

## Physical-Spatial Changes of Transitional Neighborhoods (The Case of District 6 of Tehran)

Zahra Jalili<sup>1</sup>, Mohamad Soleimani<sup>2\*</sup>, Simin Tavalaei<sup>3</sup>

1- PhD Student in Geography and Urban Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran.

2- Associate Professor of Geography and Urban Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran.

3- Professor of Geography and Urban Planning, Kharazmi University, Tehran, Iran.

Received: 10 November 2021

Accepted: 21 February 2022

### Extended Abstract

#### Introduction

Neighborhoods are the vital nuclei of the city, so the dynamism of any city depends on the nature of the neighborhoods, their material and spiritual capacities, and their variability. Typically, neighborhood transformations are influenced by two categories of internal and external factors. One of the problems that neighborhoods face in most cities of the world today is the change of functions and land uses under the influence of external factors or shocks that enter them outside the neighborhoods and bring about new changes in them. The main purpose of this study is to explain the physical-spatial changes of neighborhoods in transition in the sixth metropolitan area of Tehran.

#### Methodology

The present study is of applied type and in terms of method, has been one of the cognitive-analytical researches. The data collection method is a combination of quantitative and qualitative data and information. The most important components of quantitative data are the results of general population and housing censuses and other thematic data of the Statistics Center of Iran, as well as surveys and data collected by other relevant institutions, including the Ministry of Roads and Urban Development, Tehran Municipality and District 6 Tehran Center for Studies and Planning, Tehran Governorate. In addition, the researcher's query data collection tool has been another source of empirical data from competent experts and thinkers. To analyze the data, research on the techniques of description and statistical analysis of population standard deviation, spatial mean changes, general statistics, covariance analysis, etc. to analyze the spatial distribution of the population and "Copras method and analysis of variance" to analyze the factors affecting Land use change in the area and Technis TOPSIS have been used to rank the extracted criteria.

#### Results and Discussion

In the present study, the physical-spatial changes of the neighborhoods in transition in the sixth metropolitan area of Tehran have been explained. Due to the importance of the location of neighborhoods in Tehran, land use changes under the influence of external factors will create new changes in them. These changes in the neighborhoods of District 6 of Tehran metropolis have been more than residential to office-commercial use. This has had a negative effect on population growth / decline, declining density, declining household size and declining sex ratio. In addition, it has now led to economic activity in the northern regions of the region. The

---

\*. Corresponding Author(Email: [m\\_soleimani\\_mehr@yahoo.com](mailto:m_soleimani_mehr@yahoo.com))

present study is related to the physical-spatial evolution of neighborhoods in foreign studies close to the research of Edo Robert Igbenta (2009). The results of this study show that the sudden change in the use of residential land to commercial use in the city of Enogo, maximizes the desired land yield. In addition to the aforementioned researcher, the present dissertation can be close to the research of Stewart Rosenthal and Stephen Ross (2014). They have studied the economic situation of neighborhoods and cities, the economic situation at the neighborhood and city level in general, and believe that, although many spatial situations show strong economic stability, but the change in the economic situation in Neighborhood level does not necessarily mean sustainability in the urban economy, and ignoring the various necessary functions in the dynamics of urban neighborhoods and focusing solely on their economic status leads to the gradual collapse of housing, transportation infrastructure, and unplanned strengthening of population overflows.

### **Conclusion**

In the framework of ecological theory and political economy, statistical models of directional or elliptical distribution of standard deviation and population mean changes, population covariance analysis, Coopers technique, study of urban land use changes in region six and TOPSIS technique have been used. The results show: 1- The population of many central areas of Tehran, especially the sixth district, has been associated with population decline during the last four decades, and this has an effect on reducing / negative population growth rate, reducing density, reducing household size and reducing sex ratio. 2- The study of the situation of the main uses of the city, District Six, has shown a decrease in the area and share of residential uses, as well as an increase in the share of commercial-office uses. 3- Analysis of the distribution and density of the population during 1996, 2006 and 2016 shows that this distribution in 1996 was relatively balanced and without strong spatial clusters, but in the last two decades the trend of population clustering has been formed during 2006 and 2016. 4- The results of TOPSIS technique findings with emphasis on physical, economic, social, demographic, environmental, managerial criteria, laws and policy-making, and communications and accesses show that one of the evaluated criteria is the extent to which economic characteristics affect land use changes from residential to commercial. With a score of (0.967), it has taken the first place.

**Keywords:** Physical Developments, Transient Neighborhoods, Population Changes, Land Use, Sixth District, Tehran

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## تحولات کالبدی - فضایی محله های در حال گذار (مورد مطالعه: منطقه شش شهر تهران)\*

زهرآ جلیلی - دانش آموخته دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

محمد سلیمانی<sup>۱</sup> - دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

سیمین تولایی - استاد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۲/۰۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۹/۰۷

### چکیده

محله ها هسته های حیاتی شهر هستند، بنابراین پویایی هر شهری به ماهیت محله ها، ظرفیت های مادی و معنوی و تحول پذیری آن ها بستگی دارد. به طور معمول دگرگونی های محله ها تحت تأثیر دو دسته عوامل داخلی و خارجی قرار دارد. یکی از مسائلی که امروزه محله ها در اکثر شهرهای جهان با آن مواجه اند، تغییر کاربری ها و کاربری های زمین تحت تأثیر عوامل خارجی یا شوک هایی است که خارج از محله به آن ها وارد می شود و دگرگونی های جدیدی را در آن ها به وجود می آورد. هدف اصلی پژوهش حاضر تبیین تحولات کالبدی - فضایی محله های در حال گذار منطقه شش کلان شهر تهران است. روش تحقیق در دسته حوزه پژوهش های گذشته نگری یا پس کاوی قرار می گیرد. از این رو در تحقیق حاضر برای تحلیل ساختارها و سازوکارهای کلان مؤثر در تحولات کالبدی - فضایی منطقه شش از روش ها و مدل های کمی و تکنیک تاپسیس استفاده شده است. روش جمع آوری داده ها کتابخانه ای - اسنادی است. نتایج حاصل از تحلیل داده ها نشان می دهد، که جمعیت بسیاری از مناطق مرکزی شهر تهران و به ویژه منطقه شش طی چهار دهه اخیر با افت جمعیتی همراه بوده است همچنین، بررسی وضعیت کاربری اراضی حاکی از کاهش مساحت و سهم کاربری های مسکونی و در مقابل افزایش سهم کاربری های تجاری - اداری بوده است. نتایج حاصل از تکنیک تاپسیس نشان می دهد، که میزان تأثیرگذاری ویژگی اقتصادی بر تغییرات کاربری اراضی از مسکونی به تجاری با کسب امتیاز ۰/۹۶۷ توانسته جایگاه اول را به خود اختصاص دهد.

**واژگان کلیدی:** تحولات کالبدی، محله های در حال گذار، تغییرات جمعیت، کاربری اراضی، منطقه شش تهران.

\* این مقاله مستخرج از رساله خانم جلیلی است که با راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشگاه خوارزمی دفاع شده است.

## مقدمه

محلّه به‌عنوان بخشی از شهر و سیستم‌های اجتماعی-اقتصادی بزرگ‌تر از شهر (ناحیهٔ مادر شهری و ملی) پدیده‌ای پویاست که از ترکیب، تعریف و روابطش با محیط اطراف دائم در حال تغییر است (Hulchanski, 2010; Hulchanski, 2007: 1). محلّه‌ها هسته‌های حیاتی شهر هستند، بنابراین، پویایی هر شهری به ماهیت محلّه‌ها، ظرفیت‌های مادی و معنوی و تحول‌پذیری آن‌ها بستگی دارد. به‌طور معمول دگرگونی‌های محلّه‌ها تحت تأثیر دو دسته عوامل قرار دارد: یکی، عوامل داخلی که به عناصر محلّه‌ای و روابط آن‌ها و ساختار و کارکردهای محلی مربوط است. دیگری عوامل بیرونی که روابط محلّه‌ها با محیط پیرامونی آن‌ها بازمی‌گردد و تحولات بلندمدت محلّه‌های شهری اغلب از همین عوامل بیرونی نشأت می‌گیرد.

در دهه‌های اخیر رشد شتابان شهرنشینی، رشد و گسترش بی‌رویه شهرها، تنگناها، معضلات و پیچیدگی‌های زیادی را به همراه داشته است. بازتاب شدت یافتن ضریب‌هنگ مذکور، تغییرات گستردهٔ فضایی - کالبدی در شهرها به‌طور اعم و در محلات بخش مرکزی به‌طور اخص بوده است (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳). محلات بخش مرکزی اغلب شهرهای بزرگ امروزی در چرخهٔ حیات شهری و در پی تحولات گوناگون اقتصادی - اجتماعی، بالندگی خود را از دست داده و موجبات زوال، فرسودگی و از دست رفتن بسیاری از کارکردها و ویژگی‌های کیفی فضایی - کالبدی آن فراهم شده است. بنابراین، یکی از مسائلی که امروزه محلّه‌ها در اکثر شهرهای جهان با آن مواجه‌اند، تغییر کارکردها و کاربری‌های زمین تحت تأثیر عوامل خارجی یا شوک‌هایی است که خارج از محلّه‌ها به آن‌ها وارد می‌شود و دگرگونی‌های جدیدی را در آن‌ها به وجود می‌آورد. عوامل خارجی، ابتدا جنبهٔ کالبدی محلّه را تغییر می‌دهد و در مراحل بعد محتوا و ماهیت محلّه‌ها و کیفیت زندگی محلّه‌ای (زیست محلّه‌ای) را تحت تأثیر خود قرار می‌دهد. از لحاظ تاریخی، دگرگونی محلّه‌های شهری و تضعیف تهی شدن آن‌ها از نقش سکونت به نفع کارکردهای تجاری - اداری و فعالیت، عمدتاً از محلّه‌های تاریخی و قدیمی آغاز می‌شود و در مراحل بعد در "منطقه تحول شهر" به محلّه‌های جدید نفوذ می‌کند. این پدیده پیامدهای گوناگونی در محلّه‌ها به‌جا می‌گذارد که از جمله می‌توان به مواردی چون: تغییر ارزش زمین و املاک از کاربری مسکونی به کاربری تجاری و غیره، تغییر ساختار جمعیت‌شناسی محلّه، تغییر در سبک زندگی روزمره، تعارض میان کاربری‌های زمین، برهم خوردن توازن اجتماعی - اقتصادی ساکنین محلّه، خروجی برخی از جمعیت محلّه و به‌طور کلی تغییر در «زیست محلّه‌ای»، اشاره کرد (رهنما، ۱۳۸۸: ۷۸).

فرایند گذار محلّه‌ای از اوایل دهه ۱۳۰۰ تاکنون در شهرهای ایران، به‌ویژه کلان‌شهرها و به‌طور بارزتری در کلان‌شهر تهران ظاهر شده و مسائل و مشکلاتی را برای محلّه‌های سنتی و جدید و حتی محلّه‌هایی که حومه‌های شهر ساخته شده‌اند، به بار آورده است، به‌طوری‌که محلات و مناطق شهری و تغییر کارکردهای آن‌ها در حال حاضر یکی از چالش‌های توسعهٔ شهری برای اغلب شهرهای کشور است. این وضع برای شهر تهران به دلیل حساسیت‌های همه‌جانبه‌اش، بیشتر قابل توجه می‌باشد و با اینکه مناطق ۲۲گانه تهران در معرض پدیدهٔ تجاری شدن و تحرکات محلّه‌ای قرار دارند؛ لیکن در این میان منطقهٔ شش تهران ویژگی خاصی دارد، چراکه این منطقه از ابتدا به دلیل مجاورت با منطقهٔ ۱۲ (یعنی بازار و بافت‌های تاریخی و قدیمی) از موقعیت فضایی خاصی برخوردار بوده است و امروزه نیز از سوی شهرداری تهران به‌عنوان بخش مدرن کلان‌شهر تهران تعیین شده و نقش‌های فرا منطقه‌ای و فراملی به آن واگذار شده است، از این رو پهنه‌ای برای استقرار ده وزارتخانه و ادارات و مؤسسات مربوط به آن‌ها، ۵۰ درصد دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزش عالی، ۳۰ درصد بیمارستان و مراکز درمانی، ۳۰ درصد سفارت‌خانه‌ها و همچنین تعداد قابل توجهی از مؤسسات خدماتی و کانون‌های تجاری و غیره شده است (برنامهٔ عملیاتی شهرداری تهران، ۱۳۹۳: ۱۲۸)، که این وضع اهمیت بررسی علل و فرایندهای تغییر کالبدی و کاربری زمین را در این منطقه آشکار می‌سازد. مهم‌ترین اثرات فضایی که کاربری‌های فرا منطقه‌ای در این منطقه داشته‌اند عبارت‌اند از: ایجاد نابرابری‌های فضایی، افزایش تراکم جمعیت، جذب جمعیت شناور، ایجاد ترافیک سنگین در معابر، تغییر در کم و کیف کاربری‌ها و غیره (تفکر، ۱۳۹۴: ۳۴). بدون شک وجود

این کارکردها و تداوم و توسعه آن‌ها، پیامدهای منفی گوناگونی بر کاربری مسکونی، سرمایه اجتماعی، و به‌طور مشخص «زیست محله‌ای» در این منطقه خواهد داشت، که باید مورد توجه و تحقیق قرار بگیرد.

