحت تملک خود نمود و محله به این صورت که تا به آن زمان از فرسودگی رنج می‌برد، چهره‌ای فرسوده- مخروبه به خود گرفت. این شرایط باعث شد افراد بی‌سرپناه و معتادین از محله‌های پیرامون، فضاهای تخریب شده و بی‌دفاع محله سیروس را مأمّنی برای پناه گرفتن و اسکان خود بیابند.

۱- رامشه‌ایها، به لحاظ جمعیت ساکنین غالب محله سیروس هستند، در واقع اینها مهاجرینی هستند که از منطقه آبادیه فارس به تهران و محله سیروس مهاجرت نموده و بیشترین نفوذ اجتماعی- فرهنگی را در این محله دارند (مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۸).

وضعیت فوق که سبب رکود زندگی در محله شده بود، سبب شد بسیاری از مالکان به جای نوسازی، یا ملک خود را بفروشند و یا اینکه آن را به صورت رهن و اجاره در اختیار خدمات پشتیبان بازار بگذارند. بنابراین، موج وسیعی از برون-گرایی در بین ساکنان قدیمی سیروس صورت گرفت، که طی آن خانواده‌ها به محله‌های دیگری از منطقه ۱۲ و بعضاً به سایر مناطق تهران مهاجرت نمودند. بنا بر آمار جدول شماره (۱)، محله سیروس از سال ۱۳۵۹ تا ۱۳۷۵ با شیبی نسبتاً ملایم، رشد منفی جمعیت را تجربه نموده است، از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۰ مجدداً در محله افزایش جمعیت رخ می‌دهد. پس از آن، از سال ۱۳۸۰ همزمان با شروع جریان نوسازی توسط دولت در محله سیروس، محله با افت شدید جمعیت مواجه شده که تاکنون نیز ادامه دارد. از این رو نرخ رشد جمعیت از ۴,۱۱- در دوره ۶۵-۱۳۵۹ به ۱,۸۰- در دوره ۶۵-۷۵ رسید. سپس از سال ۷۵ تا ۱۳۸۰ نرخ جمعیت با رشد مثبت به ۲,۱ صعود نمود. اما از سال ۱۳۸۰ به بعد محله دوباره رشد منفی را تجربه نمود و نرخ رشد منفی به بالاترین حد خود یعنی ۶,۷۵- در دوره ۸۵-۱۳۸۰ رسید، که این نرخ رشد منفی در دوره‌های بعدی نیز ادامه پیدا نمود.

اینک دولت برای تأمین انباشت سرمایه، می‌کوشد تا بافت تاریخی محله سیروس به عنوان کالا در قالب اراضی تسطیح شده در اختیار توسعه‌گران قرار گیرد. بر این اساس، دسته‌بندی نمادین سیروس به عنوان محلی مناسب برای تولید ذخیره مسکن و در نتیجه تأمین انباشت سرمایه برای دولت، با تصویر علمی آن به عنوان یکی از چهار پایلوت بازآفرینی پایدار (در کنار محله‌های عودلاجان، فرحزاد و باغ‌آذری) در شهر تهران (بازآفرینی محله تاریخی سیروس تهران، ۱۳۹۶: ۱) درآمیخته است. با این رویکرد، بافت موجود محله سیروس دچار مشکلات زیادی شده است، که از آن جمله کم‌ارزش یا فرسوده شدن بناها و امکان اشغال آنها به عنوان خدمات پشتیبان بازار تهران، تا افت منزلت اجتماعی محله که آن را محلی برای تجمع گروه‌های بزهکار و معتادان نموده است. البته همه اینها واقعیات موجود محله سیروس است و نیاز به راهکار عملی جهت برون‌رفت از این بحران را دارد. اما تاکنون هیچ اقدامی در راستای محدود نمودن ورود فعالیت‌های پشتیبان بازار به داخل محله سیروس و یا ساماندهی معتادین و کارتن‌خواب‌ها در محدوده این محله صورت نگرفته است. گو اینکه، اگر چنین می‌شد، تنها راه دستیابی دولت به انباشت سرمایه، یعنی تولید اراضی ذخیره از میان می‌رفت. نکته اساسی در ارتباط با نوسازی دولت در محله سیروس، رویکرد آن است، که به نظر می‌رسد تأکید آنها بیشتر بر اعیان‌سازی می‌باشد. چنانکه دولت ۱۰۰ واحد از پروژه ۲۱۴ واحدی سیروس را به حوزه علمیه واقع در محله واگذار نموده است. این اقدام موجب شکل‌گیری محله‌ای با طبقات اجتماعی مختلف و همه شمول نمی‌شود، بلکه نمونه‌ای از یکپارچه‌سازی اجتماعی و بهبود فرآیند اعیانی شدن محله خواهد بود.

