

## اکتشاف مؤلفه‌های موثر بر مهاجرت ساکنین از بافت قدیم مرکز شهر تهران و راهبردهای جذب ساکنین با استفاده از تحلیل عامل Q

طاهره جامکلو - دانشجوی دکتری معماری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

سید عباس یزدانفر<sup>۱</sup> - دانشیار گروه معماری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

سید باقر حسینی - دانشیار گروه معماری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

بهرام صالح صدق‌پور - دانشیار گروه علوم تربیتی، دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۹/۱۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۴/۲۵

### چکیده

این پژوهش به دنبال پاسخ به این دو سؤال است: چرا ساکنین اصیل محلات مرکز شهر تهران، این مناطق را ترک کردند و چه راهبردهایی می‌تواند مانع خروج آنان و جذب اقشار جدید در این بافت شود. پژوهش بر روش کیفی - کمی و پیمایش دلفی استوار است. جامعه آماری در هر سه مرحله دلفی اساتید دانشگاه، مدیران شهری و فعالان این حوزه هستند. روش نمونه‌گیری، گلوله برفی؛ حجم نمونه در دور اول دلفی ۱۵ نفر و در دور دوم و سوم ۲۰ نفر هستند. ابزار اندازه‌گیری مصاحبه و پرسشنامه است. ابزار آماری این تحقیق تحلیل عامل کیو است. داده‌های موردنیاز از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، مصاحبه با متخصصان و دو مرحله پیمایش دلفی گردآوری شد و با استفاده از روش کدگذاری باز و محوری و تحلیل عامل کیو مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. بدین صورت که پس از استخراج مفاهیم کلیدی مصاحبه‌های گروه اول متخصصان و تشکیل جدول هدف-محتوا، سؤالات پرسشنامه به‌منظور پیمایش دلفی طراحی، و میان گروه دوم متخصصان، طی دو مرحله توزیع گردید. نتایج تحلیل عامل Q منجر به شناسایی پنج الگوی ذهنی شد. الگوها به دودسته علل خروج و راهبردهای جذب تقسیم شدند. دسته اول که شامل دو دیدگاه است به این موضوع اشاره می‌کند که مشکلات بافت از یک طرف و جذابیت تو سعه جدید از طرف دیگر از مهم‌ترین عوامل موثر بر مهاجرت ساکنین از بافت است و دسته دوم مؤلفه‌هایی هم چون رویکرد مشارکت‌جو، تغییر مدیریت شهری و بهبود تصویر ذهنی را موثر بر نگهداشت ساکنین باقیمانده و جذب ساکنین جدید می‌داند.

**واژگان کلیدی:** مهاجرت‌های درون‌شهری، فضاهای خالی درون شهرها، بافت قدیم مرکز شهر تهران، روش دلفی، تحلیل عامل Q.

## مقدمه

در چند دهه اخیر به دلیل مهاجرت ساکنین اصیل از محلات مرکز شهر تهران، شاهد تنزل و رکود و فرسودگی در این مناطق بوده‌ایم. به‌عنوان مثال بین سال‌های ۵۵ تا ۶۵ درحالی‌که منطقه ۵ تهران شاهد رشد ۲۱,۵ درصدی بوده منطقه ۱۲ واقع در بافت قدیم مرکز شهر بیشترین کاهش جمعیت در بین مناطق شهر یعنی منفی ۴,۵ را تجربه کرده است. (اطلس تهران) هدف این پژوهش شناخت علل ترک ساکنین، یافتن راه‌حلهایی جهت ممانعت از مهاجرت آنان و ارائه راهبرد جهت نگهداشت جمعیت در بافت است.

بسیاری از شهرهای امروزی با خطر جدی برهم خوردن تعادل جمعیتی و هجوم جمعیت به مناطقی روبه‌رو هستند که از دیدگاه مردم فضای مناسب‌تر زندگی را برای آن‌ها فراهم می‌کند مهاجرت‌های درون‌شهری که عمدتاً از هسته‌های با ارزش قدیم شهری به سمت مناطق نوساز و میانی صورت می‌گیرد، بر ساختار اجتماعی - فضایی بافت‌های قدیمی شهرها تأثیر می‌گذارد (پوراحمد، ۱۳۹۰؛ شاهوی، ۱۳۹۵؛ همتی، ۱۳۹۳). از طرفی کاهش نشانه‌ها و شاخص‌های هویتی شهرها موجب قرارگیری تمامی شهرها در یک مسیر همسان‌سازی شده است. با این اوصاف تمایل ساکنین به زندگی در هسته اولیه شکل‌دهنده شهر در حال افزایش است. علیرغم افزایش دل‌بستگی به بافت قدیم در سال‌های اخیر، بسیاری از طرح‌ها به خاطر پرداختن تک‌بعدی به ایجاد تغییرات کالبدی نتوانسته‌اند در زمینه احیای بافت‌های مسکونی موفقیت‌چندانی داشته باشند (حیابی، ۱۳۹۶؛ رضازاده، ۱۳۸۰). به همین منظور، شناخت علل مهاجرت ساکنین و ارائه راهبرد جهت حفظ ساکنین باقیمانده و جذب خانواده‌های جدید ضروری به نظر می‌رسد. حضور ساکنین و افزایش عمر سکونت در محله، موجب افزایش حس تعلق و درنهایت بهبود وضعیت کالبدی و اجتماعی محله می‌شود. با بهبود کیفیت محیط سکونت در این بافت‌ها می‌توان بستر را برای سکونت خانواده‌های جدید فراهم کرد.

قدیمی‌ترین کتابی که از نظر مفهومی به این موضوع پرداخته است، کتاب زنده‌یاد حسین شکویی با عنوان "جغرافیای اجتماعی شهرها" است که در سال ۱۳۶۵ منتشر شد. در این کتاب ارتباط انتخاب واحدهای مسکونی با توجه به میزان درآمد و جایگاه اجتماعی افراد موردبررسی قرار گرفته است.

اورت اس. لی امدل مهاجرت خود را در سال ۱۹۶۶ ارائه کرد. به نظر او مهاجرت به‌طور خوشایند و مطلوب، در شرایطی تحقق می‌یابد که تأثیر شرایط منفی در منطقه مبدأ یا تأثیر شرایط مثبت در منطقه بالقوه مقصد، بیشتر از قدرت عواملی باشد که باعث نگهداری مردم در خانه‌هایشان و یا بازداشتن و جلوگیری از مهاجرت آن‌ها به مناطق دیگر می‌شود. از منظر لی، عواملی را که در تصمیم‌گیری برای مهاجرت مؤثر است می‌توان به چهار گروه کلی تقسیم کرد: ۱. عوامل مرتبط با منطقه مبدأ ۲. عوامل مرتبط با منطقه مقصد ۳. موانع بازدارنده ۴. عوامل شخصی.

مناطق مبدأ و مقصد دارای عوامل مثبتی هستند که افراد را در محل نگاه می‌دارند و یا دیگران را به‌سوی آن جذب می‌کنند و به این ویژگی‌ها عوامل جذب می‌گویند. مناطق مبدأ و مقصد دارای عوامل منفی نیز هستند که مردم را از آن محل دور یا "دفع" می‌کند (عوامل دفع). همچنین مناطق مبدأ و مقصد دارای عوامل خنثی هستند که روی هم‌رفته نه نیروی جاذب و نه نیروی دافع هستند و افراد نسبت به آن‌ها کلاً بی‌تفاوت هستند. اثر هر یک از این عوامل سه‌گانه بنا بر شخصیت و سایر خصوصیات فردی (از جمله سن، تحصیلات، سطح مهارت، جنس، نژاد، گروه‌های قومی و غیره) متفاوت خواهد بود. موانع بازدارنده در مدل لی عبارت است از حوادث یا عواملی که باعث دل‌سردی افراد از مهاجرت از یک مکان

1 .Everett S. Lee

2 .Pull factors

3 .Push factors

به مکان دیگر می‌شود. این موانع تأثیر متفاوتی بر افراد مختلف به‌جای می‌گذارد و آنچه ممکن است برای یک مهاجر بالقوه، مانع جزئی تلقی شود (برای مثال هزینه حمل‌ونقل برای فردی که از نظر مالی مرفه است) می‌تواند برای مهاجر دیگری که تنگدست است مانع عمده باشد (لی، ۱۹۶۶).