این وضع در حالی است که طی سال‌های مورد بحث (۱۳۵۵-۹۵) روند تغییر کاربری‌ها در منطقه به‌تدریج و عمدتاً از سال ۱۳۷۵ به بعد به نفع کاربری‌های تجاری- اداری و خدماتی بوده است که با توجه به پیامدهای معمول برای این‌گونه تغییرات، پرسش‌های گوناگونی می‌تواند مطرح شود که تغییرات کاربری‌های مسکونی به تجاری برای منطقه شش چه پیامدهایی داشته است؟ گسترش فعالیت تجاری - اداری و خدماتی در این منطقه در بلندمدت و در مقیاس فرا منطقه‌ای چه تأثیری بر حیات محله‌های مسکونی خواهد گذاشت؟ از این‌رو، پژوهش حاضر با درک اهمیت این مسئله تلاش می‌کند که زمینه‌های این تحولات و پیامد آن‌ها روی محله‌های این منطقه را بررسی کند و برای این منظور به سؤال‌های زیر پاسخ دهد.

❖ روند تغییر کاربری‌های مسکونی و تجاری - اداری (سکونت و فعالیت) در منطقه شش طی سال‌های (۹۵-۱۳۵۵) چگونه بوده است؟

❖ آیا گسترش کاربری‌ها و کارکردهای تجاری - اداری و خدماتی به افت و زوال کارکرد مسکونی محله‌های منطقه شش منجر شده است؟

در خصوص تغییرات محله و اثرات آن بر دگرگونی جمعیت، فعالیت و فضا (و به‌طور خاص بر روی کاربری زمین) تحقیقات مختلف و زیادی انجام شده است. در این پژوهش به ذکر چند مورد از اصلی‌ترین تحقیقات مرتبط با مسئله تحقیق پرداخته می‌شود.

مارتین زگر<sup>۱</sup> (۱۹۹۲/۱۳۷۰)، در پژوهشی با عنوان تجزیه و تحلیل ساختار شهر تهران به‌عنوان مبنایی برای امور طرح-ریزی، تحلیل‌های ارزشمندی را در خصوص ساختار فضایی کلان‌شهر تهران و شکل‌گیری مرکز دوقطبی آن ارائه داده است. نگارنده معتقد است که تهران دهه ۷۰ شمسی به‌رغم برخورداری از خصیصه‌های ساختاری و کارکردی شهرهای شرقی، اما مسائل دیگر شهرهای بزرگ جهان سوم را یدک می‌کشد. زگر در ادامه روی فضاهای پیرامون مرکز تجاری شهر نیز متمرکز می‌شود و شکل‌گیری ناحیه تجاری ثانویه در شمال ناحیه بازار را تشریح کرده و سه ناحیه متفاوت CBD را شناسایی می‌کند. وی معتقد است که حرکت رو به شمال چندمرحله‌ای مرکز شهر باعث زوال کارکردهای نظیر در مرکز سنتی شهر شده است، به‌طوری‌که این بخش با وجود سلطه سنتی خود بر حیات این شهر، محل خرید طبقات کم‌درآمد است. نتایج پژوهش زگر تحولات فضایی در هاله‌های بخش مرکزی را حکایت می‌کند که امروز به با تغییرات کارکردی گسترده‌ای همراه بوده و استیلای ساختمان‌های اداری به سبک جدید در آن نمود دارد.

لودویگ<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۰۰) در گزارشی با عنوان اثرات محله بر خودکفایی اقتصادی، نتیجه گرفته‌اند که میان افت نرخ‌های رفاه و هزینه‌های مختلف مسکن که معطوف به زوال مسکونی (مهاجرت از محله و زندگی در مجتمع‌های مسکونی عمومی و اجاره‌ای) می‌شود، ارتباط معناداری وجود دارد.

فوگلسون<sup>۳</sup> (۲۰۰۱) با تأکید بر مرکز شهر به‌عنوان یک مفهوم و یک فضای شهری، در اثر خود با عنوان مرکز شهر: ظهور و سقوط آن، نقطه نظرات و باورهای نخبگان اقتصادی و فنی را که مراکز تجاری آمریکا را شکل داده است، به‌صورت مستند می‌آورد. او ریشه‌های افت واقعی و پذیرفته‌شده مرکز شهر را تا رشد بی‌رویه و خارج از کنترل قرن نوزدهم دنبال می‌کند.

ایگبنتا<sup>۴</sup> (۲۰۰۹) در پژوهشی با عنوان تحلیل تغییرات کاربری زمین مسکونی در شهر آنوگو<sup>۵</sup> به بررسی و تحلیل تغییرات کاربری زمین به کاربری‌های تجاری در بخش‌های مرکزی شهر آنوگو طی سال‌های ۱۹۹۷ تا ۲۰۰۸ پرداخت. نتایج این

1. Martin Seger  
1. Jens Ludwig  
2. Robert M. Fogelson  
3. Idu Robert Egbenta  
4. Enugu

مطالعه نشان می‌دهد که تغییر ناگهانی در استفاده از زمین‌های مسکونی به استفاده تجاری در شهر انوگو، بازده مطلوب زمین را به حداکثر رسانده و این وضعیت بازگشت مثبت سرمایه برای توسعه‌دهندگان ملک و سرمایه‌گذاران است. روزنثال<sup>۱</sup> و رأس<sup>۲</sup> (۲۰۱۴) در کتاب خود با عنوان تغییر پایداری در وضعیت اقتصادی محلات و شهرها، وضعیت اقتصادی در سطح محله و شهر را به شکل کلی مطالعه کرده‌اند. به گفته این محققان، اگرچه بسیاری از موقعیت‌های مکانی، پایداری شدیدی از منظر اقتصادی را به نمایش می‌گذارند، اما تغییر و تحول وضعیت اقتصادی در سطح محله، لزوماً به معنای پایداری در اقتصاد شهری نبوده و نادیده انگاشتن کارکردهای گوناگون و لازم در پویایی محلات شهری و توجه صرف به وضعیت اقتصادی آن‌ها، منجر به فروپاشی تدریجی مسکن، زیرساخت حمل‌ونقل، و تقویت بدون برنامه سرریزهای جمعیتی می‌گردد.

کاریمبا<sup>۳</sup> (۲۰۱۵) در پژوهشی با عنوان تغییرات کاربری زمین در نواحی مسکونی مجاور بخش تجاری مرکزی هراره (زیمباوه)، با به‌کارگیری رویکرد پدیده شناختی و با استفاده از اطلاعات اولیه و ثانویه، نشان می‌دهد که روند تبدیل به املاک مسکونی حومه‌ای به اداری و استفاده تجاری خرد همراه با تهاجم به مرکز شهر با فعالیت‌های غیررسمی و ایجاد پارتیشن‌بندی در حال افزایش است.

حافظ نیا و رحمانی فضلی (۱۳۷۶) در پژوهشی با عنوان بررسی تحولات اکولوژیکی و زندگی در بخش مرکزی شهر تهران، با معرفی مراحل اکولوژیک از جمله نفوذ، هجوم، تثبیت و تراکم و توده شدن به شناخت فرایند شکل‌گیری گتوهای شهری پرداخته‌اند. نویسندگان در این تحقیق با انجام مطالعات میدانی نشان داده‌اند، که محدوده بخش مرکزی تهران دارای ویژگی‌های اجتماعی، قومی و اقتصادی هستند که یک گتوی شهری را در خود جای داده است. نتایج این پژوهش همچنین حاکی از آن است که در مراحل مختلف تحولات اکولوژیک کارکردهای جدیدی به مرکز شهر افزوده شده است و کارکردهای سکونت‌رو به زوال رفته‌اند.

رهنمایی و فرهودی و قالیباف و هادی پور (۱۳۸۶) در پژوهشی با عنوان سیر تحول ساختاری و عملکردی محله در شهرهای ایران، به بررسی تأثیرپذیری محله و تحولات حاکم بر آن پرداختند. فرض اصلی در این پژوهش این بوده است که شهرنشینی شتابان به‌عنوان عاملی مهم و مؤثر در تحولات ساختاری و عملکردی «محله» خصوصاً در چند دهه اخیر بوده است. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که ساختار محلات شهری ایران با پیدایش دولت مدرن از اوایل قرن ۱۳ دگرگون شده و اصطلاحاً «بافت کنگلومرایی» یافته است.

اسماعیل‌زاده و همکار (۱۳۹۰) در پژوهشی با عنوان شناسایی و تحلیل تغییرات کاربری زمین شهری با تأکید بر کاربری مسکونی و اداری، مطالعه موردی: منطقه شش تهران (دوره آماری ۱۳۷۵-۱۳۸۹)، به بررسی تغییرات رخ داده در کاربری اراضی این منطقه پرداختند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد، که طی دوره ۱۵ ساله مورد مطالعه، اراضی مسکونی از ۷۵۴ هکتار به ۶۷۹ هکتار کاهش یافته است و در مقابل مساحت اراضی با کاربری‌های اداری-تجاری از ۱۶۷ هکتار به ۲۱۳ هکتار افزایش داشته است. همچنین جمعیت غیر ساکن و شناور روند افزایشی را طی کرده است.

احمد زنگانه (۱۳۹۲) در رساله دکتری خود با عنوان تبیین پژمردگی شهری در منطقه ۱۲ شهر تهران، به‌طور خاص بر پدیده پژمردگی شهر متمرکز می‌شود و مصداق‌های آن را در بخش مرکزی تهران آزمون می‌کند. نتایج این تحقیق بسیار گسترده و در سطوح مختلفی ارائه شده است، اما آنچه آشکار است، تغییرات ساختاری، کارکردی و محله‌ای در بخش‌های مرکزی شهر تهران است.

محمد تفکر (۱۳۹۴) در پایان‌نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان تحلیل اثرات کاربری‌های فرا منطقه‌ای در تحولات فضایی ناحیه دو منطقه ۶ شهر تهران، به بررسی تغییرات محدوده مورد مطالعه خود پرداخته است. نتایج حاصل از تحقیق نشان می‌دهد، که کاربری‌های فرا منطقه‌ای موجبات تغییر و تحولات فضایی در ناحیه دو منطقه ۶ را فراهم آورده‌اند. مهم‌ترین

5. Stuart Rosenthal

6. Stephen Ross

7. Batsirai L Kanyemba

اثرات فضایی که کاربری‌های فرا منطقه‌ای در ناحیه داشته‌اند، عبارت‌اند از: ایجاد نابرابری‌های فضایی، افزایش تراکم جمعیت، جذب جمعیت شناور، ایجاد ترافیک سنگین در معابر، تغییر در کم و کیف کاربری‌ها و غیره. ابوالفضل زنگانه (۱۳۹۶) در رسالهٔ دکتری خود با عنوان تبیین فضایی تغییرات محله‌ای در کلان‌شهر تهران، با اتکا بر روش شناختی رئالیسم انتقادی، فرایندهای منجر به تغییرات محله‌ای را تشریح و تبیین می‌سازد. نتایج این پژوهش که به‌طور خاص برای دورهٔ ۲۰ سالهٔ ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ انجام شده، حاکی از آن است که تغییرات فضای شهری تهران در زمینه‌هایی نظیر تغییرات جمعیت و تراکم، قیمت زمین و مسکن، طبقات ساختمانی، اشتغال و گروه‌های شغلی رخ داده و خوشه‌های تراکم جمعیتی در شهر تقویت شده است.

رجبی و مرادی مکوم (۱۳۹۷) در پژوهشی با عنوان عوامل مؤثر بر تحول ساختار فضایی و کالبدی شهر اسدآباد، به بررسی تأثیر عوامل کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بر تحول ساختار فضایی و کالبدی شهر اسدآباد پرداخته‌اند. نتایج حاصل از پژوهش نشان می‌دهد، که مدیریت علمی و کارآمد نیازمند آگاهی از میزان و جهت گسترش آینده مناطق است که این کار به‌وسیله پیش‌بینی توسعه آینده شهری امکان‌پذیر است.