این جریان، از آنجایی که ارزش افزوده فراوانی نیز برای دستگاه حکومت ملی و محلی از طریق افزایش مالیات بر املاک به همراه دارد، مورد استقبال و حمایت دولت قرار گرفته و بستر لازم را برای جذب و کشش سرمایه و توجه افشار ممتاز فراهم می‌نماید (اردکانی و ذبیحی، ۱۳۹۰: ۸۴). بنابراین، قیمت‌گذاری واحدهای نوساز پروژه ۲۱۴ واحدی، حاکی از قیمتی به مراتب فراتر از خرید و فروش دیگر پلاک‌های نوساز در محله سیروس است. به این صورت که، در محله سیروس قیمت هر متر مربع پلاک نوساز شده بین ۲,۵ تا ۳ (میلیون تومان) است، حال آنکه واحدهای نوساز پروژه ۲۱۴ واحدی هر متر مربع ۳,۵ تا ۴,۵ (میلیون تومان) قیمت‌گذاری شده‌اند. این موضوع، ضمن رشد قیمت مسکن در محله، سبب می‌شود هزینه رهن و اجاره پلاک‌های مسکونی نیز افزایش پیدا کند. از این رو برای ساکنین مستأجر، تأمین هزینه‌های سکونت در سیروس به مشکلی اساسی تبدیل می‌شود. این فرآیند شکل خاصی از اعیانی شدن و بیرون راندگی مردم است، که در نتیجه حضور ساکنین جدید و قیمت‌گذاری مجدد به وجود می‌آید.



شکل ۵- پراکندگی املاک شرکت بازآفرینی شهری ایران در سطح محله سیروس (بازترسیم: نگارندگان)

ب) بازار

اصولا در فعالیت های بازار مؤسسات و شعبات مختلف باید با یکدیگر روابط بازرگانی داشته باشند، در هزینه و زمان حمل و نقل صرفه جویی کنند و توانایی دسترسی سریع به دروندادهای گوناگون را داشته باشند (ادل ، ۱۳۸۰: ۵۳). حرکت کالاها در فواصل دورتر، حتی با هزینه های پایین، به افزایش زمان گردش منجر می شود و نتیجه این فرآیند، افزایش دوره بازگشت سرمایه است. از آنجا که زمان طولانی بازگشت سرمایه معین به معنای ارزش مازاد سالانه کمتر است، سرعت کالا از منظر هزینه به همان اندازه گردش سرمایه حائز اهمیت است (هاروی ، ۱۳۸۷: ۷۱ و ۷۰). از این منظر، برای گروهی، محله سیروس تصویر محدوده ای از کار و فعالیت است. در واقع تصویر مذکور از این محله، تصویری اقتصادی می باشد که به واسطه همجواری با بازار بزرگ تهران به وجود آمده است. بسیاری از بازاریان، محله های پیرامون بلافصل بازار از جمله سیروس را مناسب و مستعد جهت خدمات پشتیبان بازار می دانند. صرفه جویی های ناشی از مقیاس و تجمیع از جمله عواملی است که قدرت بازار را به تحرک برای بلعیدن محله سیروس و ادغام در عملکرد خود واداشته است. به طور کلی، برخی عوامل پیدایش و گسترش واحدهای مسکونی فرسوده در حیطه اقتصادی عبارتند از: نفوذ و استقرار بنگاههای صنعتی و بازرگانی در محله های مسکونی و تجاوز صنایع و فعالیت های مزاحم به محدوده های مسکونی، وضعیتی که به وضوح در محله سیروس قابل مشاهده بوده و صنایع، کارگاهها، انبار های بازار تهران و غیره به عمق محله نفوذ کرده و در هر جایی از محله می توان انبار، کارگاه، صنایع کوچک و مزاحم را مشاهده نمود.