بحث مهاجرت و جابه‌جایی انسان در سطوح مختلف بین‌المللی، ملی، ناحیه‌ای و محلی همواره مورد توجه محققین بوده است. مهاجرت بیشتر در سطح ملی و ناحیه‌ای، مورد مطالعه قرار گرفته و در سطح محلی که شامل مهاجرت‌های درون‌شهری است، مطالعات و تحقیقات کمتری صورت گرفته است. اکثر مطالعات در حیطه مهاجرت‌های درون‌شهری به تبعات ورود مهاجرین به محله مقصد پرداخته‌اند. محور این تحقیقات مشکلاتی است که بعد از جذاب شدن منطقه و استقبال ساکنین در مقصد به وجود آمده و با سرازیر شدن جمعیت از سایر نقاط، موجب خروج ساکنین بومی از این محله شده است. نتایج این تحقیقات بیانگر این است که نو سازی و باز سازی نواحی مختلف شهر منجر به مهاجرت‌های درون‌شهری شده و این نوع مهاجرت‌ها سبب نابسامانی‌های اجتماعی-فرهنگی بی‌قوارگی فیزیکی-کالبدی در محله‌های مقصد شده است. (سجادی، ۱۳۸۷؛ صفائی‌پور، ۱۳۸۷) برخی محققین به تأثیر معیارهای مرتبط با کیفیت محیط، مالکیت مسکن و میزان رضایتمندی ساکنان از محیط سکونتشان بر مهاجرت‌های درون‌شهری پرداخته‌اند (پوراحمد، ۱۳۹۰) و به دنبال یافتن عوامل موثر بر تمایل به تغییر محل سکونت از یک محله شهر در منطقه پایین شهر به منطقه مرکز شهر و بالا شهر، بوده‌اند (تولایی، ۱۳۹۰). در پژوهش دیگری با عنوان، "بررسی روندها و انگیزه‌های مهاجرت‌های درون‌شهری"، محقق به تحلیل عوامل تأثیرگذار بر تحرکات مسکونی در داخل شهر سبزوار پرداخته است. این تحقیق به دنبال یافتن تأثیر متغیرهای بهبود یا کاهش درآمد، نزدیکی به دوستان و آشنایان، سنخیت اجتماعی اقتصادی و اساس منزلت اجتماعی بر انتخاب محل سکونت خانواده‌ها و جابه‌جایی‌ها است (زنگنه، ۱۳۹۱).

پس از مرور ادبیات در حیطه موضوع تحقیق درمیابیم در مطالعات حوزه مهاجرت‌های درون‌شهری، توأمان بر نقش متغیرهای کالبدی بافت در خروج ساکنین و راهبردهای جذب و نگهداشت ساکنین در بافت کمتر پرداخته شده است. در نوع متداول جابه‌جایی سکونتی به علل مختلف (بهبود یا کاهش درآمد، چرخه زندگی و ...) بعد از خروج خانواده از محله، خانواده مشابه جایگزین می‌شود. اما نوع جابه‌جایی مرتبط با این تحقیق، جابه‌جایی گسترده ساکنین از یک منطقه خاص مسکونی (بافت قدیم مرکز شهر تهران) و جایگزین نشدن این ساکنین توسط گروه‌های مشابه است.

در متون علمی به محدوده مورد مطالعه این پژوهش با عناوین مختلف اشاره شده است: مرکز شهر، بافت تاریخی، بافت قدیمی، بافت فرسوده، بافت‌های هدف بازآفرینی شهری، عرصه‌های روبه‌زوال شهری، بافت مسئله‌دار، بافت ناکارآمد و یا محله‌های فرودست شهری.

## مبانی نظری

فرایند صنعتی شدن در غرب که موجب رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در شهرها شد، کم‌کم شرایط زندگی را در شهر دشوار کرد. ظهور وسایل نقلیه عمومی و استفاده گسترده از آن، سبب شد که اندک‌اندک گروه‌های مرفه و متوسط

1 . Central city area, Urban core, Heartlands

2 . Urban historical fabric, Historic city centers.

3 . Abandoned place. Urban spaces that are problematic or neglected. unattractive empty space.

4 . Distressed Area

جامعه به جای سکونت در محله‌های شلوغ و پرازدحام مرکز شهر، به حومه‌های خلوت و خوش آب و هوا رفت و در مقابل، گروه‌های اجتماعی کم‌درآمد جایگزین آن‌ها شوند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱).

حرکت از مرکز شهر به حومه: نظریه نیروهای گریز از مرکز نخستین بار توسط استاد فیزیکی به نام کولبی (کولبی، ۱۹۳۲) مطرح شد. در جغرافیای شهری این اصطلاح برای نیروهایی که منجر به جابه‌جایی فعالیت‌ها و مشاغل به سمت پیرامون شهر و مناطق خلوت می‌شود، به کار گرفته شده است. این نیروها می‌تواند شامل قیمت بالای زمین، ازدحام، دور بودن از محل کار و بالا بودن مالیات باشد؛ بدین معنی که مناطق شلوغ و پرجمعیت درون شهری را به سمت حومه و پیرامون سوق می‌دهد (صلواتی و بناسی، ۲۰۲۱).

حرکت از مرکز به حومه و از حومه به مرکز یک موضوع داغ در مطالعات جغرافیایی شهری و انسانی است؛ زیرا تأثیر مستقیم بر ریخت‌شناسی، به‌ویژه در ساختار محله‌های مسکونی در یک شهر دارد. جابجایی مرکز-حاشیه / حاشیه-مرکز نشان می‌دهد که خانوارهای ثروتمند تمایل به مهاجرت به حومه دارند، یعنی از ناحیه تجارت مرکزی (CBD) به حاشیه. خالی شدن مرکز شهر و پدیده حومه‌نشینی در کشورهای توسعه‌یافته گزارش شده است. جابه‌جایی مرکز-حاشیه / حاشیه-مرکز به ویژگی‌های افراد بستگی دارد. به‌عنوان مثال والدین جوان و کارکنان ICT، مرکز شهر را انتخاب می‌کنند. در حالی که افراد مسن حومه را ترجیح می‌دهند (یونکسیا، ۲۰۲۱).

در اواخر جنگ جهانی دوم، بسیاری از تصمیمات سیاسی طرفدار توسعه حومه شهرها بودند (لوپتون، پاور، ۲۰۰۴). بر اساس نتایج تحقیق گودمن، کیفیت محیطی بهتر و قیمت پایین‌تر مسکن در نواحی حومه‌ای، موجب افزایش تمایل شهروندان به سکونت در این نواحی و تخلیه بخش‌های درونی شهر شده است (گودمن، ۱۹۷۸). تعداد فزاینده‌ای از شهرهای بزرگ، شاهد روند کاهش تعداد ساکنین مناطق مرکز شهر بوده‌اند. این شهرها تعداد رو به رشدی از خانه‌های خالی و ساختمان‌های متروک را تجربه کرده‌اند؛ بی‌توجهی به فضاهای شهری منجر به مشکلاتی مانند جرم، افت شهری، و بهداشت ضعیف می‌شود. به‌علاوه، از آنجاکه این فضاهای متروکه آشفته و کنترل نشده هستند، هزینه نگهداری آن‌ها برای دولت‌های محلی بالا است (هیون یانگ، جین، ۲۰۲۱).

محله‌گرایی در سکنی‌گزینی شهری: مطالب حسی و برداشت‌های فرد می‌تواند منجر به مهاجرت از مرکز شهر بشود. به‌طور معمول، مردم در جوامع شهری در مجاورت افرادی زندگی می‌کنند که سطح اجتماعی تقریباً برابری با آن‌ها دارند. به‌مرور زمان برخی از نقاط شهر تهران از لحاظ عرفی دارای منزلت اجتماعی شد. شخصیت‌های مهم و دارای جایگاه اجتماعی در مناطق خاصی زندگی کردند. سکونت در برخی مناطق دارای ارزش شد و برخی افراد جامعه به دنبال مدگرایی، علاقه‌مند شدند تا مطرح کنند ساکن منطقه خاصی هستند در نتیجه مهاجرت‌های پلکانی جهت کسب منزلت اجتماعی صورت گرفت. کسانی که به لحاظ مالی امکان انتخاب محل زندگی خود را داشتند، به‌تدریج به‌طرف مناطق خاص شهر نقل مکان کردند.

برخی از محلات به دلیل برخورداری از امکانات و فرصت‌های کالبدی و اجتماعی از جذابیت خاصی برای شهرنشینان تهرانی برخوردار هستند، این امر منجر به تمایل خانواده‌ها برای حرکت به سمت این محلات شده است. افراد با مشاهده، ادراک و مقایسه امکانات مناطق مختلف شهر دچار احساس نابرابری و محرومیت می‌شوند، که محصول نهایی آن احساس نارضایتی از محله مسکونی خود می‌باشد (تولایی، ۱۳۹۰). شکاف اجتماعی آشکار شهر در شرایط مسکن مشهود

۱. در متون علمی از اصطلاح Population flight, White flight استفاده شده است.