### مبانی نظری

کلمهٔ گذار - زوال به معنای تحول است که طی زمان روی می‌دهد و موجب هست شدن موجودیت‌های نو و دگرگونی در بسیاری از هویت‌های موجود می‌شود (ابراهیمی و اسلامی، ۱۳۸۹: ۴). به لحاظ تبارشناسی، مفهوم محله‌های در حال گذار - زوال شهری ابتدا در سال ۱۹۳۰ در نظریات جامعه‌شناسان شیکاگو مطرح شد (ر.ک: شکوی‌ای، ۱۳۸۲). در این نظریه نوعی داروین‌ساز اجتماعی دیده می‌شود که در آن "شایسته‌ترین" عوامل اقتصادی، مهم‌ترین مکان‌ها را تصرف می‌کنند و اکثریت اجتماعی محرومیت یافته، تنزل می‌یابند و آلوده‌ترین و پر سر و صداترین محله‌های شهر (محله‌های در حال تحول) به آن‌ها اختصاص می‌یابد (پارکر، ۱۳۹۷: ۱۰۸؛ Dickens, 1990: 34). در این میان، زوال شهری، فرایند جامعه‌شناسی است که یک شهر، یا بخشی از شهر ترمیم نمی‌شود، همراه با کاهش یا تغییر جمعیت تجدید ساختار اقتصادی، ساختمان‌های طردشده، سطح بالای عدم اشتغال محلی، خانواده‌های جدا از یکدیگر، نبود سرمایه‌گذاری‌های متهورانه، جنایت، منظره‌های طردشده و غیر مطلوب. «زوال شهری» و «تجدید حیات» دو فرایند متضاد یکدیگر هستند، که منعکس‌کننده یکدیگرند. در دهه‌های ۸۰-۱۹۷۰ زوال شهری در ارتباط با شهرهای غربی مطرح می‌شد (زنگانه، ۱۳۹۲: ۳۹).

### نظریات پایه‌ای تغییرات محله‌ای

#### - نظریات اکولوژیک

نظریه‌های اکولوژیک، تغییرات شهری را در قالب مدل تکوین و تکامل (تولد، سالمندی و نهایتاً تخریب و زوال) مورد بررسی قرار می‌دهند (Knaap, 2002 & Pit Kin, 2001, Ding). که پیدایش آن به دههٔ ۱۹۲۰ و مکتب جامعه‌شناسی شیکاگو برمی‌گردد. جامعه‌شناسانی نظیر پارک (۱۹۱۶)، برگس (۱۹۲۵) و ویرث (۱۹۳۸)، همگی دربارهٔ ماهیت تغییرات محله‌ای و در اغلب موارد به تقابل با سیستم‌های طبیعی، اشاره می‌کنند. از این نوشته‌ها، نظریهٔ اکولوژیکی توسعهٔ شهری ظهور یافت که تغییرات محله را به‌عنوان یک چرخهٔ حیات توصیف می‌کرد که در نهایت به‌طور اجتناب‌ناپذیری به زوال ختم می‌شود. این نظریه در قرن بیستم، اندیشه بر روی اجتماعات و محلات را تحت تأثیر قرارداد (Lang, 2000: 1). نظریات اکولوژیکی بر نیروهای بیرونی تأکید دارند که پویایی‌های محله‌ها را شکل می‌دهند. نیروهای اکولوژیکی که تهاجم - جانشینی افراد انسانی، مشاغل و در کل ذی‌نفعان را با ویژگی‌ها و صفات مختلف محله‌ها در طی چرخهٔ حیات مرتبط می‌سازد، فرآیندهای فیلترینگ که به‌واسطه قدمت در بخش مسکن رخ می‌دهد

محلها را به سمت زوال سوق می‌دهد و عوامل اقتصادی که معادلات اجاره پیشنهادی را برای زمین شهری تشکیل می‌دهد. آن‌ها نیروهای اکولوژیکی، فرایندهای تهاجم یا جانسینی و عوامل اقتصادی را بر تغییرات شهری و پویایی آن‌ها مؤثر می‌دانند (Ding & Knaap, 2002). همچنین، بر اساس دیدگاه اکولوژی اجتماعی، رشد و تحول اقتصادی، سازمان قدیم و فرسوده اقتصادی و اجتماعی جامعه را که مبتنی بر پیوندهای خانوادگی، همبستگی محلی فرهنگ، طبقه و منزلت بوده را دگرگون کرده و یا در هم می‌ریزد و برای جایگزینی، آن را با سازمانی مبتنی بر تعلقات شغلی، حرفه‌ای و تقسیم‌کار، تغییر می‌دهد. مطابق این نظریه، در صورت عدم همخوانی میان خصوصیات جغرافیایی پهنه‌های مسکونی شهری و کاربری و کارکردهای مصوب در آن‌ها، منجر به ایجاد پیامدهایی چون نابرابری اجتماعی، غلبه نامتعارف یک کارکرد خاص بر کارکردهای موجود، درهم تنیدگی و گسست فضایی - کالبدی، خروج از شکل دینامیسم و پویایی می‌شود و به‌نوعی روند گذار این پهنه‌ها به سمت چرخه افت - پژمردگی و زوال (عمدتاً زوال مسکونی) را پایه‌ریزی می‌نماید. از مهم‌ترین نظریات کلاسیک اکولوژیک می‌توان به نظریه رشد دواير متحدالمرکز، رشد قطاعی، رشد چندهسته‌ای اشاره کرد. همچنین نظریه تطور طبیعی شهر و نظریه گریز از بدبختی از جمله نظریات مدرن اکولوژیک هستند (Mills, 1993: 137; Wasmer & Mieskowski, 2008: 537).

### – نظریه اقتصاد سیاسی فضا

نظریه اقتصاد سیاسی فضا، فضا را پدیده‌ای می‌داند که (در محدوده ملی و بین‌المللی) تولید می‌شود، سپس می‌کوشد تا مکانیسم‌های حاکم بر تولید فضا را کشف کند و در این رهگذر نخستین نتیجه‌گیری آن است که فضا مستقیم و غیرمستقیم، بازتاب روابط طبقاتی در جامعه می‌باشد (پیران، ۱۳۷۰: ۷۸). این نظریه به دلیل پیوند با نظام‌های رادیکال لیبرال، محافظه‌کار و غیره اثر ویژه‌ای بر شناخت فضای شهری می‌گذارد (شکویی، ۱۳۸۱: ۱۰۳). در اواخر دهه ۱۹۶۰ و اوایل دهه ۱۹۷۰م، شاهد جستارهای انتقادی در خصوص نقش دولت، صاحبان صنایع و سازندگان حوزه املاک و مستغلات در توسعه شهر هستیم (Zukin, 2006: 101). در این دوره تحلیل شهری به‌شدت تحت تأثیر هنری لفور قرار گرفت. او ایده چرخه‌های سرمایه را معرفی کرد که املاک و مستغلات، چرخه مجزایی از سرمایه را به خود اختصاص داده است. صنعت، چرخه اول سرمایه و املاک و زمین چرخه دوم سرمایه است. از نظر لفور چرخه دوم سرمایه برای سرمایه‌گذاری جذاب است و سرمایه‌گذاری در این بخش رشد شهرها را به شیوه خاصی رقم می‌زند. از نظر وی تعامل بین افراد و نیز فعالیت اجتماعی در فضا صورت می‌گیرد و از طریق خلق ابژه‌ها، فضا را تولید می‌کند. علاوه بر این، لفور نقش دولت در فضا را مورد بحث قرار می‌دهد (Hutchison & Gottdiener, 2010: 80-81). نمونه گویای تأثیر اقتصاد سیاسی سرمایه‌داری بر شهر، رواج الگوی مصرف‌گرایی و نیز گسترش حومه‌نشینی است. گسترش حومه‌نشینی و رشد حومه‌های شهری درواقع نشان‌دهنده اراده سرمایه‌داری برای رویارویی با گرایش فزاینده به کاهش سطح مصرف در اقتصاد است و چنین اموری بر شکل‌گیری فضا، فاصله بر پایه طراحی‌های نظام ترابری و دسترسی اثر گذاشته است (پیران، ۱۳۷۰: ۷۰). مسائل مهمی همچون، توزیع درآمد و رانت اقتصادی و وجود شکاف طبقاتی و درآمدی، به همراه مالکیت منابع و ابزار تولید، انحصارات تولیدی و خدماتی و غیره، از جمله موضوعات بحث شده در اقتصاد سیاسی است (زنگانه و همکار، ۱۳۹۷: ۲۴). در مدل‌های اقتصادی سیاسی، نوع و مکان سرمایه‌گذاری‌ها از عوامل حیاتی تغییرات محله‌ای است (حاتمی نژاد و عبدی، ۱۳۸۶: ۱۹۹: ۲۰۰). از جمله نظریه‌ها و دیدگاه‌های مرتبط با عوامل اقتصادی تغییرات محله‌ای می‌توان به رویکرد اثر قیمت و کنترل‌های رشد محلی، نظریه ماشین رشد شهری و تغییر ساختار شهری اشاره نمود.

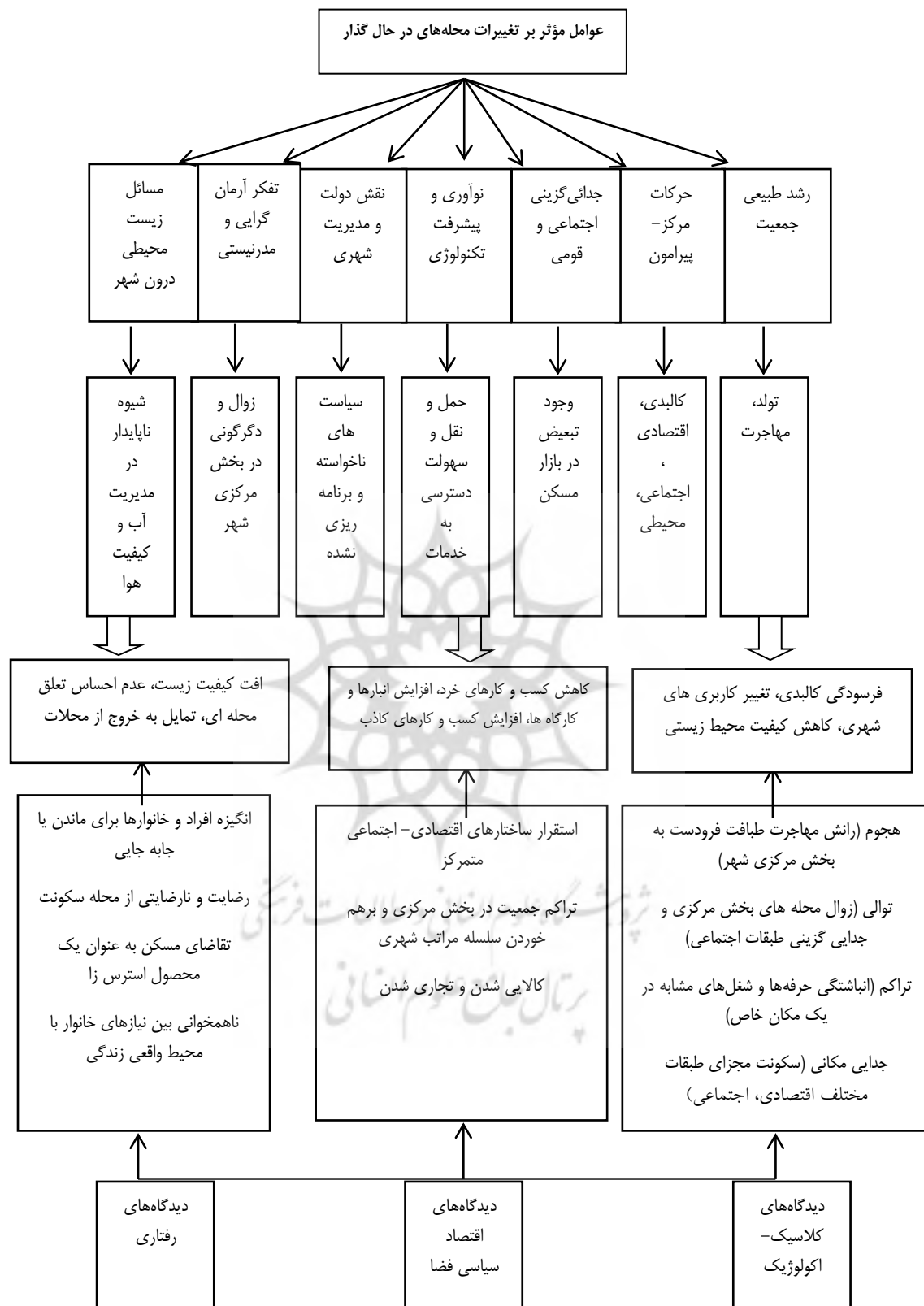
### – نظریه‌های رفتاری

این نظریه‌ها از قطعیت کمتری برخوردارند و بر عواملی از قبیل تصمیمات و ترجیحات فردی افراد و خانوارها، پیش‌بینی از آینده و احساس تعلق خاطر محله‌ای تأکید دارد (Knaap, 2002 & Ding). نظریه‌های رفتاری ریشه در روان‌شناسی اجتماعی دارند، چراکه اقدامات عقلانی و رفتار هدفمند را پیش‌بینی می‌کنند. تحلیل تجربی نشان داده است، که گرچه



رضایت و نیت‌ها، پیش‌بینی‌کننده مهمی در فرایند تحرک هستند، اما متغیرهای ساختاری به نظر می‌رسد، با مهاجرت در ارتباط باشند و همچنین، فارغ از رضایت و نیت، آثار مستقیمی بر رفتار جابه‌جایی بعدی دارند (Lu, 1998). پیروان این دیدگاه فکری با به‌کارگیری تکنیک‌های شناختی به بررسی مفاهیمی، نظیر مهاجرت، رفتار مشتری، تحرک مسکونی، ترجیحات مسکونی، درک محل‌های و سیمای شهر و نقش آن‌ها بر فرایند تحولات تأکید دارند. رویکرد رفتاری، به کمک بررسی‌های تجربی درباره رفتار انسانی، واقع‌گرایی بیشتری در مطالعات شهری القاء می‌کند (Pacione, 2009: 27). بر اساس این دیدگاه، مکان‌هایی که افراد در آن زندگی می‌کنند، سبب فراخوانی و ایجاد پیوندهای عاطفی می‌شود که ساکنان را با محله زندگی‌شان پیوند داده و جدا از عوامل صرفاً اقتصادی است (زنگانه و همکار، ۱۳۹۷: ۲۵-۲۶). دیدگاه رفتاری درباره انگیزه افراد و خانوارها برای ماندن یا جابه‌جایی است. از اثر پیشگامان روسی (۱۹۵۵) درباره تغییرات چرخه حیات و تصمیمات جابه‌جایی (چرا خانواده‌ها جابه‌جا می‌شوند؟)، تحقیقات زیادی انجام شده است تا پیچیدگی رفتار مسکونی را رمزگشایی کنند. آن‌ها فرایند تحرک مسکونی را به‌عنوان فرایندی دریافته‌اند که عمل انتخاب را دربر می‌گیرد. همان‌طور که در ادبیات گسترده درباره این موضوع وجود دارد، رفتار مسکونی یک پدیده چند طرفه است. مطالعات تحرک مسکونی بر تمایل جابه‌جایی و دلایل زیربنایی عمل جابه‌جایی تمرکز دارند.