است. ارزش‌های اقتصادی محله سیروس به بسیاری از مالکین موقعیتی برای کسب درآمد می‌دهد. به طوری که به واسطه همجواری محله سیروس و بازار بزرگ، رانت تفاوت و مجاورت ایجاد شده و برای مالکین واحدهای مسکونی، به محلی برای کسب درآمد تبدیل شده است. چرا که در نتیجه رانت حاصل از تفاوت و اجاره ملک به کاربری‌های پشتیبان بازار، مالکین به ارزش‌افزوده‌ای به مراتب بیشتر از زمانی می‌رسند که ملک‌شان را برای کاربری سکونت به اجاره واگذار نمایند. این در حالی است که مالکان هیچ هزینه‌ای بابت تعمیر، نگهداری و یا نوسازی ملک خود متحمل نمی‌شوند.

تحلیل آماری پژوهش

در این قسمت، فراوانی و درصد فراوانی، آزمون T تک نمونه‌ای و آزمون رگرسیون چند متغیره برای هر یک از متغیرهای تاثیرگذار بر زوال محله سیروس ذکر شده است، که در قالب جدول و نمودار، نتایج آن قابل مشاهده است. بررسی‌های میدانی و آزمون‌های آماری وضعیت هر یک از متغیرهای تاثیرگذار بر زوال سکونت در محله سیروس چنان که در جدول شماره (۴) منعکس شده، بیانگر آن است که نتایج تحلیلی یافته‌های حاصل از مصاحبه با کارشناسان، مردم، بازاریان، بنگاهها و مالکین، متغیر «نحوه تملک و تخریب املاک توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران» را با ۱۶٫۷ و نیز -۸۳٫۳ درصد فراوانی به ترتیب در طیف زیاد و خیلی زیاد قراردادده است. از این رو می‌توان نتیجه گرفت، مولفه نحوه تملک و تخریب بر زوال محله سیروس تأثیر چشمگیری داشته است. در عین حال پاسخی که مصاحبه‌شوندگان به متغیر «اعیان سازی» داده‌اند، بدین‌گونه است که؛ ۳۳٫۳ درصد در طیف خیلی کم، ۵۸٫۳ درصد در طیف متوسط و ۸٫۳ درصد در طیف خیلی زیاد قرار گرفته‌اند. بنابراین، اعیان سازی به لحاظ اثرگذاری بر زوال محله، در حد متوسط عمل نموده است.

پاسخگویی به متغیر «ورود بازار و تغییر کاربری محله» در سه طیف خیلی کم، زیاد و خیلی زیاد قرار گرفته است، که به ترتیب رقم آنها ۸٫۳، ۱۶٫۷ و ۷۵ درصد می‌باشد، که می‌توان نتیجه گرفت، مولفه ورود بازار به محله نیز دارای نقش بارزی در زوال سکونت محله بوده است. در متغیر «ترغیب و تطمیع مالکان توسط بازار برای واگذاری املاک به کاربری خدمات پشتیبان بازار»، ۱۶٫۷ درصد خیلی کم، ۴۱٫۷٪ زیاد و ۴۱٫۷٪ در حد متوسط قرار گرفته‌اند. برای این اساس، متغیر ترغیب و تطمیع مالکان با رقم مجموع بیش از ۸۰ درصد در طیف زیاد و خیلی زیاد، مولفه‌ای با اثرگذاری چشمگیر در زوال سکونت محله محسوب می‌شود. از دیگر متغیرهای مورد پرسش «انباشت سرمایه» بود که پاسخ به آن در راستای میزان اثرگذاری بر زوال سکونت در محله سیروس، وضعیتی مشابه ترغیب و تطمیع مالکان داشته و تأثیر خیلی زیاد را نشان می‌دهد. همچنین از بین مصاحبه‌شوندگان، ۲۵ درصد میزان تأثیر «متغیر رانت» بر زوال سکونت محله را خیلی کم، ۸٫۳ درصد کم، ۵۸٫۸ درصد اثرگذاری این متغیر را خیلی زیاد دانسته‌اند. بنابراین، می‌توان چنین نتیجه گرفت، اثرات رانت بر زوال سکونت محله در حد متوسط به بالا بوده است. آخرین متغیر مورد بررسی، «صرفه‌جویی ناشی از جمع‌ومجاورت» بوده است که برای بازار و فعالیت‌های جنبی آن مورد توجه فراوان است.

از بین پاسخ‌هایی که مصاحبه‌شوندگان به میزان اثرگذاری این مؤلفه داده‌اند، ۸۳٫۳ درصد آنها به طیف تأثیر خیلی زیاد اشاره داشته‌اند و تنها ۱۶٫۷ درصد پاسخ‌ها در طیف خیلی کم قرار گرفته است. بنابراین، متغیر صرفه‌های جمع‌ومجاورت دارای نقش چشمگیری در زوال سکونت محله سیروس می‌باشد.