است. مجموعه‌ای از شاخص‌های کیفی و کمی نشان می‌دهد که بخش‌های شمالی و غربی نسبت به بخش‌های جنوبی از شرایط بهتری برخوردارند (مدنی‌پور، ۱۳۸۱) یکی از انواع نابرابری‌های موجود در شهر، نابرابری فضایی است. منظور از نابرابری فضایی، توزیع نابرابر فرصت‌ها و مواضع اجتماعی در فضا است. نابرابری فضایی دارای پیامدهای منفی چون: تراکم جغرافیای فقر، تضعیف انسجام فضایی و اجتماعی، عدم تخصیص بهینه و داوطلبانه نیروی انسانی، بخصوص نیروی انسانی متخصص در فضا و بالاخره اینکه نابرابری فضایی نقش مؤثری در تشدید مهاجرت‌های بی‌رویه ایفا می‌کند و از این طریق توزیع بهینه جمعیت در فضا را غیرممکن می‌سازد (چلیپی، ۱۳۷۵)

تجدید حیات مبتنی بر مسکن: اهمیت مسکن به‌عنوان عنصری مؤثر در پایداری، اقتصاد، و فرهنگ چنان برجسته است که می‌توان آن را به‌عنوان بعدی اساسی در تجدید حیات دانست. همین امر سبب گشته تا مسکن بتواند به‌عنوان یک نیروی محرک در محدوده‌های دچار افت شهری در جهت تجدید حیات آن نقشی جدی ایفا کند. رخداد پدیده‌هایی چون بمب جمعیتی، بازگشت مردم به‌سوی شهرها بعد از دوره حومه‌گرایی، شکل‌گیری طبقه متوسط و به وجود آمدن سبک زندگی جدید، جهش صنعت کالا محور به‌سوی صنعت ساختمان محور، توجه به مسئله پایداری و حفظ زمین و منابع برای نسل‌های آینده و ... همگی سبب شد تا نوع دیگری از تجدید حیات، یعنی تجدید حیات مبتنی بر مسکن، معرفی گردد. به دلیل وجود زمین‌های خالی پراکنده، وجود عناصر جاذب جمعیت برای طبقه خلاق، تأمین زیرساخت‌های شهری، نزدیکی به محل کسب‌وکار، در دسترس بودن حمل‌ونقل در مراکز شهرها، یکی از راه‌های نجات مراکز شهرها از تنزل و افت شهری بهره‌گیری از تجدید حیات شهری مبتنی بر مسکن به‌عنوان یک فرآیند پویا است. چراکه مسئله شهری مراکز شهرها کاهش جمعیت و جمعیت‌گریزی آن است و مسکن نیروی محرکه قوی در جهت جذب جمعیت است. اما بایستی این نکته را یادآوری کرد که در کنار بحث مسکن اشتغال نیز اهمیت بالایی دارد. گونه‌های مختلف تجدید حیات مبتنی بر مسکن را می‌توان در شش دسته خلاصه کرد: جرح‌و‌تعدیل، استفاده مجدد از ساختمان‌ها، استفاده از زمین‌های قهوه‌ای دانشجویی سازی، افزایش تراکم، اجتماعات محله‌ای محصور، اعیانی سازی (تالون، ۲۰۱۳)

اعیان سازی: فرآیند اعیان سازی یک فرآیند پیچیده با پیامدهای بی‌شمار، برندگان و بازندگانی در محلات دارد که می‌توان با تمهیداتی، پیامدهای منفی آن را کاهش داد و به تقویت پیامدهای مثبت آن پرداخت. مفهوم اعیان سازی برای اولین بار توسط روث گلس در دهه ۱۹۶۰ به‌عنوان رویکردی انتقادی مطرح شد، اکنون یکی از سیاست‌های مدیریت شهری به‌منظور تحقق اهداف باز زنده سازی است. چراکه بهره‌مندی شهروندان از ارتقای وضعیت محله، حقی آشکار است. وظیفه مدیریت شهری است که در تصمیم‌گیری‌ها، برای منتفع شدن آنان از توسعه‌های شکل‌گرفته و کاهش عواقب منفی احتمالی تلاش کند. در تئوری اعیان سازی تنزل کیفیت محلات منجر به خروج سرمایه و گروه‌های درآمدی بالا و جایگزینی گروه‌های فقیر و کم‌درآمد خواهد شد. زمانی که اختلاف بین اجاره کاربری اراضی در وضع موجود و وضع مطلوب به حد اکثر برسد، یعنی محلات کاملاً فرسوده شوند، توسعه‌دهندگان به دلیل حداکثر بهره‌برداری از شکاف اجاره و قیمت وارد محلات می‌گردند. (رهنما، ۱۳۷۵)

مهاجرت‌های درون‌شهری: مهاجران درون‌شهری، به‌عنوان کنشگران انسانی، عموماً به دنبال بهینه‌سازی شرایط زندگی خود هستند. به‌عبارت‌دیگر این مهاجران در پی به حداکثر رساندن میزان برخورداری از تسهیلات و امکانات شهری و منزلت اجتماعی می‌باشند. اغلب خانواده‌ها به این سبب متمایل به ترک مسکن قبلی خود هستند که نیازهای خانواده و احساس رضایت خانواده در محله مقصد بیشتر تأمین می‌شود و درعین حال از عدم رضایت و احساس کمبود در منطقه مبدأ رها می‌گردند (شکویی، ۱۳۹۴) گیفورد دلایل مختلفی را برای جابه‌جایی از سکونت‌گاه ذکر کرده است، از قبیل: تنش یا عدم رضایت از سکونتگاه فعلی، تغییرات مثبت یا منفی در امور مالی و یا حرفه و طی کردن مراحل مختلف

زندگی مانند رفتن به دانشگاه، اضافه شدن کودک به خانواده یا کوچک شدن خانواده پس از اینکه بچه‌ها خانه را ترک می‌کنند. (گیفورد، ۱۹۹۹).

تغییرات در تمرکز بر موضوع تحرک مسکونی و تنوع رویکردها: علاقه به موضوع تحرک مسکونی و زاویه دید نسبت به این موضوع، با توجه به تغییر در جوامع و تقاضای اجتماعی، تکامل یافته است. در آمریکا، در اواخر دهه ۱۹۷۰، اکثر کارهای تجربی و تئوریک بر تحرک بین منطقه‌ای و بین‌شهری متمرکز شد و درک جابجایی نیروی کار دغدغه اصلی بود. تحقیقات در مورد تحرک مسکونی بین‌شهری عمدتاً از دهه ۱۹۷۰ توسعه یافته است. با این حال، تحقیقات در شیکاگو در ابتدا بر رابطه بین تحرک مسکونی درون‌شهری و رشد شهر تأکید دارد. در اواسط قرن ۲۰ در فرانسه، به دلیل افزایش خروج روستاییان، مطالعات در مورد تحرک مسکونی در ابتدا بر مهاجرت متمرکز شده بود. سپس در دهه ۱۹۸۰، توجه به بحران شهری و تأکید بر نابرابری در دسترسی به منابع شهری، به تحرک درون‌شهری تغییر یافت. در آمریکا، لا تین، در حالی که مهاجرت داخلی موضوع مورد علاقه علمی است اما تحقیقات در مورد تحرک مسکونی در شهرها نسبتاً جدید است. بیشتر تحقیقات به جای بررسی مهاجرت در رابطه با خروج روستایی به بررسی تحرک مسکونی درون‌شهری می‌پردازد. با پیشرفت کشورها در زمینه انتقال جمعیت و شهرنشینی، تحرک مسکونی درون‌شهری نسبت به مهاجرت اهمیت بیشتری می‌یابد (زلینسکی، ۱۹۷۱) در فرانسه، ایده تحرک مسکونی در دهه ۱۹۹۰ در علوم اجتماعی به طور گسترده گسترش یافت. در ادامه انواع رویکردها در تحرک مسکونی در (جدول) آورده شده است (روکس و اروم، ۲۰۱۹).