شکل شماره ۱. چارچوب نظری تحقیق  
منبع: (یافته‌های نگارندگان، ۱۳۹۸)

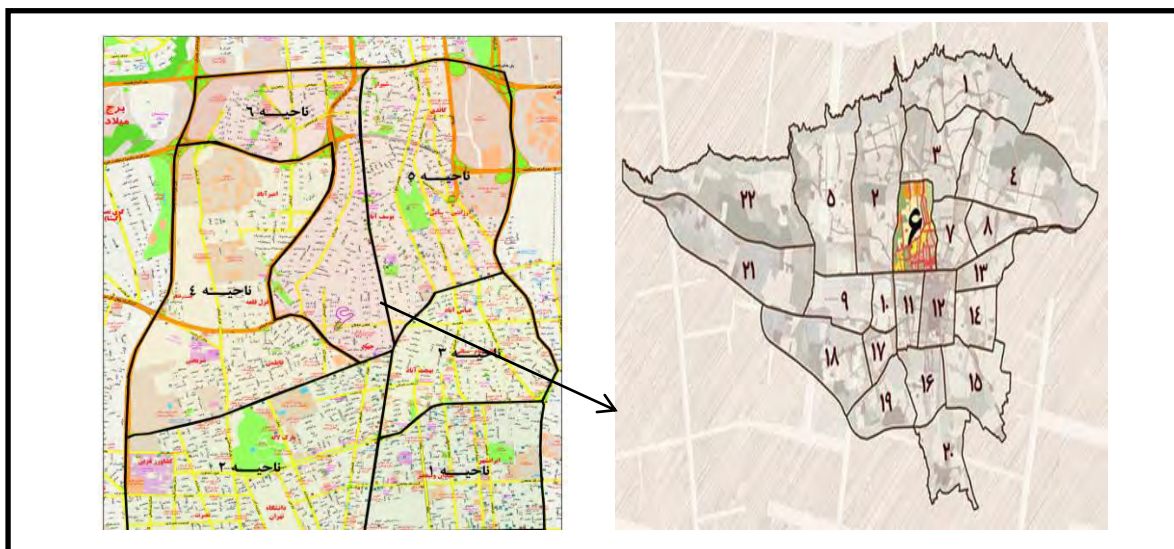
## روش پژوهش

این پژوهش به لحاظ هدف، کاربردی- نظری و به لحاظ ماهیت و روش، توصیفی- تحلیلی است، که به منظور کسب دانش و درک ریشه‌های یک مسئله انجام می‌گیرد و به افزایش حیطه فهم و دانش محقق از طریق تحلیل روابط میان پدیده‌ها در زمینه مسئله و محدوده مورد مطالعه منجر خواهد شد. بنابراین، پژوهش به فرآیند حاکم بر ارتباط بین عناصر درگیر در مسئله، شناخت واقعیت‌های متعدد موجود در آن و تعامل بین آن‌ها، تأکید دارد. روش جمع‌آوری داده‌ها ترکیبی است و از داده‌ها و اطلاعات کمی و کیفی استفاده شده است. مهم‌ترین جزء داده‌های کمی، نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن و دیگر داده‌های موضوعی مرکز آمار ایران و همچنین آمارگیری‌ها و داده‌های گردآوری شده توسط سایر نهادهای مربوطه از جمله وزارت راه و شهرسازی کشور، شهرداری تهران و منطقه ۶، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، استانداری تهران، خواهد بود. علاوه بر این ابزار گردآوری اطلاعات پرسشگری محقق نیز از کارشناسان و صاحب‌نظران ذی‌صلاح نیز منبع دیگری برای کسب داده‌های تجربی بوده است. پرسشنامه برای جامعه آماری ۸۰ نفر از مدیران و دست‌اندرکاران برنامه‌ریزی شهری در شهرداری منطقه ۶ شهرداری تهران با تأکید بر دفاتر توسعه محله‌ای در جایگاه کارفرما، مشاور استفاده شده است. روش نمونه‌گیری مورد استفاده در پژوهش حاضر احتمالی و از نوع طبقه‌ای بوده است. به این ترتیب، جمعیت کارشناسان، به زیر جمعیت‌های واحد تقسیم می‌شود. وقتی که طبقات معلوم شدند، یک نمونه از هر طبقه استخراج می‌شود.

تحقیق حاضر از فنون توصیف و تحلیل آماری و توصیف و تحلیل فضایی مبتنی بر پایگاه داده‌های مکانی و سامانه اطلاعات جغرافیایی از جمله بیضوی انحراف استاندارد، انحراف معیار جمعیت، تغییرات میانگین فضایی، آماره عمومی جی، تحلیل واریانس و غیره برای تحلیل توزیع فضایی جمعیت و روش کوپراس و تحلیل واریانس به منظور تحلیل عوامل مؤثر بر تغییر کاربری زمین و از تکنیک تاپسیس برای رتبه‌بندی معیارهای استخراج شده بهره گرفته شده است.

## محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه، منطقه شش تهران که مشتمل بر شش ناحیه و ۱۸ محله است و با استناد به آمار جمعیتی سال ۱۳۹۵، این منطقه دارای ۲۳۱۰۲۴ نفر جمعیت می‌باشد. این منطقه به لحاظ موقعیت و همجواری با مرکز ثقل قدیمی شهر یعنی ناحیه بازار، میدان ارگ و توپخانه، تحت تأثیر اقداماتی که پهلوی اول در خصوص توسعه شهر تهران انجام داد و با انتقال و حرکت تدریجی موقعیت مرکزی شهر تهران به سمت شمال و شمال غربی از دهه چهل مرکزیت فضایی، فعالیتی پیدا نمود (شهرداری منطقه ۶ تهران، ۱۳۹۴). امروزه به لحاظ اهمیت استراتژیک، بسیاری از مراکز سیاسی، اقتصادی، شرکت‌های پشتیبان تولید، مراکز فناوری در این منطقه قرار دارد. مصادیق عملکردی و کالبدی منطقه عبارت‌اند از: استقرار ده وزارت خانه و ۱۴۲ سازمان تابعه (۵۰ درصد سازمان‌های تهران)، ۴۹ دانشگاه و موسسه آموزش عالی (۵۰ درصد مراکز آموزش عالی تهران)، ۶۶ بیمارستان و مرکز درمانی (۳۰ درصد مراکز درمانی تهران)، ۲۶ سفارتخانه و دفتر سازمان‌های بین‌المللی (۳۰ درصد تهران) و صدها مرکز اداری مالی، اقتصادی، فرهنگی و رسانه‌ای و انواع شرکت‌های بزرگ و ... (تفکر، ۱۳۹۴: ۴۱).



شکل شماره ۲. موقعیت جغرافیایی منطقه ۶ شهرداری تهران به تفکیک ناحیه  
منبع: (شهرداری منطقه ۶ تهران، ۱۳۹۸)

## بحث و یافته‌ها

### تغییرات کمی جمعیت و خانوار

بررسی‌ها نشان می‌دهد که در سال ۱۳۵۹ جمعیت منطقه شش حدود ۲۳۱۶۸۳ نفر (بر اساس آمار سال ۵۵) در قالب ۶۳۷۷۱ خانوار بوده که در سال ۱۳۶۵ به ۲۵۸۸۳۸ نفر رسیده و در سال ۱۳۷۵ به ۲۲۰۳۳۱ نفر کاهش یافته است. روند تغییرات نزولی در سال ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ نیز ادامه داشته است. به طوری که طی این دو دوره، جمعیت منطقه به ترتیب معادل ۲۳۷۲۹۲ نفر ۲۲۹۳۴۰ نفر کاهش یافته است. جمعیت منطقه معادل ۲۵۱۳۸۴ نفر بوده است، که بیانگر رشد مثبت جمعیت در این دوره است. در (جدول ۱) تعداد جمعیت و نرخ رشد آن در منطقه شش و شهر تهران طی دوره‌های مختلف ارائه شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، این منطقه در سال ۱۳۹۵ از نظر جمعیت نوزدهمین منطقه شهر بوده و حدود ۱/۸ درصد جمعیت شهر را در خود جای داده است و در فاصله سال‌های ۹۰-۱۳۷۵ سرعت کاهش رشد جمعیت در این منطقه از سرعت کاهش آن در کل شهر، بیشتر بوده است.

جدول شماره ۱. جمعیت و متوسط رشد در منطقه شش و شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵

محدوده سال	جمعیت			نرخ رشد	
	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۷۵-۸۵	۹۰-۱۳۸۵
منطقه ۶	۲۲۰۳۳۱	۲۳۷۲۹۲	۲۲۹۹۸۰	۰/۷۴	-۰/۶۲
شهر تهران	۶۷۵۸۸۴۵	۷۸۰۳۸۸۳	۸۱۵۴۰۵۱	۱/۴۵	۰/۸۸

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵)

همچنین، بررسی وضعیت خانوار طی سال‌های مورد بحث، دو روند متضاد افزایش تعداد خانوار و کاهش بعد خانوار را نشان می‌دهد، به طوری که در سال ۱۳۷۵ بعد خانوار منطقه از بعد خانوار کل شهر تهران کمتر بوده است، اما در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ با کل شهر برابر بوده و در سال ۱۳۹۵ نسبت به شهر تهران کاهش می‌یابد. علت این وضعیت را می‌توان در دو گرایش اصلی جستجو کرد: یکم، گرایش به داشتن خانواده هسته‌ای در کل مناطق ۲۲ گانه شهر تهران و گرایش

دوم که اغلب در مناطق مرکزی شهرها رایج است، خروج خانوارهای بومی و جایگزینی آن‌ها توسط خانوارهای غیربومی جوان که نزدیکی به محل کار از اولویت‌های آن‌هاست (جدول ۲).

جدول شماره ۲. مقایسه تعداد و بعد خانوار منطقه شش با کل شهر تهران

محدوده	تعداد خانوار				بعد خانوار (نفر)			
سال	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
منطقه ۶	۶۰۰۶۳	۷۰۲۹۵	۷۳۲۱۲	۸۵۰۹۲	۳/۷	۳/۴	۳/۱	۲/۹۵
شهر تهران	۱۶۶۰۲۱۹	۲۲۶۷۸۸۹۲	۲۵۹۷۷۳۱	۲۹۲۴۲۰۸	۴/۱	۳/۴	۳/۱	۲/۹۷

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵)

### تغییرات تراکم جمعیت

در (جدول ۳) تراکم جمعیتی منطقه شش و شهر تهران در سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ ارائه شده است، که حاکی از اثرپذیری آن از تغییرات جمعیتی منطقه می‌باشد، چنان‌که تغییرات مثبت و منفی طی دوره‌های مختلف مشاهده می‌شود. مقایسه تراکم منطقه با کل تهران بیانگر آن است که منطقه شش نسبت به سایر مناطق شهر تهران از تراکم کمتری برخوردار بوده و در عین حال همین تراکم پایین نیز طی سال‌های مورد مطالعه، همواره در منطقه شش کمتر از کل تهران بوده است.