جدول ۴- وضعیت هر یک از متغیرهای تاثیرگذار بر زوال سکونت در محله سیروس

متغیر	خیلی کم		کم		متوسط		زیاد		خیلی زیاد		کل
	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی	فراوانی	درصد فراوانی	
نحوه تملک و- تخریب	-	-	-	-	-	-	۲	۱۶/۷	۱۰	۸۳/۳	۱۲
اعیان سازی	۴	۳۳/۳	-	-	۷	۵۸/۳	-	-	۱	۸/۳	۱۲
ورود بازار	۱	۸/۳	-	-	-	-	۲	۱۶/۷	۹	۷۵	۱۲
ترغیب- و تطمیع مالکان	۲	۱۶/۷	-	-	-	-	۵	۴۱/۷	۵	۴۱/۷	۱۲
انباشت سرمایه	۲	۱۶/۷	-	-	-	-	۵	۴۱/۷	۵	۴۱/۷	۱۲
رانت	۳	۲۵/۰	۱	۸/۳	-	-	۱	۸/۳	۷	۵۸/۸	۱۲
صرفه جمع و مجاورت	۲	۱۶/۷	-	-	-	-	-	-	۱۰	۸۳/۳	۱۲

منبع: یافته‌های تحقیق

نتایج آزمون T تک نمونه‌ای سنجش میانگین هر یک از مولفه‌های تاثیرگذار بر زوال محله سیروس

میانگین هر یک از متغیرهای تاثیرگذار بر زوال محله سیروس با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای با حد مبنای ۳ مورد ارزیابی قرار گرفته است. از این رو، هر چه میانگین از ۳ بالاتر باشد، نشان دهنده وضعیت مطلوب متغیر است. بنابراین، نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای برای سنجش مؤلفه تملک در زوال محله سیروس چنان که در جدول (۵) آمده است، نشان داد که مؤلفه «نحوه تملک» با میانگین ۴,۸۳ بالاتر از حد مبنای ۳ بوده، این مهم بیانگر آن است که وضعیت متغیر تملک در زوال محله سیروس دارای اثرگذاری بالایی می‌باشد. از طرفی، نتایج آزمون T برای سنجش مؤلفه «اعیان سازی» در زوال محله سیروس نشان از وضعیت نامطلوب این متغیر به لحاظ اثرگذاری است. به عبارتی، این مؤلفه با رقمی پایین‌تر از حد میانگین (با تخصیص عدد ۲,۵ به خود)، دارای تأثیر اندکی در زوال سکونت محله بوده است.

اما مؤلفه «ورود بازار» نیز با رقم میانگین ۴,۵، وضعیتی بالاتر از میانگین را نشان می‌دهد، که از متغیرهای با تأثیرات بالا در زوال سکونت محله محسوب می‌شود. علاوه بر آن، مؤلفه «صرفه‌های ناشی از جمع و مجاورت»، نیز با رقم میانگین ۴,۳ درصد و بالاتر از حد میانگین، تأثیر بالایی در زوال سکونت محله سیروس داشته است. همچنین، مؤلفه‌های «ترغیب مالکان از طرف بازاریان» و «انباشت سرمایه»، با عدد میانگین ۳,۹ که بالاتر از حد میانگین است، از جمله متغیرهای اثرگذار بر شرایط کنونی محله محسوب می‌شوند. متغیر رانت با میانگین ۳,۶ و اندکی بالاتر از حد میانگین (۳)، دارای اثرگذاری کمتری بر وضعیت محله است. در مجموع، نتایج آزمون T تک نمونه‌ای بیانگر آن است که به جز مؤلفه «اعیان سازی»، سایر مولفه‌ها به نسبت‌های متفاوتی بر زوال محله سیروس تاثیرگذار بوده‌اند، که در این بین مولفه‌های «تملک» و «ورود بازار» بیشترین تاثیر را داشته‌اند.