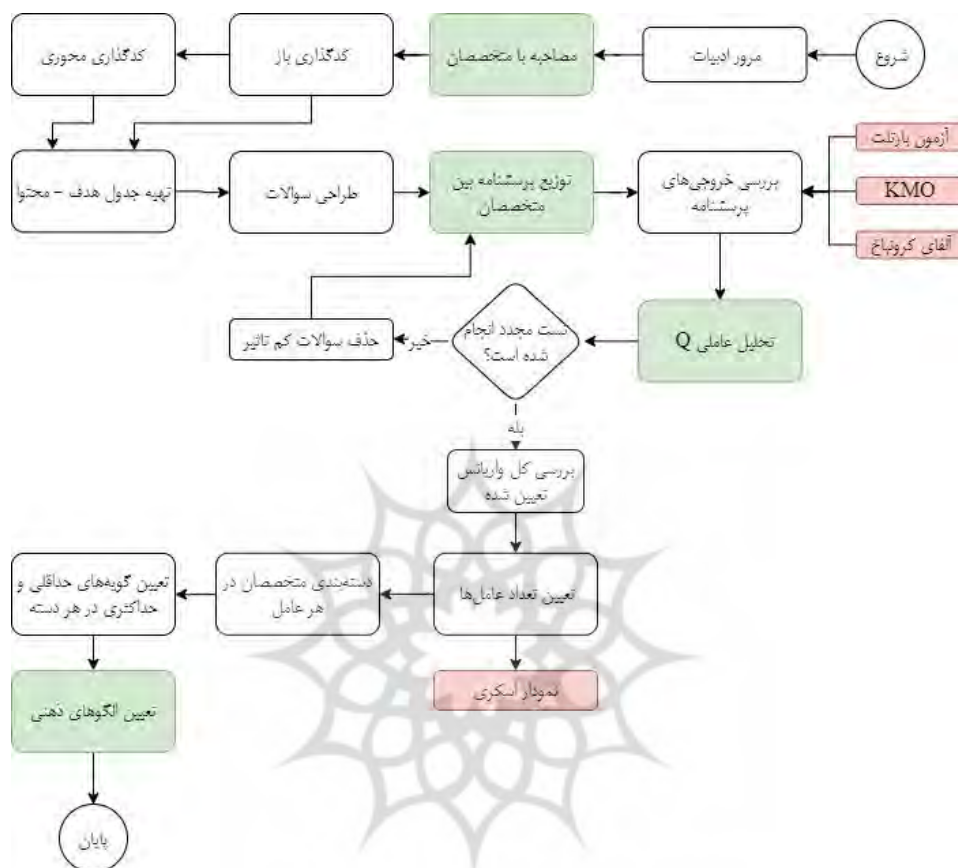
جدول ۱. انواع رویکردها در تحرک مسکونی (روکس و اروم، ۲۰۱۹)

انواع رویکردها در تحرک مسکونی		
رویکرد اول	تئوری جاذبه و دافعه Push-pull factors	زیاد یا کم بودن منابع (شغل، خانه، امکانات)
رویکرد دوم	انتخاب گزینه‌های منطقی توسط افراد Individuals make rational choices	آگاهی به عواقب جابجایی، هزینه‌های جابجایی
رویکرد سوم	رویکرد رفتاری Behavioral approach	سازگاری مسکن با وضعیت جدید خانواده
رویکرد چهارم	رویکرد دوره زندگی Life-course approach	تاکید بر تعامل بین مسیرهای مسکونی، خانوادگی و حرفه‌ای

در (جدول) انواع رویکردها در موضوع تحرک مسکونی به اختصار آورده شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، تحقیق حاضر با رویکرد اول مطابقت دارد. به عبارت دیگر در این تحقیق به مؤلفه‌های تأثیرگذار بر خروج ساکنین، یا به بیان دیگر نیروهای دافعه در مبدأ پرداخته شده است. سایر رویکردها به تحرک سکونت‌ی که در تمامی محلات همواره به طور طبیعی رخ می‌دهد و لزوماً مشکلی در محلات مبدأ ایجاد نمی‌کند، می‌پردازد. به عنوان مثال در صورتی که یک خانواده دونفره پس از تولد فرزندشان به منظور سازگاری مسکن با وضعیت جدید تصمیم به جابجایی بگیرند، خانواده‌ای با همان طبقه اقتصادی و فرهنگی جایگزین آنان می‌شود. در نتیجه تغییر خاصی در محله رخ نمی‌دهد. در حالی که در بستر تحقیق پیش‌رو زمانی که خانواده ساکن در بافت قدیم اقدام به ترک محله می‌کند؛ واحد مسکونی تبدیل به کارگاه، انبار، محل اسکان مهاجرین می‌شود و یا به شکل متروکه رها می‌شود. بنابراین این نوع جابجایی‌ها منجر به بروز مشکلات کالبدی و اجتماعی در محله مبدأ می‌شود.

## روش پژوهش

روش تحقیق این پژوهش روش آمیخته (ترکیب روش کمی و کیفی) است. برای رسیدن به اهداف تحقیق سه مرحله شامل: ۱. مطالعات کتابخانه‌ای و تحلیل محتوای اسناد ۲. مصاحبه با متخصصان و تحلیل به روش کدگذاری باز و محوری ۳. اجرای دو مرحله پیمایش اکتشافی دلفی انجام شد. مراحل کار در شکل آورده شده است.



شکل ۱. مراحل انجام تحقیق

ساخت ابزار پژوهش: پس از انجام مطالعات کتابخانه‌ای در حوزه پژوهش، برای گسترش موضوع فراتر از آنچه در ادبیات موضوع موجود است از روش دلفی استفاده شد. این مرحله با مصاحبه با ۱۵ متخصص از اعضای هیئت علمی دانشگاه‌ها و فعالان حوزه‌های معماری و مدیریت شهری آغاز شد، تا در قالب مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته مشخص شود در کنار مفاهیم استخراج شده از ادبیات موضوع، کدام مفاهیم دیگر می‌تواند به‌عنوان متغیرهای موثر انتخاب گردد.

روش نمونه‌گیری و حجم نمونه: در انتخاب متخصصان برای نفر اول از روش نمونه‌گیری نظریه‌ای و برای انتخاب بقیه افراد از روش نمونه‌گیری گلوله برفی استفاده شد. مصاحبه‌ها تا رسیدن به اشباع نظری و کامل شدن شبکه دانش، ادامه یافت. به این صورت که مصاحبه زمانی متوقف می‌شود که یا افراد معرفی شده تکراری شوند و یا مفاهیم ارائه شده توسط متخصصان؛ تعداد مصاحبه‌شوندگان با توجه به آزمون KMO در مراحل بعدی مورد تأیید واقع شد.

سه مصاحبه اول به شکل باز و بقیه به صورت نیمه ساختاریافته انجام شد. دو یا سه پرسش از متخصصان سؤال شد: چرا مردم بافت قدیم مرکز شهر را ترک کردند؟ (قبل و بعد از فرسودگی) ترک ساکنین چه اثراتی بر بافت داشته؟ راهبردها برای حفظ و جذب ساکنین کدام‌اند؟

## جدول ۲. مرحله اول دلفی

روش	اکتشافی-دلفی
جامعه آماری	اساتید دانشگاه و فعالان این حوزه
روش نمونه‌گیری	گلوله برفی
حجم نمونه	۱۵
ابزار	مصاحبه نیمه ساختاریافته
روش تحلیل	دو کدگذاری به روش کیفی

کدگذاری باز و محوری: در مرحله بعد به کمک روش نظریه زمینه‌ای، کدگذاری باز و محوری مصاحبه‌ها صورت گرفت. در مرحله کدگذاری باز مفاهیم اولیه و نکات کلیدی استخراج شد. در کدگذاری محوری هدف ایجاد رابطه بین مفاهیم استخراج شده و رسیدن از مفاهیم اولیه به مقوله یا محتوا است. بدین منظور مفاهیم بر اساس سلسله‌مراتب معنایی چیدمان شد و پیوستارهایی با طیف ۹ تایی، تنظیم شد. سپس در مرحله کدگذاری محوری، با تناظر دوبه‌دو پیوستارها، سعی در یافتن مفاهیم مشترک از تناظر دوبه‌دوی آن‌ها شد. بدین صورت که تقاطع مفاهیم از هر محور نام‌گذاری شد. با مراجعه به این نام‌ها امکان نام‌گذاری برای کل محور ایجاد می‌شود که محتواها را در جدول هدف-محتوا تشکیل می‌دهند. در ادامه پیوستارها و عناوین محورها توسط اساتید این حوزه بازبینی و به‌منظور تأیید بازنگری مجدد شد. در گام بعد جدول هدف-محتوا شکل گرفت؛ در این جدول اهداف، مفاهیم استخراج شده در کدگذاری باز هستند و محتواها حاصل کدگذاری محوری. با تشکیل جدول هدف-محتوا امکان طراحی پرسشنامه اول متخصصان فراهم شد. سؤالات به شکل جملات خبری طیف لیکرت از صفر تا ۹ طراحی شد. در این مرحله به‌منظور بررسی روایی تحقیق، از پنج استاد این سه سؤال پرسیده شد: آیا محتواها موضوع تحقیق را پوشش می‌دهد؟ آیا اهداف محتواها را پوشش می‌دهد؟ آیا سؤال‌ها اهداف را پوشش می‌دهد؟ در نهایت تغییرات در اهداف، محتوا و سؤالات طی چند مرحله حکواصلاح شد. پس از اجرای پایلوت پرسشنامه، ۵۵ سؤال نهایی شد. در بخش مصاحبه ۱۵ متخصص و در بخش پیمایش پرسشنامه‌ای جهت تحلیل عامل Q، ۲۰ متخصص شرکت کردند.