جدول شماره ۳. تراکم جمعیتی منطقه شش و کل شهر تهران

محدوده	جمعیت				مساحت				تراکم جمعیتی			
سال	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
منطقه ۶	۲۲۰۳۳۱	۲۳۷۲۹۲	۲۲۹۹۸۰	۲۵۱۳۸۴	۲۱۴۴	۲۱۴۴	۲۱۴۴	۲۱۴۴	۱۰۲	۱۱۰	۱۰۷	۱۱۷
شهر تهران	۶۷۵۸۸۴۵	۷۸۰۳۸۸۳	۸۱۵۴۰۵۱	۸۶۹۵۱۰۱	۶۳۳۰۰	۶۳۳۰۰	۶۳۳۰۰	۶۳۳۰۰	۱۰۶	۱۲۳	۱۲۸	۱۳۷

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵)

### تغییرات ساختار جنسی جمعیت

بررسی ساختار جنسی جمعیت شاخص بسیار مهمی در درک گذار محلات شهری است. امروزه در محلات شهری در حال گذار نسبت جنسی متعادلی مشاهده نمی‌شود، در حالی‌که در وضعیت نرمال جامعه، تعداد زنان و مردان تقریباً برابر هستند. تغییرات محسوس در نسبت جنسی مناطق از عوامل زیادی نظیر مهاجرت درون و برون شهری، تعداد افراد مجرد و متأهل و غیره متأثر بر پایه اطلاعات ارائه شده نسبت جنسی منطقه شش طی سال‌های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵ نشان می‌دهد که تعداد زنان در سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ نسبت به مردان بسیار کمتر و در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ تعداد مردان کمتر از زنان می‌باشد که بیانگر روند کاهش این شاخص است. نسبت جنسی منطقه از ۱۰۳/۸ در سال ۱۳۷۵ به ۹۲/۹ در سال ۱۳۹۰ رسیده است. در سال ۱۳۹۰ نسبت جنسی این منطقه از کل شهر تهران اندکی کمتر بوده است.

جدول شماره ۴. نسبت جنسی منطقه شش و کل شهر تهران

نسبت جنسی				محدوده	
۱۳۹۵	۱۳۹۰	۱۳۸۵	۱۳۷۵	منطقه ۶	مردان
۱۲۳۱۶۱	۱۱۰۲۹۷	۱۱۹۴۲۱	۱۱۲۲۲۲		
۱۲۸۲۲۳	۱۱۹۰۴۳	۱۱۷۸۷۱	۱۰۸۱۰۹	نسبت جنسی	زنان
۹۶/۱	۹۲/۹	۱۰۱/۳	۱۰۳/۸		
..	۹۹/۱	۱۰۴/۴	۱۰۵/۴	شهر تهران	

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵)

## گرایش‌های مهاجرتی در منطقه

بررسی روند مهاجرت در منطقه شش شهر تهران در فاصله سال‌های ۱۳۶۵-۷۵ و ۱۳۷۵-۸۵ نشان می‌دهد که حجم مهاجرت در دهه دوم نسبت به دهه اول افزایش داشته که نشان‌دهنده مهاجرت‌پذیر بودن این منطقه است. طی سال‌های مورد بررسی میزان مهاجرت در منطقه ۶ بیشتر از میزان مهاجرت در کل شهر تهران می‌باشد. در سال ۱۳۸۵ تقریباً می‌توان گفت که اکثر مناطق ۲۲گانه شهر تهران، میزان مهاجرتی در حدود ۱۲ دارند و تعدادی نیز از این مقدار کمتر یا بیشتر می‌باشند. بررسی وضعیت مهاجران واردشده به منطقه ۶ در طی سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۵ نشان می‌دهد که ۱۲/۴ درصد و ۱۰/۷۷ درصد جمعیت منطقه شش مهاجر بوده‌اند که این رقم طی سال‌های اخیرالذکر برای شهر تهران معادل ۶/۱ درصد و ۷/۲ درصد می‌باشد که ارقام فوق حاکی مهاجرت‌پذیری بالای منطقه شش در مقایسه با کل شهر تهران است.

جدول شماره ۵. تعداد مهاجران واردشده و میزان مهاجرت در منطقه ۶ و کل شهر تهران

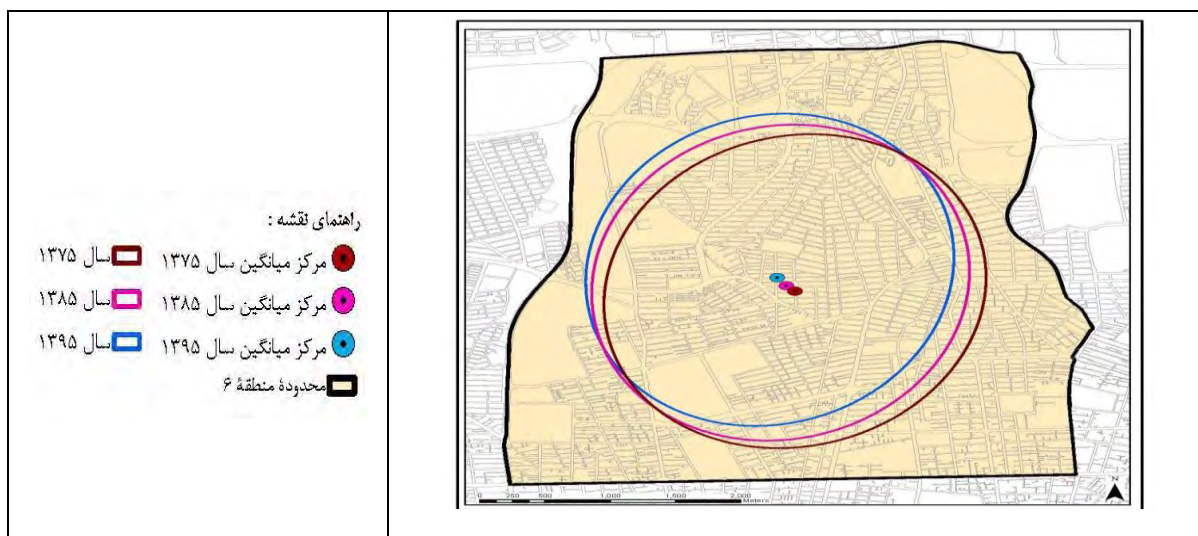
مناطق		۱۳۷۵		۱۳۸۵		۱۳۹۰		۱۳۹۵	
تعداد	میزان	تعداد	میزان	تعداد	میزان	تعداد	میزان	تعداد	میزان
۳۲۵۱۲	۱۴/۸	۴۴۳۰۱	۱۸/۷	۱۴۳۲۴	۱۲/۴	۲۷۰۲۲	۱۰/۷۷	۶۲۶۰۴۷۲	۷/۲
۵۶۷۵۲۲	۸/۴	۱۰۰۰۱۹۳	۱۲/۸	۴۹۷۳۹۷۱	۶/۱	۶۲۶۰۴۷۲	۷/۲	۶۲۶۰۴۷۲	۷/۲

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۵)

## توزیع جهت‌دار یا بیضوی انحراف استاندارد

مدل توزیع جهت‌دار (انحراف استاندارد)، تغییرات فضایی جمعیت منطقه شش شهر تهران طی دوره ۹۵-۱۳۷۵ را نشان می‌دهد. (شکل ۳) حکایت از تغییرات و جابه‌جایی در مرکز میانگین و توزیع جهتی جمعیت به سمت شمال غرب را دارد، که تحت تأثیر عوامل و نیروهای کلان و خرد شکل گرفته است.

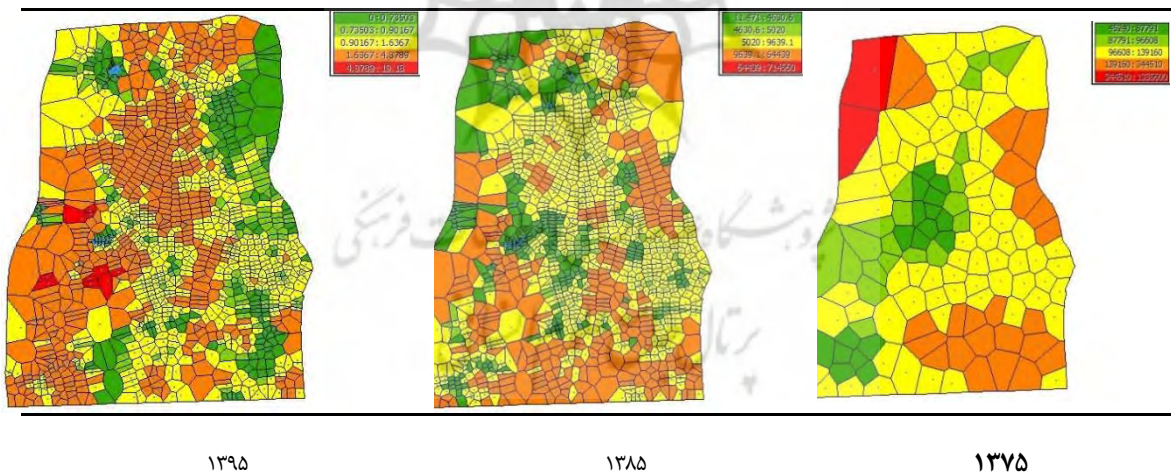




شکل شماره ۳. تغییرات بیضوی انحراف استاندارد و مرکز میانگین جمعیت منطقه شش طی سال های ۱۳۷۵ تا ۱۳۹۵  
منبع: (شهرداری منطقه شش تهران، ۱۳۹۸)

### تغییرات فضایی میانگین جمعیت

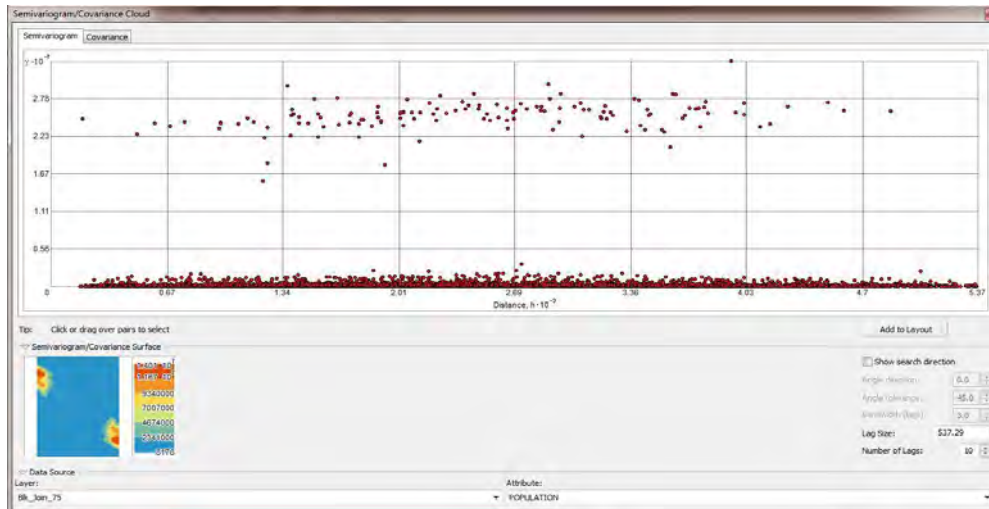
وضعیت تغییرات میانگین جمعیت که در (شکل ۴) ارائه شده، حاکی از این است که در سال ۱۳۷۵ بیشترین تغییرات در بخش های شرقی و غربی منطقه بوده است، اما طی دو دهه بعد این تغییرات ابتدا در بخش های شمالی شرقی، جنوب و جنوب غربی رخ داده است و دهه بعد بیشترین تغییرات در شمال، مرکز و غرب منطقه رخ داده است.