جدول ۵- نتایج آزمون T تک نمونه‌ای سنجش میانگین هریک از مولفه‌های تاثیرگذار بر زوال سکونت در محله سیروس

One-Sample Test							
Test Value = 3							
متغیر	میانگین	Std. Error Mean	T	Sig (سطح معناداری)	اختلاف از میانگین	95% Confidence Interval of the Difference	
						حد بالا	حد پایین
تملك و تخریب محله	۴/۸۳۳۳	۰/۱۱۲۳۷	۱۶/۳۱۶	۰/۰۰۰	۱/۸۳۳۳۳	۱/۵۸۶۰	۲/۰۸۰۷
اعیان سازی	۲/۵۰۰۰	۰/۳۵۸۸۷	-۱/۳۹۳	۰/۱۹۱	-۱/۵۰۰۰	-۱/۲۸۹۹	-۰/۲۸۹۹
ورود بازار به محله	۴/۵۰۰۰	۰/۳۳۷۱۰	۴/۴۵۰	۰/۰۰۱	۱/۵۰۰۰۰	۰/۷۵۸۰	۲/۲۴۲۰
ترغیب مالکان	۳/۹۱۶۷	۰/۴۱۶۶۷	۲/۲۰۰	۰/۰۵۰	۰/۹۱۶۶۷	-۱/۰۰۰۴	۱/۸۳۳۷
انباشت سرمایه	۳/۹۱۶۷	۰/۴۱۶۶۷	۲/۲۰۰	۰/۰۵۰	۰/۹۱۶۶۷	-۱/۰۰۰۴	۱/۸۳۳۷
رانت	۳/۶۶۶۷	۰/۵۲۷۰۵	۱/۲۶۵	۰/۲۳۲	۰/۶۶۶۶۷	-۱/۴۹۳۴	۱/۸۲۶۷
صرفه‌های تجمیع و- مجاورت	۴/۳۳۳۳	۰/۴۴۹۴۷	۲/۹۶۶	۰/۰۱۳	۱/۳۳۳۳۳	۰/۳۴۴۱	۲/۳۲۲۶

منبع: یافته‌های تحقیق

نتایج حاصل از رگرسیون چند متغیره سنجش تاثیر متغیرهای مستقل بر زوال سکونت در محله سیروس

تأثیر هر یک از متغیرهای مورد سنجش همان‌گونه که جدول (۶) نشان می‌دهد، از میان متغیرهای مؤثر بر زوال سکونت در محله سیروس، متغیر «رانت» با ضریب بتا ۰/۲۵۹، بیشترین تاثیر را بر زوال سکونت محله داشته است. پس از آن، متغیر «صرفه‌های تجمیع و مجاورت» و به صورت مشترک متغیرهای «ترغیب و تطمیع مالکان» و «انباشت سرمایه»، به ترتیب با ضریب بتا ۰/۲۲۰ و ۰/۲۰۴، بیشترین سهم را در زوال سکونت داشته‌اند. کمترین مقدار ضریب بتا با رقم ۰/۵۵، مربوط به مؤلفه «نحوه تملک و تخریب شرکت بازآفرینی شهری ایران» در محله سیروس می‌باشد. قابل ذکر است که در این بررسی، بتا همان ضرایب استاندارد شده است. از این‌رو هرچه Beta و T بزرگتر و سطح معنی‌داری (Sig) کوچکتر باشد، بدین معنی است که متغیر مستقل (پیش‌بینی) تأثیر شدیدتری بر متغیر وابسته دارد.

جدول ۶- ضرایب رگرسیون چند متغیره سنجش تاثیر متغیرهای مستقل بر زوال سکونت در محله سیروس

مدل	Unstandardized Coefficients ضریب های غیر استاندارد		Standardized Coefficients مقدار بتا یا ضریب رگرسیونی استاندارد شده	T	Sig. (سطح معناداری)
	B	Std.	Beta		
وابسته	۲/۳۴۳۱۴	۰/۰۰۰	-	۰/۰۰۰	۱/۰۰۰
نحوه تملک و تخریب	۰/۱۴۳	۰/۰۰۰	۰/۰۵۵	۳۶۵۴۵۲۷/۵۰۲	۰/۰۰۰
اعیان سازی	۰/۱۴۳	۰/۰۰۰	۰/۱۷۶	۱۹۵۰۷۰۰۵/۷۶۳	۰/۰۰۰
ورود بازار به محله	۰/۱۴۳	۰/۰۰۰	۰/۱۶۵	۶۲۳۲۹۳۸/۵۷۵	۰/۰۰۰
ترغیب و تطمیع مالکان	۰/۱۴۳	۰/۰۰۰	۰/۲۰۴	۵۲۶۲۹۳۳/۵۲۷	۰/۰۰۰
انباشت سرمایه	۰/۱۴۳	۰/۰۰۰	۰/۲۰۴	۴۰۶۶۱۹۶/۴۵۰	۰/۰۰۰
رانت	۰/۱۴۳	۰/۰۰۰	۰/۲۵۹	۱۱۲۱۰۳۷۴/۸۹۷	۰/۰۰۰
صرفه تجمیع و مجاورت	۰/۱۴۳	۰/۰۰۰	۰/۲۲۰	۳۵۷۷۰۹۷/۹۵۰	۰/۰۰۰