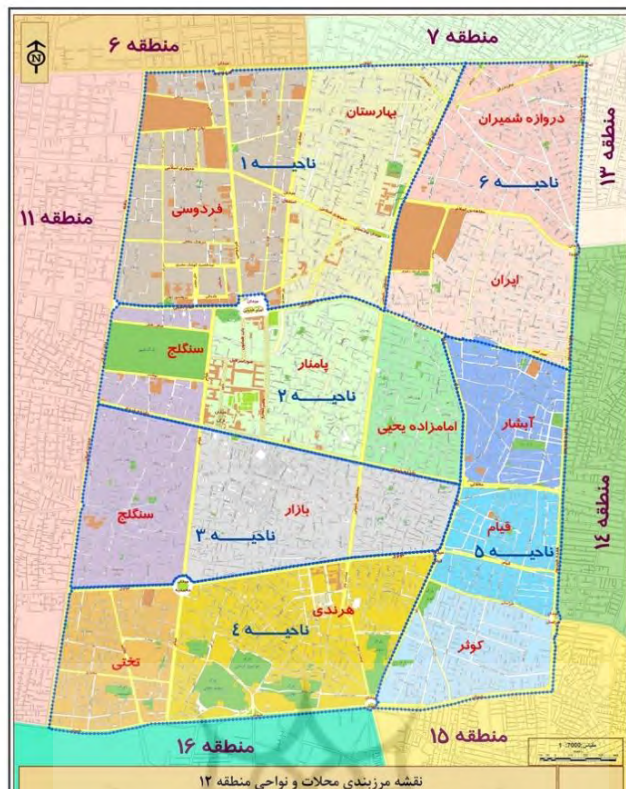
## جدول ۱. مرحله دوم دلفی

روش	اکتشافی-دلفی
جامعه آماری	اساتید دانشگاه و فعالان این حوزه
حجم نمونه	۲۰
ابزار	پرسشنامه محقق ساخت. طیف لیکرت ۱۰ تایی از صفر تا ۹
روش تحلیل	Qتحلیل عامل نوع

## محدوده مورد مطالعه

تمرکز این تحقیق بر هسته اولیه شکل‌دهنده شهر تهران و محلات اطراف آن یعنی منطقه ۱۲ است که روزگاری به‌صورت کاملاً خودگردان اداره می‌شد اما امروزه در حال از دست دادن ساکنین اصیل و جایگزین شدن آن‌ها توسط اقبال آسیب‌پذیر و مهاجرین و تغییر کاربری از مسکونی به انبار و فضاهای متروکه هستند.

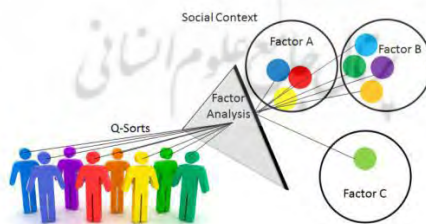




شکل ۲. محدوده مورد مطالعه

### بحث و یافته‌ها

پرسشنامه متخصصان که پیش‌تر طی دو مرحله نهایی شد، در این مرحله مورد تحلیل عامل Q قرار گرفت. تحلیل عامل کیو، ابزاری توانا جهت درک ارزش‌ها، سلیقه‌ها، نگرانی‌ها و گونه‌شناسی دیدگاه‌های فردی است (استیلمن و مگواپر، ۱۹۹۹). در این تحلیل، برخلاف معمول به‌جای آنکه پاسخ‌ها طبقه‌بندی شوند، پاسخ‌دهندگان طبقه‌بندی می‌شوند. در واقع هر عامل، به‌جای آنکه از مجموعه‌ای از پرسش‌ها تشکیل شده باشد، از مجموعه‌ای از متخصصان تشکیل شده است که دیدگاه فکری مشترکی نسبت به موضوع دارند.



شکل ۱. دسته‌بندی الگوی ذهنی متخصصان به کمک تحلیل عامل Q، (کتی اولری، ۲۰۱۳)

کفایت حجم نمونه: در انجام تحلیل عامل ابتدا باید از این مسئله اطمینان یابیم که آیا تعداد داده‌های موردنظر برای تحلیل عامل مناسب‌اند یا خیر. بدین منظور از دو روش آماری یعنی از شاخص KMO و آزمون بارتلت در نرم‌افزار spss استفاده می‌شود. عدد KMO بالاتر از ۰/۶ و قابل قبول است. در آزمون کرویت بارتلت نیز اگر معناداری کوچک‌تر از ۰/۰۵ باشد تحلیل عاملی مناسب است که با دریافت نتیجه sig:0 از آزمون بارتلت، این انتظار برآورده شد.

جدول ۲. آزمون KMO و Bartlett برای کفایت حجم نمونه

۰/۶۵۷	اندازه کفایت نمونه‌گیری	آزمون KMO
۳۶۵/۱۶	Chi <sup>2</sup>	آزمون کرویت بارتلت
۱۹۰	درجه آزادی	
۰	معناداری	

در سنجش پایایی پرسشنامه از روش ثبات درونی و محاسبه ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است. از آنجا که این عدد برابر ۰/۹۷ به دست آمده است، لذا می‌توان بیان نمود که سؤالات از پایایی مناسبی برخوردار هستند. همچنین از روش آزمون-بازآزمون Test-Retest جهت بررسی اعتبار پرسشنامه استفاده شد. بدین صورت که با تکرار آزمون در افراد مشابه نتایج تقریباً یکسان کسب شد.

جدول ۳. سنجش پایایی پرسشنامه

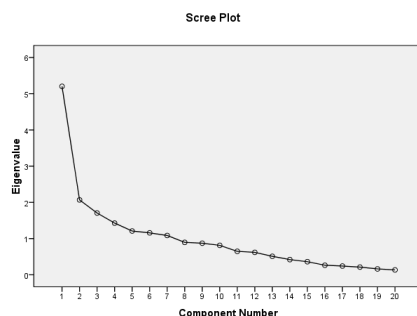
۰/۹۷	آلفای کرونباخ
۵۵	تعداد گویه‌ها

تحلیل داده‌ها پس از چرخش نشان‌دهنده آن است که از مجموع ۲۰ متخصص، ۷ عامل شناسایی شده است. این به این معنی است که متخصصان در ۷ دسته قرار گرفتند. افراد در هر دسته دیدگاه مشترکی نسبت به موضوع دارند. بیشترین واریانس تبیین شده مربوط به عامل اول (دسته اول متخصصان) ۱۵/۶ است. عامل دوم ۱۲/۷، عامل سوم ۹/۶، چهارم ۹/۵، پنجم ۸/۴، ششم ۶/۷ و هفتم ۶/۴ در رتبه‌های بعدی قرار دارند. درصد تجمعی کل عوامل ۶۹/۲ است که نشان می‌دهد در حدود ۶۹/۲٪ تفکر پاسخ‌دهندگان مشترک بوده است و حدوداً ۳۰/۸٪ آن تفکرات فردی است که ممکن است ناشی از آگاهی‌ها، گرایش‌های و رغبت‌های فردی باشد. این بدان معناست که واقعیت بیرونی وجود داشته و توانسته است ۶۹/۲٪ از تفکر پاسخ‌دهندگان را به خود جلب کند و نظریات مشترک آن‌ها را شکل دهد.

جدول ۴. مقدار کل واریانس تبیین شده برای عامل ۷

عامل	مقادیر اولیه		مجموع مجذورات بارهای عاملی		مجموع مجذورات بارهای عاملی بعد از چرخش	
	مجموع	درصد واریانس	مجموع	درصد تجمعی	مجموع	درصد واریانس
۱	۵.۲۰۳	۲۶.۰۱۶	۳.۱۲۵	۲۶.۰۱۶	۳.۱۲۵	۲۶.۰۱۶
۲	۲.۰۶۷	۱۰.۳۳۵	۲.۵۵۲	۳۶.۳۵۱	۲.۵۵۲	۱۲.۷۶۱
۳	۱.۷۰۵	۸.۵۲۷	۱.۹۳۵	۴۴.۸۷۸	۱.۹۳۵	۹.۶۷۳
۴	۱.۴۲۷	۷.۱۳۶	۱.۹۱	۵۲.۰۱۵	۱.۹۱	۹.۵۴۸
۵	۱.۲۰۹	۶.۰۴۳	۱.۶۸۷	۵۸.۰۵۷	۱.۶۸۷	۸.۴۳۵
۶	۱.۱۵۷	۵.۷۸۶	۱.۳۵۹	۶۳.۸۴۳	۱.۳۵۹	۶.۷۹۴
۷	۱.۰۸۵	۵.۴۲۷	۱.۲۸۷	۶۹.۲۷	۱.۲۸۷	۶.۴۳۶

همان‌طور که در نمودار اسکری نیز مشخص است، خط فرضی نمودار از عامل ششم به بعد شکسته شده و شروع به مسطح شدن می‌کند. عامل اول بسیار بزرگ و معنادار است. عامل دوم، سوم، چهارم، پنجم و ششم قابل تعریف و معنا کردن هستند.