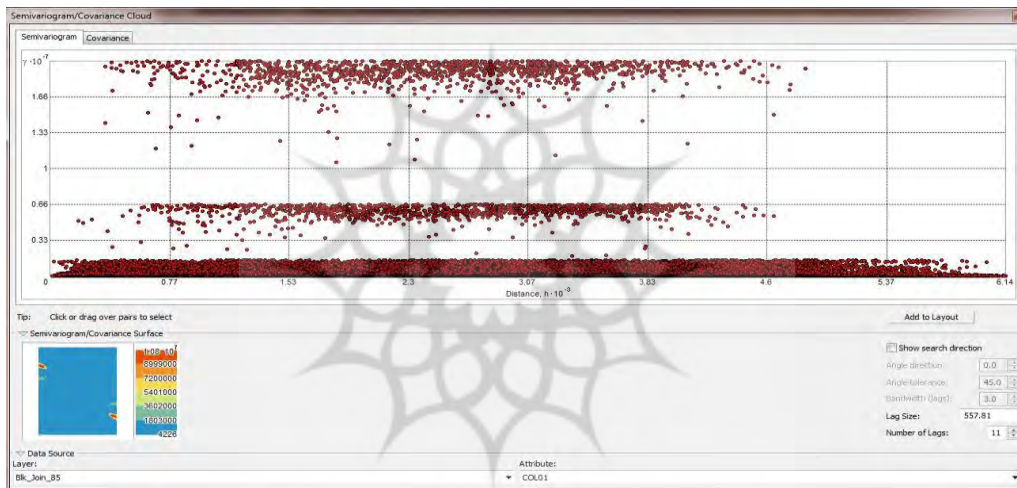
شکل شماره ۴. تغییرات فضایی میانگین جمعیت  
منبع: (شهرداری منطقه شش تهران، ۱۳۹۸)

### تحلیل واریانس جمعیت

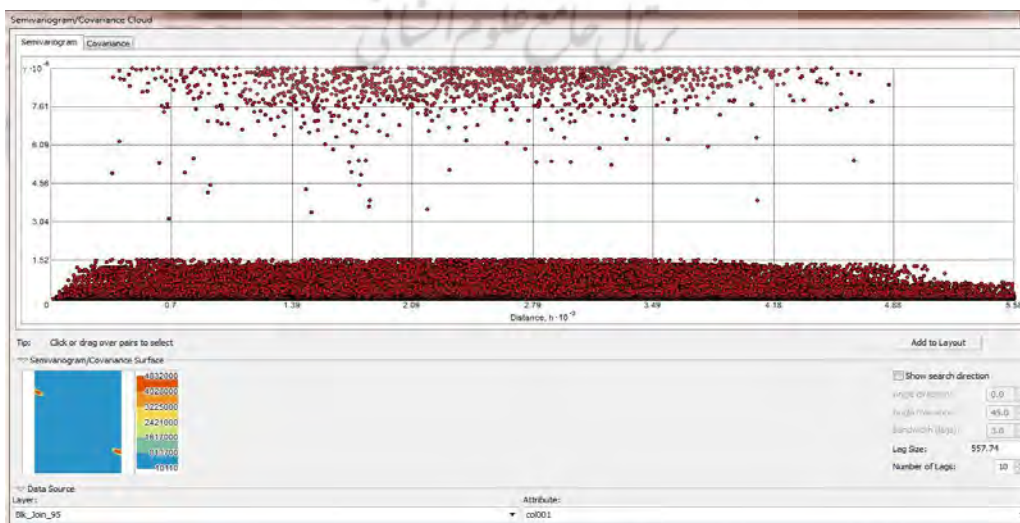
بررسی وضعیت واریانس جمعیت طی سال های ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ مورد بررسی قرار گرفته است. همان طور که در شکل های ۵، ۶ و ۷ مشاهده می شود، در دوره اول مطالعه یعنی سال ۱۳۷۵ مقدار واریانس از پراکندگی کمتری برخوردار بوده است، اما طی دو دهه بعد، یعنی سال های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ این تغییرات شدت گرفته که حاکی از به هم خوردن نظم در توزیع جمعیت و افزایش تغییرات آن در بخش های مختلف منطقه بوده است.



شکل شماره ۵. وضعیت واریانس جمعیت در سال ۱۳۷۵  
منبع: (یافته‌های نگارندگان، ۱۳۹۸)



شکل شماره ۶. وضعیت واریانس جمعیت در سال ۱۳۸۵  
منبع: (یافته‌های نگارندگان، ۱۳۹۸)



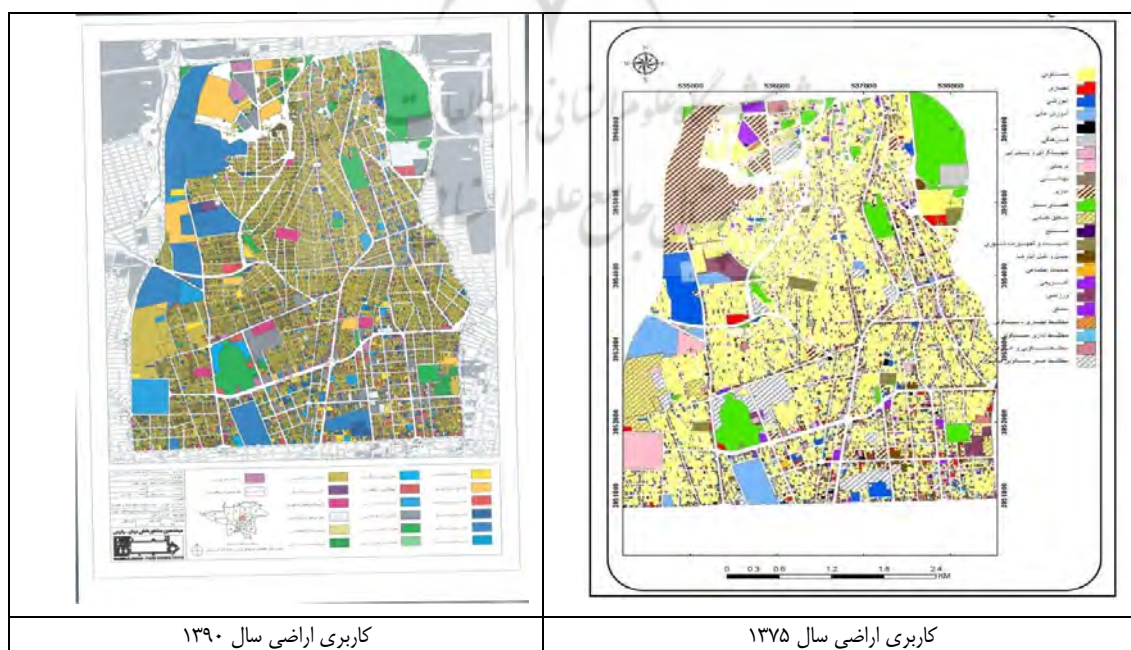
شکل شماره ۷. وضعیت واریانس جمعیت در سال ۱۳۸۵  
منبع: (یافته‌های نگارندگان، ۱۳۹۸)



### بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری منطقه شش

یکی از مصادیق بارز تغییرات محله‌ای در مراکز شهری، تغییرات شدید کاربری اراضی است. این وضعیت خود را در قالب عدم تعادل در میزان مساحت و سهم هریک از کاربری‌ها نشان می‌دهد. به‌منظور بررسی تحولات کارکردی محلات منطقه شش، میزان و سهم کاربری‌ها طی دو دوره مقایسه شده است.

منطقه شش تحت تأثیر انتقال تدریجی هسته قدیمی شهر، صرفه‌های بیرونی و ناشی از تجمع ایجادشده به سبب استقرار و جهت‌گیری مکان‌گزینی مراکز خدماتی و اداری استراتژیک شهری و ملی، به‌تدریج عرصه استقرار و نشست بسیاری از کاربری‌های مقیاس فرا منطقه‌ای و شهری شده است. این کاربری‌ها شامل طیف وسیعی از عناصر اداری (وزارتخانه‌ها، سفارتخانه‌ها و دفاتر اداری)، عناصر تجاری (فروشگاه‌های شهروند، قدس، قزل‌قلعه و ...)، عناصر درمانی (بیمارستان‌ها و زایشگاه‌های مهمی چون بیمارستان امام خمینی، فیروزگر، ساسان، آسیا و ...) عناصر جهانگردی اقامتی (هتل‌ها و مسافرخانه‌ها)، عناصر آموزش عالی و تحقیقاتی (دانشگاه تهران، تربیت مدرس، امیرکبیر و ...)، عناصر نظامی (پادگان جمشیدیه) و درنهایت تأسیسات و تجهیزات شهری (ترمینال بیهقی و پارکینگ‌های مهم فرا منطقه‌ای) است. پراکنش فضایی این کاربری‌ها در سطح منطقه ۶ به‌تبع سهم بالای سطح پوشش آن در سراسر منطقه به‌استثنای منطقه یوسف‌آباد و شرق امیرآباد به شکل U بوده است. توزیع عناصر خدمات رفاه عمومی به تفکیک نوع و تعداد حاکی از آن است که: ۱۹۶ واحد آموزش عمومی، ۴۴ واحد آموزش عالی، ۸۵ مرکز درمانی و بیمارستان، ۳۲ مرکز مذهبی، ۲۳۵ مرکز فرهنگی - هنری، ۳۱ مرکز ورزشی، ۲۵ واحد فضای سبز و پارک، ۴۲ واحد اقامتی، ۱۲۴ رستوران، ۷۴ آژانس هوایی، کلیت خدمات رفاه عمومی را در منطقه ۶ تشکیل می‌دهند. در وضع موجود، حدود ۲۳ درصد وزارتخانه‌ها و مؤسسات تابعه، ۲۸ درصد مؤسسات آموزش عالی و ۱۹ درصد بیمارستان‌های تخصصی با مقیاس عملکرد ملی، ۴۰ درصد سازمان‌ها و ادارات کل وزارتخانه‌ها و ۲۰ درصد بیمارستان‌های عمومی با مقیاس عملکرد استانی و ۲۳ درصد سینماها، ۸۰ درصد فضاهای مذهبی اقلیت‌های دینی، ۶/۵ درصد دبیرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه‌ای در مقیاس عملکرد کلان‌شهر تهران، در سطح منطقه قرار دارند که این امر حساسیت ویژه‌ای از بعد سیاسی و اجتماعی به منطقه القا کرده است (معاونت برنامه‌ریزی، توسعه شهری و امور شورا، ۱۳۹۶: ۶۰-۶۲).



شکل شماره ۸. وضعیت کاربری اراضی منطقه شش

منبع: (شهرداری منطقه شش تهران، ۱۳۹۸)

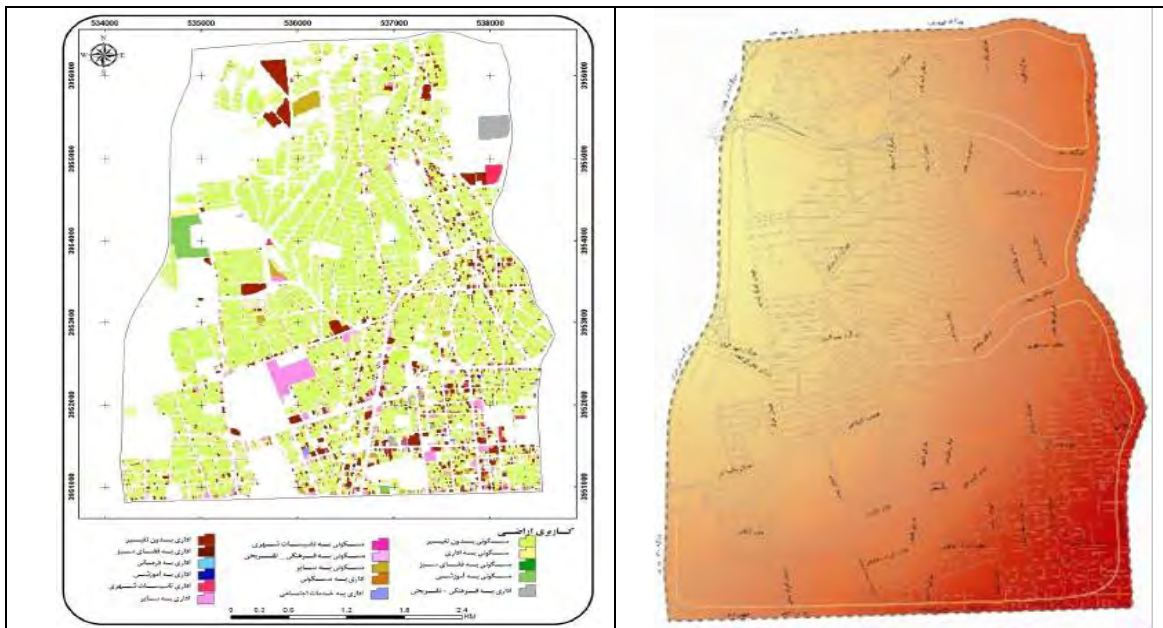
در (شکل ۸) و (جدول ۶) حجم و میزان تغییرات کاربری اراضی منطقه شش آمده است. چنان که مشاهده می‌شود، روند غالب تغییرات در دوره مطالعاتی از کاربری مسکونی به کاربری تجاری-اداری بوده است. همچنین، بیشترین درصد تغییرات به ترتیب اداری به سایر کاربری‌ها (فضای سبز، خدماتی، صنعتی، مختلط و...) با مساحت ۲۹/۸۷ درصد، مسکونی به سایر (فضای سبز، خدماتی، صنعتی، مختلط و...) معادل ۲۲/۵ درصد و تغییرات کاربری مسکونی به اداری معادل ۱۹/۶۸ درصد بوده است (اسماعیل‌زاده و فرهودی، ۱۳۹۰: ۱۰).

در (شکل ۹) و (جدول ۱۰) حجم و میزان تغییرات کاربری اراضی منطقه شش آمده است. چنان که مشاهده می‌شود، روند غالب تغییرات در دوره مطالعاتی از کاربری مسکونی به کاربری تجاری-اداری بوده است. همچنین بیشترین درصد تغییرات به ترتیب اداری به سایر کاربری‌ها (فضای سبز، خدماتی، صنعتی، مختلط و...) با مساحت ۲۹/۸۷ درصد، مسکونی به سایر (فضای سبز، خدماتی، صنعتی، مختلط و...) معادل ۲۲/۵ درصد و تغییرات کاربری مسکونی به اداری معادل ۱۹/۶۸ درصد بوده است (اسماعیل‌زاده و فرهودی، ۱۳۹۰: ۱۰).