منبع: یافته‌های تحقیق

نتیجه‌گیری

با توجه به بررسی‌های صورت گرفته در این پژوهش، اساساً کارکرد سکونت در محله سیروس تحت تأثیر دو مسئله قرار گرفته‌است: نخست؛ با وجود طرح‌های متعددی که برای این محله تهیه شده، سیروس را باید در زمره محله‌هایی که از نظر فیزیکی و اجتماعی مورد غفلت واقع شده، قرارداد. دوم اینکه؛ این محله به دلیل مرکزیت نسبی جغرافیایی و به تبع آن سهولت دسترسی، همجواری با بازاربزرگ و نیز بافت واجد ارزش‌های تاریخی و فرهنگی، دارای ظرفیت بالایی جهت تولید ثروت و به دنبال آن پیدایش جریان‌های رانت، انباشت سرمایه و غیره می‌باشد. در واقع در محله سیروس، کنشگران متعددی، مستقیم و غیرمستقیم با منافع مشترک و یا متضاد، بر روند زندگی و سکونت اثرگذار بوده‌اند. مشاهدات میدانی عمیق و مصاحبه‌هایی که با ساکنین، صاحبان املاک، کسبه بازار و کارشناسان صورت گرفت، به این نتیجه منتج شد که دولت و بازار بیشترین تأثیرات را بر فضای کالبدی و اجتماعی محله داشته و دارند. چنانکه بازار به لحاظ کارکرد نهادی خود، الگوی تصاحب و دست‌اندازی به فضاهای پیرامون را به نمایش می‌گذارد و صرفه‌جویی‌های ناشی از تجمع و مجاورت را توجیهی برای تحرکات خود می‌داند.

نفوذ به بافت محله سیروس و بهره‌برداری از واحدهای مسکونی محله در راستای خدمات پشتیبان بازار، به نوعی، تغییر کاربری محتوایی برای پلاک‌های محله را در پی داشته و دارد. از سویی، همجواری بازار به ایجاد رانت برای املاک محله منجر گردیده است. در این شرایط، مالکان بدون نوسازی ملک و حتی صرف کمترین هزینه بابت تعمیرات، به سرمایه‌ای به مراتب بالاتر از نوسازی واحد مسکونی و واگذاری آن به کارکرد سکونتی، دست می‌یابند. این روند به تدریج با تغییر نقش و کارکرد، در نوع خود ناامنی اجتماعی و کم‌رنگ شدن سکونت و کاهش جمعیت ثابت را در این محله در پی داشته است. در طرف دیگر دولت قرار دارد، که از دهه ۸۰ به این سو به تملک و تصاحب املاک این محله مبادرت نموده است. این اقدام توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران انجام شده، که به صورت عمومی با توافق با صاحبان املاک صورت گرفته، ولی در موارد متعددی هم به زور و برخوردهای قهری و قضایی نیز متوسل شده است؛ این در حالی است که بسیاری از املاک تملک شده یا به همان صورت ملک فرسوده باقی مانده‌اند، یا به صورت تسطیح شده درآمدده‌اند که در هر دو شکل آن، تضعیف جریان نوسازی در محله را باعث گشته و ضمن دامن زدن به فرسودگی کالبدی، ناامنی فضای زندگی خانوار، فرسودگی اجتماعی و خروج جمعیت بومی از محله را سبب شده است.