شکل ۴. نمودار اسکری

جدول ۷، جدول ماتریس داده‌های چرخش داده‌شده و بار عاملی مربوط به هر کدام از آن‌ها بعد از چرخش است. گروه‌بندی متخصصان در هر دسته بر اساس میزان بار عاملی صورت گرفت. به این معنی که در هر ستون، هر کدام از متخصصانی که دارای بار عاملی بالاتر از  $\pm 0.3$  بودند به آن گروه اختصاص داده شد و برای گروه بعدی همین روند ادامه پیدا کرد. بار عاملی  $0.3$  بیانگر آن است که ۹ درصد از واریانس متغیر به وسیله آن عامل تبیین می‌شود. این مقدار واریانس تبیین شده، به اندازه‌ای است که بتوان بار عاملی را چشمگیر دانست. با توجه به موارد فوق و جدول بار عاملی، عامل اول که همان طبقه اول پاسخ‌دهندگان است از ۷ متخصص و عامل دوم از ۳ متخصص، عامل سوم از ۲ متخصص، عامل چهارم از ۳ متخصص، عامل پنجم و ششم هر کدام از دو متخصص تشکیل شده است. از آنجایی که پاسخ‌های نفر بیستم متفاوت بود و همگن نبود، عملاً عامل یا دسته هفتم حذف شد.

جدول ۵. ماتریس داده‌های چرخش داده‌شده

شماره متخصصان	عوامل					
	۱	۲	۳	۴	۵	۶
۱۹	۰.۷۳۵	-۰.۰۷۶	-۰.۱۵۷	-۰.۰۳۶	-۰.۰۰۳	-۰.۰۲۹
۱۲	-۰.۷۳۳	۰.۱۰۳	-۰.۰۰۸	۰.۲۷۶	-۰.۰۱۷	-۰.۱۶۶
۴	۰.۶۰۷	-۰.۳۴۹	-۰.۲۷۲	-۰.۰۲۷	۰.۲۵۲	-۰.۰۶۶
۱۵	-۰.۵۷۲	۰.۲۲۲	-۰.۰۳۵	۰.۳۰۳	-۰.۰۱۴	-۰.۰۲۱
۹	۰.۵۵۳	-۰.۱۷۸	-۰.۱۸۴	۰.۲۰۷	-۰.۳۱۷	۰.۲۶۵
۱۳	-۰.۵۴۶	۰.۴۵۳	-۰.۰۸۶	۰.۲۰۷	۰.۳۷۵	-۰.۰۲۵۹
۶	-۰.۵۳۲	-۰.۳۶۴	-۰.۱۴۱	-۰.۰۸۶	۰.۵۱۴	-۰.۰۲۲
۲	۰.۰۷۹	۰.۸۰۳	-۰.۱۰۲	۰.۰۰۸	-۰.۰۶۵	-۰.۱۰۱
۷	۰.۰۴۱	۰.۸۰۱	-۰.۱۶۸	۰.۰۳۴	۰.۱۰۲	-۰.۱۸۷
۱۱	-۰.۰۲۲	-۰.۵۹۳	-۰.۱۱۸	-۰.۰۰۸	۰.۱۲۸	-۰.۱۱۸
۸	۰.۳۳۳	-۰.۱۳۹	-۰.۳۴۴	۰.۰۹۵	-۰.۰۸۵	-۰.۰۷۷
۱۶	-۰.۰۴۱	۰.۲۱۷	-۰.۸۰۹	۰.۰۳۴	-۰.۰۸۶	-۰.۱۷۱
۱	۰.۰۰۹	-۰.۰۲۷	-۰.۰۶۲	-۰.۸۰۸	-۰.۰۰۷	-۰.۱۶۵
۱۴	۰.۰۵۵	۰.۳۱۵	۰.۲۰۵	-۰.۶۳۸	۰.۲۵۷	-۰.۰۲۵۱
۱۰	۰.۴۷۲	۰	-۰.۲۹۱	-۰.۵۶۷	۰.۲۴۵	۰.۱
۵	-۰.۰۵۲	۰.۰۰۷	-۰.۰۳۱	۰.۱۴۲	-۰.۷۸۵	-۰.۱۴۶
۱۸	۰.۲۱۸	۰.۰۶۲	۰.۳۹۳	-۰.۲۳۷	-۰.۵۳۳	-۰.۰۵۲
۱۷	۰.۰۸۶	-۰.۱۹۵	-۰.۰۰۹	۰.۱۸۷	-۰.۰۹۷	-۰.۷۸۳
۳	-۰.۰۵۴	-۰.۳۸۵	-۰.۲۵۲	-۰.۱۳۹	۰.۱۷۸	-۰.۵۵۷
۲۰	-۰.۰۱۷	-۰.۰۲۹	-۰.۰۶۹	۰.۰۳۴	-۰.۰۱۶	-۰.۰۴۶

برای یافتن الگوواره ذهنی مشترک متخصصان در هر عامل، پاسخ‌هایی با نمره ۰ و ۱ یا ۸ و ۹ از هریک از متخصصان در آن عامل، که دارای تکرارهای نصف یا بیشتر در افراد سازنده آن عامل هستند انتخاب می‌گردد. سپس به سؤالات انتخاب‌شده هر عامل، عنوان پیشنهادی لحاظ می‌شود. عنوان‌ها برای تأیید به ۵ متخصص ارا نه می‌شود. این عناوین محتواها را تشکیل می‌دهند و اهداف سؤالاتی هستند که باقی می‌مانند. پس از اجرای دوباره پرسشنامه متخصصان و رسیدن به جواب یکسان و یا تقریباً یکسان کار در این مرحله به پایان می‌رسد.

در انتها، نام‌گذاری بر روی مفهوم اصلی سؤالات استخراج‌شده در هر طبقه به‌عنوان عوامل موثر بر خروج ساکنین و راهبرد جهت حفظ و جذب ساکنین، از نظر متخصصان انتخاب شد و توسط چند متخصص اصلاح شد تا زمینه‌ای برای تشکیل جدول هدف-محتوای دوم به‌منظور سؤال از کاربران، فراهم شود. با توجه به اینکه سؤالات مربوط به دو گروه آخر به یک مضمون اشاره می‌کنند و نمی‌توان تفاوتی بین آن‌ها قائل بود، درنهایت به پنج دیدگاه یا الگوواره ذهنی دست‌یافته شد.

دیدگاه اول؛ مشکلات بافت: الگوی ذهنی اول که بیشترین آراء را به خود اختصاص داده است، بر مشکلات بافت تأکید دارد. این دیدگاه مفاهیمی از جمله عدم تأمین نیازهای ساکنین، عدم دسترسی اتومبیل به واحد مسکونی، ترافیک و آلودگی‌های محیطی، نبود تسهیلات و تجهیزات در خانه‌های قدیمی، بالا بودن هزینه تعمیرات و نگهداری ساختمان‌های قدیمی، از بین رفتن حس تعلق با خروج صاحبان اصلی بافت، اثر روانی منفی ترک ساکنین بر جمعیت باقیمانده، افزایش جرم و ناامنی در اثر ترک ساکنین و هجوم و فشار حاشیه‌نشینان را شامل می‌شود.

دیدگاه دوم؛ نگاه مشارکت‌جو: شامل مفاهیم: توجه به بن‌مایه‌های فرهنگی اجتماعی خاص هر محله، شکل‌گیری نهادهای مردمی قدرتمند، تصمیم‌گیری ساکنین راجع به نحوه هزینه بودجه در محله، تصمیم‌گیری ساکنین را جمع به کاربری زمین‌های خالی، وجود دفاتر تسهیلتی، تأمین منابع مالی خرد برای اشتغال در محله با همکاری مردم و توسعه کسب‌وکارهای محلی است.

دیدگاه سوم؛ تغییر در مدیریت شهری: از دیدگاه متخصصان در حوزه سیاست‌گذاری و مدیریت شهری، اصلاح قوانین و تسهیل در اجرای قوانین به نفع ساکنین، اعطاء سیاست‌های تشویقی، نهادینه کردن فرهنگ بازآفرینی در دست‌اندرکاران و مدیران، اعمال استراتژی تبعیض مثبت نظیر دو برابر هزینه کردن شهرداری در این محلات، از راهبردهای جذب ساکنین است. همچنین پذیرش خرده‌فرهنگ‌های مهاجر و تشویق مردم برای ورود به فضاهای خالی ضمن رعایت اصول حفاظتی، تبدیل دولت از جایگاه مجری و مداخله‌گر به سیاست‌گذار و میانجی، استفاده از سرمایه‌گذاران خصوصی، اجرای مالیات بر ملک خالی، بهبود فضاهای عمومی و زیرساخت‌ها، نگاه دوباره به بافت با مقیاس ملی و جهانی، شناخت هویت و شخصیت منحصر به فرد بافت قدیم، حفظ میزان کاربری مسکونی، انجام برنامه ریزی توأمان در مقیاس خرد (محله) و کلان (شهر).