جدول شماره ۶. مساحت و درصد تغییرات کاربری زمین منطقه شش

درصد تغییرات	مساحت (مترمربع)	نوع تغییر کاربری شهری
۱۹/۶۸	۳۱۷۸۰۰	مسکونی به اداری
۰/۰۴	۷۰۰	مسکونی به فضای سبز
۸/۶۲	۱۳۹۲۰۰	مسکونی به آموزشی
۰/۰۲	۴۰۰	مسکونی به تأسیسات شهری
۰/۴۹	۷۹۰۰	مسکونی به فرهنگی-تفریحی
۲۲/۵	۳۶۳۴۰۰	مسکونی به سایر
۱/۰۳	۱۶۷۰۰	اداری به مسکونی
۰/۰۹	۱۵۰۰	اداری به فضای سبز
۰/۰۵	۸۰۰	اداری به درمانی
۰/۴۱	۶۶۰۰	اداری به آموزشی
۰/۰۶	۹۷۹۰۰	اداری به تأسیسات شهری
۱۰/۴۱	۱۶۸۱۰۰	اداری به فرهنگی-تفریحی
۰/۷	۱۱۶۰۰	اداری به خدمات اجتماعی
۲۹/۸۷	۴۸۲۳۰۰	اداری به سایر

منبع: (اسماعیل‌زاده و فرهودی، ۱۳۹۰: ۱)



شکل شماره ۹. میزان و شدت استفاده از کاربری‌های شهری به‌ویژه گرایش شدید به تغییر بافت از مسکونی به تجاری - خدماتی از جنوب شرق به شمال غرب  
منبع: (شهرداری منطقه شش تهران، ۱۳۹۸)

### تجزیه و تحلیل اطلاعات بر اساس مدل تاپسیس

یافته‌های حاصل از (جدول ۷) نشان می‌دهد که از معیارهای مورد ارزیابی شده میزان تأثیرگذاری ویژگی اقتصادی بر تغییرات کاربری اراضی از مسکونی به تجاری با کسب امتیاز (۰/۹۶۷) جایگاه اول را به خود اختصاص داده است و در جایگاه دوم کانون بودن فعالیت اقتصادی در پهنه‌های شمالی منطقه با امتیاز (۰/۹۱۴) قرار دارد. مجاورت پهنه‌های جنوبی منطقه ۶ با منطقه ۱۲ شهرداری تهران با امتیاز کسب‌شده برابر با (۰/۴۸۷) توانسته است رتبه سوم را به خود اختصاص دهد. معیارهای دیگر چون مهاجرت ساکنان بومی به سایر مناطق و جای‌گزینی آن‌ها توسط جمعیت مهاجر، نامتعادل بودن الگوی فضایی جمعیت در دهه ۹۰ نسبت به دهه ۷۰، شکل‌گیری الگوهای خوشه‌ای جمعیت با تمرکز بیشتر در نواحی شمالی و غربی، قدمت بالای ساختمان‌ها، فرسودگی و آسیب‌پذیری بافت محلات و غیره رتبه پایین‌تری را به خود اختصاص داده‌اند. در حالت کلی وضعیت و جایگاه هر یک از معیارها در نمودار فوق قابل رؤیت می‌باشد.

جدول شماره ۷. فاصله مکانی تبیین تحولات فضایی- کالبدی محله‌های در حال گذار منطقه ۶ تهران با راه‌حل‌های ایده آل و غیر ایده آل

ردیف	معیارها	رتبه	CLi	Di-	Di+
۱	تقاضای مسکن به‌عنوان یک محصول استرس‌زا	۱۴	۰/۰۸۲	۰/۰۰۳	۰/۰۲۵
۲	ناهمخوانی بین نیازهای خانوار با محیط واقعی زندگی	۱۳	۰/۲۲۰	۰/۰۰۷	۰/۰۲۵
۳	شیوه ناپایدار در مدیریت آب و کیفیت هوا	۱۲	۰/۲۲۲	۰/۰۰۷	۰/۰۱۸
۴	ای جمعیت با تمرکز بیشتر در نواحی شمالی و غربی‌گیری الگوهای خوشه‌شکل	۶	۰/۴۲۶	۰/۰۱۴	۰/۰۳۳
۵	تأثیرگذاری سیاست‌های ناخواسته و برنامه‌ریزی نشده مدیریت شهری بر برنامه‌های توسعه منطقه ۶	۱۱	۰/۳۱۴	۰/۰۱۰	۰/۰۱۹
۶	پذیری بافت محلات‌ها، فرسودگی و آسیب‌قدمت بالای ساختمان	۷	۰/۴۱۸	۰/۰۱۳	۰/۰۲۰
۷	انباشتگی حرفه‌ها و شغل‌های مشابه در یک مکان خاص	۱۰	۰/۳۸۹	۰/۰۱۳	۰/۰۱۸
۸	نامتعادل بودن الگوی فضایی جمعیت در دهه ۹۰ نسبت به دهه ۷۰	۵	۰/۴۳۳	۰/۰۱۴	۰/۰۱۸
۹	مهاجرت ساکنان بومی به سایر مناطق و جای‌گزینی آن‌ها توسط جمعیت مهاجر	۴	۰/۴۴۵	۰/۰۱۵	۰/۰۰۱
۱۰	میزان تأثیرگذاری ویژگی اقتصادی بر تغییرات کاربری اراضی از مسکونی به تجاری	۱	۰/۹۶۷	۰/۰۳۰	۰/۰۰۳
۱۱	کانون بودن فعالیت اقتصادی در پهنه‌های شمالی منطقه	۲	۰/۹۱۴	۰/۰۲۸	۰/۰۱۶
۱۲	مجاورت پهنه‌های جنوبی منطقه ۶ با منطقه ۱۲ شهرداری تهران	۳	۰/۴۸۷	۰/۰۱۶	۰/۰۲۰
۱۳	زوال محله‌های بخش مرکزی در منطقه و جدایی‌گزینی طبقات اجتماعی	۹	۰/۴۱۷	۰/۰۱۴	۰/۰۱۹
۱۴	نوآوری و پیشرفت تکنولوژی در بخش حمل‌ونقل و دسترسی به خدمات شهری	۸	۰/۴۱۷	۰/۰۱۳	۰/۰۲۸

منبع: (یافته‌های نگارندگان، ۱۳۹۸)

## نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر به تبیین تحولات کالبدی-فضایی محله‌های در حال گذار منطقه شش کلان‌شهر تهران پرداخته شده است. با توجه به اهمیت جایگاه محله‌ها در شهر تهران، تغییرات کاربری اراضی تحت تأثیر عوامل خارجی دگرگونی‌های جدیدی را در آن‌ها به وجود می‌آورد. این تغییرات در محلات منطقه ۶ کلان‌شهر تهران بیشتر از کاربری مسکونی به کاربری اداری-تجاری بوده است. این امر بر کاهش نرخ منفی رشد جمعیت، کاهش تراکم، کاهش ابعاد خانوار و کاهش نسبت جنسی تأثیر گذاشته است. علاوه بر این منجر به کنون فعالیت‌های اقتصادی در پهنه‌های شمالی منطقه شده است.

پژوهش حاضر در ارتباط با تحولات کالبدی-فضایی محلات در مطالعات خارجی نزدیک به پژوهش ایدو روبرت ایگنتتا (۲۰۰۹) است. وی به بررسی و تحلیل تغییرات کاربری زمین به کاربری‌های تجاری در بخش‌های مرکزی شهر آنوگو طی سال‌های ۱۹۹۷ تا ۲۰۰۸ پرداخته است. نتایج این مطالعه نشان می‌دهد که تغییر ناگهانی در استفاده از زمین‌های مسکونی به استفاده تجاری در شهر آنوگو، بازده مطلوب زمین را به حداکثر می‌رساند. علاوه بر پژوهشگر مذکور رساله حاضر می‌تواند نزدیک به پژوهش استیورت روزنتال و استیفن راس (۲۰۱۴) باشد. آن‌ها وضعیت اقتصادی محلات و شهرها، وضعیت اقتصادی در سطح محله و شهر را به شکل کلی مطالعه کرده‌اند و عقیده دارند که، اگرچه بسیاری از موقعیت‌های مکانی، پایداری شدیدی از منظر اقتصادی را به نمایش می‌گذارند، اما تغییر و تحول وضعیت اقتصادی در سطح محله، لزوماً به معنای پایداری در اقتصاد شهری نبوده و نادیده انگاشتن کارکردهای گوناگون و لازم در پویایی محلات شهری و توجه صرف به وضعیت اقتصادی آن‌ها، منجر به فروپاشی تدریجی مسکن، زیرساخت حمل‌ونقل، و تقویت بدون برنامه سرریزهای جمعیتی می‌گردد.

پژوهش حاضر در مطالعات داخلی نزدیک به پژوهش اسماعیل‌زاده و همکاران (۱۳۹۰) است. آن‌ها به بررسی تغییرات رخ داده در کاربری اراضی منطقه شش کلان‌شهر تهران پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد، که طی دوره ۱۵

ساله مورد مطالعه، اراضی مسکونی از ۷۵۴ هکتار به ۶۷۹ هکتار کاهش یافته است و در مقابل مساحت اراضی با کاربری‌های اداری-تجاری از ۱۶۷ هکتار به ۲۱۳ هکتار افزایش داشته است. همچنین جمعیت غیر ساکن و شناور روند افزایشی را طی کرده است.

اگرچه تحقیقات مذکور به مسئله مورد پژوهش حاضر پرداخته‌اند و نتایج نسبتاً خوبی نیز از پژوهش‌های آن‌ها حاصل شده است. لیکن از آنجایی که تحقیق مدون و جامعی در خصوص تحلیل تحولات محله‌های در حال گذار منطقه شش کلان‌شهر تهران انجام نشده است، این تحقیق توانسته است در گسترش و تکمیل پژوهش‌های پیشین مؤثر باشد. برای تحلیل داده‌ها ابتدا عوامل مؤثر بر تغییرات محله‌های در حال گذار شامل: رشد طبیعی جمعیت، حرکات مرکز-پیرامون، جدائی‌گزینی اجتماعی و قومی، نوآوری و پیشرفت تکنولوژی، نقش دولت و مدیریت شهری، طرح‌های جامع و تفصیلی و مسائل زیست‌محیطی درون شهر بررسی شد.

نظریه‌های متفاوتی در ارتباط با تحولات کالبدی-فضایی محلات در حال گذار مطرح شده است که از میان آن‌ها در این تحقیق از دیدگاه‌های اکولوژیک و اقتصاد سیاسی استفاده شده است. هریک از دیدگاه‌ها در قالب فرایندهای کلان و خرد عمل می‌کنند. فرایندهای اکولوژیک در رقابت، هجوم، توالی، جایگزینی و حومه‌نشینی ظهور می‌کند. نظریه‌های اقتصاد سیاسی بر عوامل کلان در مقیاس‌های کلان و به تبعیت از سیاست‌های اقتصادی و سیاسی تأکید دارند که منجر به تغییر کارکرد شهرها و بخش‌های مختلف آن‌ها می‌شود. نظریه‌های رفتاری نیز بر تصمیمات مکانی و ترجیحات ساکنان، ویژگی‌های اجتماعی، تقاضای مسکن، رضایت از محل سکونت و غیره تأکید دارند. ماحصل تغییر در هریک از این ابعاد، تغییر حیات شهری است که نمود فضایی آن در قالب افت و تغییر کارکرد و کالبد محله‌ها بروز می‌یابد. نتایج بررسی دیدگاه‌ها نشان می‌دهد که تحولات کالبدی-فضایی در محلات در گذار منجر به فرسودگی کالبدی، تغییر کاربری‌های شهری، کاهش کیفیت محیط زیستی، کاهش کسب‌وکارهای خرد، افزایش انبارها و کارگاه‌ها، افزایش کسب‌وکارهای کاذب و افت کیفیت زیست، عدم احساس تعلق محله‌ای، تمایل به خروج از محلات می‌شوند.