بر این اساس بر هم‌کنش دو نیروی دولت و بازار با داشتن ابزار سیاست و اقتصاد، به زوال تدریجی سکونت، آنچنان که هم وضعیت کنونی محله و هم آمار دوره‌هایی از سرشماری نشان می‌دهد، منجر شده است. با اقدامات موردی نوسازی که دولت در گوشه و کنار محله انجام داده، نه تنها کمکی به بهبود و سرزندگی محله ننموده، بلکه بیش از پیش سکونت را در سیروس به مخاطره انداخته است. اینک با استناد به گفته «جین هیلیر» باید به این سوال اساسی پاسخ داد که، اگر زیباتر کردن ناحیه‌ای به نوسازی آن منجر شود و نتیجه این باشد که مردم طبقه متوسط، مردم فقیر را از آنجا بیرون بیندازند، آیا این کار برای ما جایز است؟

References:

احدنژاد، محسن و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۷). تأثیر سیاست‌های عرضه زمین شهری در روند گسترش فرسودگی بافت قدیم شهرها (نمونه موردی؛ منطقه یک شهر زنجان)، اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری، چشم‌انداز توسعه پایدار، ارزش‌ها و چالش‌ها، اهواز، ایران.

ادل، ماتیو (۱۳۸۰). اقتصاد سیاسی شهری و منطقه‌ای، ترجمه فریبرز رئیس‌دانا، تهران: نشر قطره، چاپ اول.

ایمری، راب و لیز، لورنا، راکو، مایک (۱۳۹۰). نوسازی شهر لندن، ترجمه مجتبی رفیعیان، تهران: دانشگاه تهران، چاپ اول.

ترکمه، آیدین (۱۳۹۵). **اقتصاد سیاسی فضا (مطالعه موردی: محله هرندی تهران)**. اولین همایش اقتصاد شهری (با رویکرد اقتصاد مقاومتی)، تهران، ایران، صص ۲۰۷-۲۱۴.

خاکی، غلامرضا (۱۳۹۱). **روش تحقیق با رویکرد پایان نامه نویسی**، تهران، چاپ دهم، بازتاب.

رفعیان، مجتبی، تقوایی، علی اکبر و شاه‌محمدیان، هانیه (۱۳۹۷). **تحلیلی بر مناسبات قدرت در فرآیند برنامه‌ریزی طرح‌های توسعه شهری: نمونه موردی: محور ۱۷ شهریور تهران**. مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۵۲، صص ۹۷-۱۱۶.

رئیس‌دانه، فریبرز (۱۳۸۴). **ایجاد رانت (ارزش مازاد) زمین شهری و فرآیند تخریب بافت**. مجموعه مقالات کنگره تاریخ معماری و شهرسازی ایران، کرمان، ارگ بهم، جلد سوم، سازمان میراث فرهنگی کشور، تهران، ایران.

سلیمانی، محمد؛ تولایی، سیمین؛ زنگانه، احمد؛ تلخایی، حمیدرضا (۱۳۹۲). **زمینه‌ها و فرآیندهای زوال در بخش مرکزی شهر اراک**. فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال ۵، شماره ۱۳، صص ۳۳-۳۴.

سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۸). **فرهنگ واژگان برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای**. چاپ دوم، تهران: انتشارات آبیژ.

سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۹۱). **برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای: تئوری‌های کلاسیک فرآیندی و موضوعی**، انتشارات آبیژ، چاپ اول، تهران، ایران.

شاکراردکانی، رضا و ذبیحی، حسین (۱۳۹۰). **تبیین ویژگی‌های اصالت‌بخشی و امکان‌سنجی تحقق آن در بافت تاریخی شهر اردکان**، مجله شهر و معماری بومی، شماره ۱، صص ۸۳-۱۰۰.

شرکت بازآفرینی شهری ایران (۱۳۹۶). **بازآفرینی محله تاریخی سیروس تهران (مروری بر برخی فعالیت‌های مشترک دولت، بخش عمومی و بخش خصوصی به منظور بازآفرینی پایدار محله سیروس)**. تهران.

شرکت بازآفرینی شهری ایران (۱۳۹۶). **سیروس در مسیر بازآفرینی شهری**. تهران.

شکویی، حسین (۱۳۸۰). **دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری**، جلد ۱. چاپ پنجم، تهران: انتشارات سمت.

کاظمیان، غلامرضا؛ جلیلی، سلیم‌مصطفی (۱۳۹۴). **تحلیل قدرت ذینفعان کلیدی در فرآیند سیاستگذاری طرح جامع تهران**. نامه معماری و شهرسازی، شماره ۱۵، صص ۱۵۸-۱۳۹.

کلاتری، محسن (۱۳۸۸). **طرح نهایی محله سیروس**. تهران: پژوهشکده فرهنگ و هنر جهاد دانشگاهی دانشگاه تهران.

مختاری، ابراهیم؛ سعیدی، مینا (۱۳۸۴). **سیروس؛ بود و نبود یک محله (فیلم مستند)**. تهران.