دیدگاه چهارم؛ جذابیت توسعه جدید: به مفاهیمی مانند تغییر ساختار شهر از محله‌های مرکب به طبقاتی، شکل‌گیری پدیده بالا شهرنشینی و شکل‌گیری هسته‌های قدرت و ثروت در خارج از بافت می‌پردازد.

دیدگاه پنجم؛ بهبود تصویر ذهنی: از نظر متخصصان استقرار محل کار و سکونت افراد سرشناس مانند هنرمندان در بافت، تزریق حیات شبانه، ایجاد محرک‌هایی مانند راه‌اندازی کافه‌گالری‌ها، تماشاخانه‌های خصوصی، تعریف جایگاه رقابتی برای بافت به معنی ایجاد کیفیتی در آن که در محلات دیگر نیست موجب بازیابی‌شان محله و ساخت تصویر جدید در ذهن ساکنین شهر می‌شود.

این پنج الگو در دودسته کلی جای گرفتند. دسته‌بندی کلی اول با عنوان علل ترک، که بر عواملی که منجر به مهاجرت ساکنین شد، تمرکز دارد، الگوهای ذهنی گروه اول و چهارم معماران را شامل می‌شود. دسته‌بندی کلی دوم با عنوان راهبردهای جذب ساکنین شامل دیدگاه دوم، سوم و پنجم است.

جدول ۸. نتایج حاصل از تحلیل عامل و استخراج آرای متخصصان

دسته	دیدگاه	شماره افراد	الگوی ذهنی	مفاهیم مربوطه
دسته اول علل مهاجرت	دیدگاه اول	۱۹، ۱۳، ۴، ۱۵، ۹، ۱۳، ۶	مشکلات بافت	عدم دسترسی اتومبیل به واحد مسکونی
				ترافیک و آلودگی‌های محیطی
				عدم تامین نیازهای ساکنین
				نبود تسهیلات و تجهیزات در خانه های قدیمی
				بالا بودن هزینه تعمیرات و نگهداری ساختمانهای قدیمی
				از بین رفتن حس تعلق یا خروج صاحبان اصلی بافت
				اثر روانی منفی ترک ساکنین بر جمعیت باقیمانده
				افزایش جرم و ناامنی در اثر ترک ساکنین
				جریان وسیع مهاجرت از روستا به شهر و هجوم و فشار حاشیه نشینان
				دیدگاه چهارم
تغییر ساختار شهر از محله های مرکب به طبقاتی، شکل گیری پدیده بالا شهرنشینی				
شکل گیری هسته های قدرت و ثروت در خارج از بافت				
دسته دوم راهبرد جذب	دیدگاه دوم	۲، ۷، ۱۱	نگاه مشارکت جو	توجه به بین‌مایه‌های فرهنگی اجتماعی خاص هر محله
				شکل گیری نهادهای مردمی قدرتمند
				تصمیم گیری ساکنین راجع به نحوه هزینه بودجه
				تصمیم گیری ساکنین راجع به کاربری زمین‌های خالی
				وجود دفاتر تسهیلتگری
				تامین منابع مالی خرد برای اشتغال در محله با همکاری مردم و توسعه کسب و کارهای محلی
				اصلاح قوانین و تسهیل در اجرای قوانین به نفع ساکنین
				نهادینه کردن فرهنگ بازآفرینی در دست اندرکاران و مدیران
				اعطاء سیاست‌های تشویقی
				اعمال استراتژی تبعیض مثبت نظیر دوبرابر هزینه کردن شهرداری در این محلات
دسته سوم راهبرد جذب	دیدگاه سوم	۸، ۱۲، ۵، ۱۸	تغییر در مدیریت شهری	پذیرش خرده فرهنگ های مهاجر و تشویق مردم برای ورود به فضاهای خالی ضمن رعایت اصول حفاظتی
				تبدیل دولت از جایگاه مجری و مداخله گر به سیاست گذار و میانجی
				استفاده از سرمایه‌گذاران خصوصی
				اجرای مالیات بر ملک خالی
				بهبود فضاهای عمومی و زیرساخت ها
				نگاه دوباره به بافت با مقیاس ملی و جهانی
				شناخت هویت و شخصیت منحصر به فرد بافت قدیم
				حفظ میزان کاربری مسکونی
				انجام برنامه ریزی توامان در مقیاس خرد(محله) و کلان(شهر)
				سکونت و استقرار محل کار افراد سرشناس مانند هنرمندان در بافت
دیدگاه پنجم	۱۷، ۳	بهبود تصویر ذهنی	بازبایی شان محله و ساخت تصویر جدید	
			تزیق حیات شبانه	
			ایجاد محرکهایی مانند راه اندازی کافه گالری ها، تماشخانه های خصوصی	
			تعریف جایگاه رقابتی برای بافت به معنی ایجاد کیفیتی در آن که در محلات دیگر نیست	

### نتیجه گیری

در چند دهه گذشته به دلیل مهاجرت ساکنین شاهد تنزل و رکود و فرسودگی در این محلات بوده‌ایم. جابه‌جایی شهروندان و به تبع آن جابه‌جایی کاربری‌های مهم شهری از نواحی سکونت‌ی اولیه به نقاط جدید

باعث شد به تدریج هسته‌های اولیه سکونتی از نظر کالبد و عملکرد دچار مشکلات و تغییرات اساسی شده، به سمت فرسودگی و افت کیفیت محیط سکونت پیش رفتند. پژوهش حاضر به دنبال شناسایی عوامل موثر بر ترک ساکنین و راه‌های جذب افراد و دسته‌بندی ذهنیت متخصصان در این خصوص بوده است. بر اساس آنچه از تحلیل عامل کیو پرسشنامه متخصصان به دست آمد، پنج الگوی ذهنی در میان آنان مشخص گردید. این الگوها در تقسیم‌بندی کلی خود به دودسته علل مهاجرت و راهبرد جذب تقسیم شدند.

نتایج این تحقیق نشان می‌دهد دو عامل مشکلات بافتی نیروهای دافعه مبداء و جاذبه مقصدی جذایبت محلات جدید، بیشترین تأثیر را در مهاجرت ساکنین اسیل داشته است. به‌عنوان مثال مشکلاتی همچون عدم دسترسی اتومبیل به واحدهم سکونی در بافت قدیم از یک‌طرف و وجود شبکه دسترسی منظم در محلات جدید، از طرف دیگر؛ فشار حاشیه‌نشینان و گروه‌های کم‌درآمد در بافت قدیم از یک‌طرف و سکونت افراد سرشناس در محلات جدید و شکل‌گیری پدیده بالا شهرنشینی از طرف دیگر؛ همه این عوامل موجب شد ساکنین بافت قدیم با مقایسه محیط سکونت خود با مناطق جدید احساس عدم رضایت کرده و تصمیم به خروج از بافت بگیرند. عدم مشارکت ساکنین در محله، تصویر ذهنی منفی شهروندان نسبت به بافت، عدم وجود مدیریت متناسب با تغییرات در بافت، از عوامل دیگر تأثیرگذار بر ترک ساکنین می‌باشند.

در پاسخ به سؤال دیگر تحقیق مبنی بر دستیابی به راهبردهای جذب و نگهداشت ساکنین، نتایج نشان می‌دهد با تزیینات شبانه، ایجاد محرک‌هایی مانند راه‌اندازی کافه‌گالری‌ها، تماشاخانه‌های خصوصی می‌توان تصویر محله را در ذهن ساکنین شهر به‌بود بخشید. همچنین می‌توان با تعریف جایگاه رقابتی برای محله و ایجاد کیفیتی در آن که در محلات دیگر نیست و استقرار محل کار و زندگی هنرمندان، شأن محله را بازیابی کرد. عامل تأثیرگذار دیگر تقویت نگاه مشارکت‌جو است. چنانچه با شکل‌گیری نهاد های مردمی قدرتمند، ساکنین در نحوه هزینه‌بدهی و کاربری زمین‌های خالی، تصمیم‌گیرنده باشند نیازهای آنان در محله تأمین، در نتیجه میل به ماندن در آنها تقویت خواهد شد.