در چهارچوب نظریه اکولوژیک و اقتصاد سیاسی از مدل‌های آماری توزیع جهت‌دار یا بیضوی انحراف استاندارد و تغییرات میانگین جمعیت، تحلیل واریانس جمعیت، تکنیک کوپراس، بررسی تغییرات کاربری اراضی شهری منطقه شش و تکنیک تاپسیس استفاده شده است. نتایج نشان می‌دهد: ۱- جمعیت بسیاری از مناطق مرکزی شهر تهران، و به‌ویژه منطقه شش طی چهار دهه اخیر با افت جمعیتی همراه بوده است و همین امر بر کاهش نرخ منفی رشد جمعیت، کاهش تراکم، کاهش ابعاد خانوار و کاهش نسبت جنسی تأثیر گذاشته است. ۲- بررسی وضعیت کاربری‌های اصلی شهر، منطقه شش حاکی از کاهش مساحت و سهم کاربری‌های مسکونی و در مقابل افزایش سهم کاربری‌های تجاری-اداری بوده است. ۳- تحلیل وضعیت توزیع و تراکم جمعیت طی سال‌های ۱۳۷۵ و ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ نشان می‌دهد که این توزیع در سال ۱۳۷۵ نسبتاً متعادل و بدون خوشه‌های فضایی قوی بوده است، اما طی دو دهه اخیر روند خوشه‌ای شدن جمعیت طی سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۵ شکل گرفته است. ۴- نتایج حاصل از یافته‌های تکنیک تاپسیس با تأکید بر معیارهای کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی، محیطی، مدیریتی، قوانین و سیاست‌گذاری و ارتباطات و دسترسی‌ها نشان می‌دهد که از معیارهای مورد ارزیابی شده میزان تأثیرگذاری ویژگی اقتصادی بر تغییرات کاربری اراضی از مسکونی به تجاری با کسب امتیاز (۰/۹۶۷) جایگاه اول را به خود اختصاص داده است.

## تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله که برگرفته از رساله دکتری می‌باشد، حامی مالی نداشته است.

## منابع

- ۱) اسماعیل‌زاده، مریم و فرهودی، رحمت‌الله (۱۳۹۰) شناسایی و تحلیل تغییرات کاربری زمین شهری با تأکید بر کاربری مسکونی و اداری، مطالعه موردی: منطقه شش تهران (دوره آماری ۱۳۷۵-۱۳۸۹)، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، دوره ۸، شماره ۳۱، صص. ۱۰۵-۹۷.
- ۲) پارکر، سیمون (۱۳۹۷) نظریه شهری و تجربه شهری، مواجهه با شهر، ترجمه حمیدرضا تلخابی و فرخ مهرآیین، چاپ اول، انتشارت تیس، تهران.
- ۳) تفکر، محمد (۱۳۹۴) تحلیل اثرات کاربری‌های فرا منطقه‌ای در تحولات فضایی ناحیه دو منطقه ۶ شهر تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور تهران.
- ۴) تلخابی، حمیدرضا (۱۳۹۷) تبیین فضایی مسائل زیست‌محیطی در فرایند شکل‌گیری منطقه کلان‌شهری تهران، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران.
- ۵) حاتمی نژاد، حسین و ناصح، عبدی (۱۳۸۶) اقتصاد سیاسی و فضای شهری، فصلنامه اطلاعات سیاسی اقتصادی، شماره ۲۳۷-۲۳۸، صص. ۲۰۵-۱۹۶.
- ۶) حافظ نیا، محمدرضا و رحمانی فضلی، عبدالرضا (۱۳۷۶) بررسی تحولات اکولوژیکی و زندگی در بخش مرکزی شهر تهران، تحقیقات جغرافیایی، دوره ۲، شماره ۸.
- ۷) رهنمایی، محمدتقی؛ فرهودی، رحمت‌الله؛ قالیباف، محمداقبر و هادی پور، حلیمه خاتون (۱۳۸۶) سیر تحول ساختاری و عملکردی محله در شهرهای ایران، مجله جغرافیا، فصلنامه انجمن بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران، دوره ۵ پنجم، شماره ۱۲ و ۱۳، بهار و تابستان، صص. ۴۰-۲۰.
- ۸) رجبی، آریتا و مرادی مکوم، سیاوش (۱۳۹۷) عوامل مؤثر بر تحول ساختار فضایی و کالبدی شهر اسدآباد، فصلنامه مطالعات عمران شهری، دوره ۲، شماره ۵.
- ۹) زگر، مارتین (۱۳۷۰) تجزیه و تحلیل ساختار شهر تهران به‌عنوان مبنایی برای امور طرح‌ریزی، مجموعه مقالات کنفرانس بین‌المللی طرح‌ریزی کالبدی (ملی و منطقه‌ای)، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران، اصفهان، صص ۲۹۵-۳۱۴.
- ۱۰) زنگانه، ابوالفضل (۱۳۹۶) تبیین فضایی تغییرات محله‌ای در کلان‌شهر تهران، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی دکتر محمد سلیمانی، دانشگاه خوارزمی تهران.
- ۱۱) زنگانه، احمد (۱۳۹۵) تبیین مفهوم پژمردگی شهری به‌عنوان چالشی فراروی شهرها، مخاطرات محیطی، قطب علمی تحلیل فضایی مخاطرات محیطی، چاپ اول، تهران: دانشگاه خوارزمی.
- ۱۲) زنگانه، احمد (۱۳۹۲) تبیین پژمردگی شهری در منطقه ۱۲ شهر تهران، رساله دکتری، دانشگاه تهران.
- ۱۳) ساسان پور، فرزانه؛ افشار، حاتمی و شایان، بابایی (۱۳۹۶) تحلیل رقابت‌پذیری کیفیت زندگی کلان‌شهر تهران در سطح جهانی، فصلنامه انجمن علمی جغرافیای ایران دوره ۱۶، شماره ۵۵.
- ۱۴) سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۹۱) برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای فرآیندی و موضوعی تئوری‌های کلاسیک، انتشارات آبیژ، تهران.
- ۱۵) شکویی، حسین (۱۳۸۴) دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری تهران، انتشارات سمت.
- ۱۶) صادقی، محمدعلی و عزیز پور، فرهاد (۱۴۰۰) تحول کاربری اراضی در نواحی روستایی پیرامون شهر کاشان، فصلنامه انجمن علمی جغرافیای ایران، دوره ۱۹، شماره ۶۹، صص. ۸۲-۷۱.
- ۱۷) معاونت برنامه‌ریزی، توسعه شهری و امور شورا (۱۳۹۶) سیر تحول توسعه شهری منطقه ۶ شهر تهران در گذر زمان: ۶۲، شهرداری تهران.
- ۱۸) محمودیان، میترا؛ زیاری، یوسفعلی و سرور، رحیم (۱۳۹۸) ارزیابی تغییرات کالبدی - فضایی با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای و به‌کارگیری روش ترکیبی زنجیره‌های مارکوف و سلول‌های خودکار (مطالعه موردی: شهر کرمانشاه)، فصلنامه انجمن علمی جغرافیای ایران، دوره ۱۷، شماره ۶۲، صص. ۴۵-۲۳.
- ۱۹) یوسفی فشکی، محسن؛ علیزاده، سارا و امینی، سما (۱۳۹۴) چپستی محله‌های شهری و تحولات ساختاری - عملکردی محله‌ها در ایران با تأکید بر دوره ۱۳۰۰ - ۱۳۵۷، اولین کنفرانس بین‌المللی علوم جغرافیایی، شیراز، موسسه عالی علوم و فن‌آوری خوارزمی.



- 20) Bill, P. (2001) Theories of Neighborhood Change, Implications for Community Development Policy and Practice. UCLA Advanced Policy Institute, November 26.
- 21) Deputy of Planning, Urban Development and Council Affairs (2017) The evolution of urban development in District 6 of Tehran over time: 62, Tehran Municipality. [Persian].
- 22) Fogelson, R. (2001) Downtown: Its Rise and Fall, Yale University Press, New Haven.
- 23) Ismailzadeh, M. & Farhoudi, R. (2011) Identification and analysis of urban land use changes with emphasis on residential and office use, Case study: Tehran Six District (statistical period 1375-1389), Geographical Quarterly of the Land: 8th year, 8, No. 31, pp. 97 - 105. [Persian].
- 24) Kreimer, A., M. & A. Carlin. (2003) Building Safer Cities: The Future of Disaster Risk Disaster Risk Management Series, Vo.1, No. 3, pp. 12-36.
- 25) Knaap, G. (2002) Talking Smart in the United States, International Meeting on Multiple Intensive Land Use, Sponsored by Habiform. Gouda.
- 26) Hataminejad, H. & Naseh, A. (2007) Political Economy and Urban Space, Quarterly Journal of Political-Economic Information, 237-238, pp.196-205. [Persian].
- 27) Hafiznia, M.R. & Rahmanifazli A. (1997) Study of ecological developments and life in the central part of Tehran, Geographical Research Spring. Vol. 2, 8. [Persian].
- 28) Hulchanski, A. (2010) Cities Centre and Faculty of Social Work, University of Toronto, with Larry S.
- 29) Lambin, E.F. Geist, H. J & Lepers, E. (2003) Dynamics of Land Use and Land Cover Change in Tropical Regions, Annual review of environment and resources , Vol. 23, No. 3, pp. 205-241.
- 30) Marcińczak, S., Rufat, S., Gentile, M. & L. (2014) Hesitant Transition :Tracing Socioeconomic of Urban Geographies Segregation in Ceaușescu-Post Bucharest, International Journal Urban and Regional Research, Vol. 38, No. 4, pp. 1399-1417.
- 31) Mahmoudian, M, Ziari, Y.A. & Server, R. (2019) Evaluation of physical-spatial changes using satellite images and applying the combined method of Markov chains and automated cells (Case study: Kermanshah), Quarterly Journal of the Iranian Geographical Scientific Association, Vol. 14, No. 62. pp. 23-45. [Persian].
- 32) Parker, D. (2018) Urban Theory and Urban Experience, Facing the City, translated by Hamid Reza Talkhabi and Farrokh Mehraein: 1st Edition, Tisa Publishing, Tehran. [Persian].
- 33) Pacione, (2004). Urban Geography: a global perspective, Routledge, New York.
- 34) Pitkin, B. (2001) Theories of Neighborhood Change: Implications for Community, Development Policy and Practice: University of California, Los Angeles (UCLA), Advanced Policy Institute.
- 35) Rahnamaei, T., Farhoudi, R., Qalibaf, M.B., Hadipoor, B. & Halimeh, K. (2007) The Structural and Functional Evolution of Neighborhoods in Iranian Cities, Journal of Geography, Quarterly Journal of the International Association of the Geographical Society of Iran, Fifth Year, No. 12 and 13, Spring and Summer, pp. 20-40. [Persian].
- 36) Rajabi, A. & Moradi Makum, S. (2019) Factors affecting the evolution of spatial and physical structure of Asadabad city, Quarterly Journal of Urban Life Studies, Vol. 2, No. 5, pp. 233-45. [Persian].
- 37) Sasanpour, , Afshar, H. & Shayan, B (2017) Analysis of the competitiveness of quality of life in Tehran metropolis at the global level, Quarterly Journal of the Iranian Geographical Scientific Association, Vol. 6, No. 55. [Persian].

- 38) Saifodini, F. (2012) Urban planning and process and thematic areas of classical theories, Abijah Publications, Tehran. [Persian].
- 39) Shokouei, H. (2005) New Perspectives on Urban Geography of Tehran, Samat Publications. [Persian].
- 40) Sadeghi, Mohammad Ali & Azizpour, Farhad (2021) Land use development in rural areas around the city of Kashan, Quarterly Journal of the Iranian Scientific Geographical Association, Vol. 19, 69. pp. 71- 83. [Persian].
- 41) Tafakor, M. (2015) Analysis of the effects of transregional land uses on spatial developments in the second district of Tehran, M.Sc. Thesis, Faculty of Social Sciences, Payame Noor University of Tehran. [Persian].
- 42) Talkhabi, H. (2018) Spatial explanation of environmental issues in the process of formation of Tehran metropolitan area, PhD thesis in geography and urban planning, Kharazmi University, Tehran. [Persian].
- 43) Temkin, K. & William, R. (1996) Neighborhood change and urban policy. Journal of Planning Education and Research, Vol. 6, No. 23, pp. 159-170.
- 44) Weclawowicz, G. (1998) Social polarisation in postsocialist cities: Budapest Prague and Warsaw. Social Change and Urban Restructuring in Central Europe, 55-66.
- 45) Yousefi Fashki, M., Alizadeh. S. & Amini, S. (2015) What are urban neighborhoods and structural-functional developments of neighborhoods in Iran with emphasis on the period 1357-1300, the first International Conference on Geographical Sciences, Shiraz, Kharazmi Higher Institute of Science and Technology. [Persian].
- 46) Zegar, M. (1991) Analysis of the structure of the city of Tehran as a basis for planning, Proceedings of the International Conference on Physical Planning (National and Regional, Center for Studies and Research in Urban Planning and Architecture, Isfahan: pp. 295-314. [Persian].
- 47) Zanganeh, A. (2017) Spatial explanation of neighborhood changes in the metropolis of Tehran, PhD thesis in geography and urban planning, under the guidance of Dr. Mohammad Soleimani, Kharazmi University of Tehran. [Persian].
- 48) Zanganeh, A. (2016) Explaining the concept of urban wilting as a challenge facing cities, environmental hazards: the scientific center of spatial analysis of environmental hazards, Tehran, Kharazmi University, first edition, pages. [Persian].
- 49) Zanganeh, A. (2013) Explaining Urban Withering in District 12 of Tehran, PhD Thesis, University of Tehran. [Persian].