مرکز آمار ایران (۱۳۹۰). **گزارش جمعیت محله سیروس**.

مرکز مطالعات شهری انجمن ایران‌شناسی فرانسه در ایران (۱۳۸۷). **طرح پژوهشی «آسیب‌شناسی و نقد طرح‌های نوسازی محله سیروس»**، مرحله اول و دوم. سازمان نوسازی شهر تهران.

مهندسان مشاور بلوند (۱۳۸۱). **طرح ساماندهی، بهسازی و نوسازی مشارکتی محله سیروس تهران (برنامه راهبردی و طرح ساختاری، خلاصه گزارش)**. شرکت عمران و بهسازی شهری ایران.

مهندسان مشاور بلوند (۱۳۸۶). **گزارش طرح تفصیلی منطقه ۱۲**. تهران.

- مهندسان مشاور خودآوند، دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده محله بازار- سیروس (۱۳۹۴). *گزارش سند ویژه توسعه محله سیروس*. شهرداری منطقه ۱۲.
- مهندسین مشاور طراحان راهوند شهر (۱۳۹۱). *سند جامع مدیریت و حفاظت بافت‌ها و بناهای تاریخی تهران*.
- میرکتولی، جعفر؛ مدائلو جویباری، مسعود (۱۳۹۱). *تحلیل عوامل مؤثر بر تحول کالبدی مراکز تجاری شهرها، مطالعه موردی: شهر گرگان*. مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال ۳، شماره ۸، صص ۱۱۳-۱۲۳.
- نگارنده (۱۳۹۶). *مصاحبه با کارشناس شرکت بازآفرینی شهری ایران، تهران*.
- نگارنده (۱۳۹۸). *مصاحبه با کارشناسان املاک محله سیروس*.
- نگارنده (۱۳۹۸). *مصاحبه با کارشناسان سازمان نوسازی شهر تهران*.
- نگارنده (۱۳۹۸). *مصاحبه با کارشناسان شهرداری منطقه ۱۲ شهر تهران*.
- نگارنده (۱۳۹۸). *مصاحبه با کسبه بازار بزرگ تهران*.
- نگارنده (۱۳۹۸). *مصاحبه با مالکان و ساکنین محله سیروس*.
- هاروی، دیوید (۱۳۶۹). *عدالت اجتماعی و شهر*. مترجمان فرخ حسامیان، محمدرضا حاتری، بهروز منادی زاده، تهران: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری، چاپ دوم.
- هاروی، دیوید (۱۳۸۷). *شهری شدن سرمایه*. ترجمه عارف اقوامی مقدم، تهران: اختران، چاپ اول.
- هلیبر، جین (۱۳۸۸). *سایه های قدرت*. ترجمه کمال پولادی، تهران: جامعه مهندسان مشاور ایران، چاپ اول.
- Adams, D., Tiesdell, S (2010). *Planners as Market Actors: Rethinking State-Market Relations in Land and Property, Planning Theory & Practice*. Vol, 11 No 2, Pp 187-207.
- Bradbury, K., Downs, A., Small, K.A (1982). *Urban Decline and the Future of American Cities*. The Booking Institution, Washington D.C.
- Gar-On Yeh, A., Wu, F (1996). *The New Land Development Process and Urban Development in Chinese Cities*. Informational Journal of urban and Regional Research, Vol.20, No. 2, pp. 330-355.
- Habersack, S (2010). *The lived space of the youth*. PhD Thesis. Uni Wien.
- Henderson, V (2000). *How Urban Concentration Affects Economic Growth World Bank Working Paper*. World Bank, Washington D.C.
- Hossainul Haque, K.N (2012). *The Political Economy of Urban Space Land and Real Estate in Dhaka City*. Published by the Institute of Governance Studies, BRAC University.
- Rafieian, M., Mashhadi Moghaddam, N (2019). *Tears and smiles in the urban protests against local decisions: searching for footprint of power in urban management (Evidence from Tehran)*. Journal Heliyon, Vol. 5, No. 2, pp. 1-30.
- Temkin, K., Rohe, W (1996). *Neighborhood Change and Urban Policy*. Journal of Planning Education and Research, Vol. 15, No. 3, pp. 159-170.
- Temkin, K., Rohe, W (1998). *Social Capital and Neighborhood Stability: An empirical investigation*. Housing Policy Debate, Vol. 9, No. 1, pp. 61-88.