با مدیریت تغییراتی که در محله در حال شکل‌گیری است مانند بود فضاهای عمومی، اجرای مالیات بر املاک خالی و اعمال استراتژی تبعیض مثبت نظیر دو برابر هزینه کردن شهرداری در این محلات، می‌توان برای رسیدن از وضع موجود به وضع مطلوب تأثیرگذار بود. با ایجاد قرارگاه‌های رفتاری در بافت با روش توسعه میان‌افزا و بازطراحی فضاهای شهری، می‌توان به فضاهای مناسب برای تعامل ساکنین قدیم و جدید دست‌یافت. این فضا باید واکنشی با کیفیت باشد که در جذب و استقرار ساکنین جدید تأثیرگذار باشد. با رفع مشکلات محیط سکونت در محله در فرآیندی میان‌مدت می‌توان شاهد استقرار طیف‌های خاص اجتماع‌مانند زوج‌های جوان و خانه‌اولی‌ها در بافت بود.

## تشکر و قدردانی

وظیفه خود می‌دانیم از کسانی که در تدوین مقاله نقش داشته‌اند بخصوص متخصصانی که وقت خود را برای مصاحبه یا تکمیل پرسشنامه در اختیار ما گذاشتند تشکر کنیم.

## منابع

- (۱) پوراحمد، احمد؛ فرهودی، رحمت‌الله؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز. (۱۳۹۰). بررسی نقش کیفیت محیط سکونت در مهاجرت‌های درون‌شهری، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۳(۷۵)، ۱۷-۳۶.
- (۲) تولایی، نوین و یاری، جلیل، ۱۳۹۰، بررسی عوامل موثر بر تمایل به مهاجرت درون‌شهری در تهران با تأکید بر احساس نابرابری فضایی، فصلنامه تحلیل اجتماعی نظم و نابرابری اجتماعی، ۴/۶۰، ۷۹-۱۱۰.
- (۳) چلبی، مسعود. (۱۳۷۵). جامعه‌شناسی نظم: تشریح و تحلیل نظری نظم اجتماعی، تهران: نشر نی.
- (۴) حبیبی، سید محسن. (۱۳۹۶). از شار تا شهر، چاپ شانزدهم. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- (۵) حیدری، علی‌اکبر؛ سعدوندی، مهدی؛ دمشناس، الهام؛ دمشناس، الهه. (۱۳۹۷). اولویت‌بندی شاخص‌های مرتبط با ترجیحات مسکونی افراد در سه مقیاس واحد مسکونی، آپارتمان و محله، مورد مطالعاتی: مقایسه دیدگاه ساکنین سه شهر مشهد، نیشابور و تربت‌جام، ۲۵، ۵۷-۶۸.
- (۶) رضازاده، راضیه. (۱۳۸۰). نگاهی به طرح حفظ احیا و بازسازی بافت تاریخی سمنان. هفت شهر، ۲(۴)، ۵-۴۷.
- (۷) رهنما، محمدرحیم، ۱۳۷۵، معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت‌های قدیم شهری، جغرافیای تحقیقات، ۴۲، ۷۲-۹۱.
- (۸) زنگنه، یعقوب؛ سمیعی پور، داوود؛ حسینی، سید هادی؛ آب باریکی، زکيه. (۱۳۹۱). بررسی روندها و انگیزه‌های مهاجرت‌های درون‌شهری، مطالعه موردی: سبزوار، مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، ۲(۷)، ۴۳-۶۱.
- (۹) سجادی، ژیلا؛ احمدی دستجردی، حمید. (۱۳۸۷). بررسی علل و پیامدهای اجتماعی - فضایی مهاجرت‌های درون‌شهری مطالعه موردی: بافت قدیم تهران پارس در منطقه ۸ شهرداری تهران، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۱(۶۶)، ۹۹-۱۱۶.
- (۱۰) شاهوی، سیروان و فاروقی، فریکا. (۱۳۹۵). ارتقای کیفیت زندگی در مناطق فرسوده، آموزه‌های پروژه لودا، وزارت مسکن و شهرسازی سازمان عمران و بهسازی شهری، تهران.
- (۱۱) شکویی، حسین. (۱۳۹۴). جغرافیای اجتماعی شهرها، اکولوژی اجتماعی شهر، چاپ نهم. تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- (۱۲) صفایی پور، مسعود و سجادی، ژیلا. (۱۳۸۷). علل و پیامدهای اجتماعی فضایی مهاجرت درون‌شهری اهواز (مورد مطالعه کیان پارس)، مجله پژوهشی دانشگاه اصفهان، ۲۹، ۹۳-۱۱۸.
- (۱۳) صفائی پور، مسعود. (۱۳۸۷). علل و پیامدهای اجتماعی - فضایی مهاجرت درون‌شهری اهواز، رساله دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استاد راهنما ژیلا سجادی، دانشگاه شهید بهشتی.
- (۱۴) مدنی پور، علی؛ زرآزوند، حمید. (۱۳۸۱). ظهور یک کلان‌شهر. تهران: شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.
- (۱۵) نیک‌سرشت، مریم ناز؛ مظفر، فرهنگ؛ صالح صدق پور، بهرام؛ حسینی، سید باقر. (۱۳۹۸). اصول مدیریت معماری با محوریت آموزش مدیریت طراحی، (تحلیل عامل کیو). نشریه علمی اندیشه معماری، ۳(۶)، ۴۴-۵۸.
- نیل همتی، رضا؛ تقی پور، فاطمه؛ بیات، اکرم. (۱۳۹۳). تحلیل جامعه‌شناختی گرایش به جابه‌جایی سکونت در بافت قدیم خمینی‌شهر. جامعه‌شناسی کاربردی (مجله پژوهشی علوم انسانی دانشگاه اصفهان)، ۵۵، ۲۱-۴۲.

17) Goodman, A. C. (1978). Hedonic prices, price indices and housing markets. *Journal of urban economics*, 5(4), 471-484.

18) Gyford, R., (1999). Residential Environmental Psychology, Fall- winter.

19) Hollmann, C. (2016). The case of inclusive gentrification in Casco Viejo: when long-term investment and community interests align (Doctoral dissertation, Massachusetts Institute of Technology).

20) <https://atlas.tehran.ir/>

21) Hyun-Young, J., Youngsang, K., Seunghyun, Y., Da-Hye, Y., & Sujin, H. (2021). Can urban greening using abandoned places promote citizens' wellbeing? Case in Daegu City, South Korea, *Urban Forestry & Urban Greening*, 57, <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2020.126956>

22) Lee, E. S. (1966). A theory of migration. *Demography*, 3(1), 47-57.

23) Mao, S., & Chen, J. (2021). Residential Mobility and Post-Move Community Satisfaction: Empirical Evidence from Guangzhou, China. *Land*, 10(7), 741.

- 24) Mehdipour, M., Yazdanfar, A., Ekhlasi, A., Saleh Sedghpour, B., (2021). Determining the Components Describing the Harmony-Contrast of the Color Combination in Residential Buildings Exterior. *IJAUP*, 31 (1), 1-17
- 25) Melstrom, R. T., & Mohammadi, R. (2021). Residential mobility, brownfield remediation and environmental gentrification in Chicago. *Land Economics*, 060520-0077R1.
- 26) O'Leary, K., Wobbrock, J. O., & Riskin, E. A. (2013, April). Q-Methodology as a Research and Design Tool for HCI. In *Proceedings of the SIGCHI Conference on Human Factors in Computing Systems* (pp. 1941-1950).
- 27) O'Leary, K., Wobbrock, J. O., & Riskin, E. A. (2013, April). Q-Methodology as a Research and Design Tool for HCI. In *Proceedings of the SIGCHI Conference on Human Factors in Computing Systems* (pp. 1941-1950).
- 28) Rossi, P. H. (1955). In *Why Families Move*. (2. Auflage) Beverly Hills et al. Sage.
- 29) Roux, G. L. (2019). Residential Mobility. *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*, 1-7.
- 30) Salvati, L., & Benassi, F. (2021). Rise (and decline) of European migrants in Greece: Exploring spatial determinants of residential mobility (1988–2017), with special focus on older ages. *Journal of International Migration and Integration*, 22(2), 599-613.
- 31) Steelman, T. A., & Maguire, L. A. (1999). Understanding participant perspectives: Q-methodology in national forest management. *The Journal of the Association for Public Policy Analysis and Management*, 18(3), 361-388.
- 32) Yunxia Liu, Sihang Yu, Tao Sun, 2021, Heterogeneous housing choice and residential mobility under housing reform in China: Evidence from Tianjin, *Applied Geography*, Volume 129, 2021, <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2021.102417>.
- 33) Zelinsky, W. (1971). The hypothesis of the mobility transition. *Geographical review*, 219-249.
- 34) Zhang, T., Duan, X., Wong, D. W., & Lu, Y. (2021). Discovering income-economic segregation patterns: A residential-mobility embedding approach. *Computers, Environment and Urban Systems*, 90, 101709.

