



Research Paper

Downtown Residents' Viewpoint on Factors Affecting Residential Mobility: A Case Study on Tehran Downtown

Tahereh Jamakloo¹,  Seyed Abbas Yazdanfar^{2*} , Seyed Bagher Hosseini³ , Bahram Saleh Sedghpour⁴ 

¹ School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran
² School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.
³ School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.
⁴ Associate Professor, Faculty of Humanities, Department of Behavioral Sciences, Shahid Rajaei Teacher Training University, Tehran, Iran.



10.22080/USFS.2022.3893

Received:

May 17, 2022

Accepted:

July 16, 2022

Available online:

October 22, 2022

Keywords:

Residential mobility,
Historic city centers,
Cross-sectional survey, R
factor analysis

Abstract

One of the dynamics of cities is the residential mobility of families within the city. These movements, which occur for a variety of reasons, sometimes cause problems in the destination or origin neighborhood. The purpose of this study is to find the reasons for the relocation of residents from the center of Tehran, from the perspective of the residents in those areas and provide a solution to prevent them from leaving. This research is a survey and uses field study. The statistical population includes the residents of the neighborhoods around Tehran Bazaar selected through multi-stage clustering method. The statistical tool used in this research is factor R analysis and the required data has been collected through library studies and interviews with experts. After analyzing the questions, 5 questions were removed and finally the modified questionnaire was distributed among 203 residents. After rotating the data with the help of factor R analysis tool, 12 factors were identified. After removing the factors with less than three questions, 7 factors were finally identified. The results showed that "insecurity and social problems", "formation of the pyramid of urban spatial status", "physical problems and texture wear and tear", and "lack of tissue responsiveness to new needs" were the most important factors affecting the mobility of families and "creating a new mental image of texture in the citizens' minds".

* **Corresponding Author:** Seyed Abbas Yazdanfar

Address: School of architecture and environmental design, Iran university of science and technology, Tehran, Iran.

Email: yazdanfar@iust.ac.ir

Tel: 09100215098

Extended Abstract

1. Introduction

The old texture of the downtown, which was home to prominent families in the past, has experienced the departure of the original inhabitants from these areas in recent decades. Despite the implementation of some renovation projects in recent years, families are still leaving these areas. The departure of these people has led to the transformation of residential spaces into abandoned spaces and warehouses, and the physical deterioration of the building, causing insecurity.

The process of relocation of the original inhabitants of the old fabric has reduced the quality of life in the residential areas in these neighborhoods to the lowest possible level. It has also provided suitable conditions for the replacement of low-income immigrant groups to the texture. As a result, the old residential neighborhoods have been transformed into closed islands in the recent years making social and physical damages (Rezazadeh, 2003, p. 6).

2. Research Methodology

In this study, a cross-sectional survey research method was used to identify the effective factors in the user community. For this purpose, a group of resident's opinions were collected using a questionnaire, and finally, using this information, the influential factors were identified and analyzed. Field research is a process to gather data on topics based on what a group of people knows, thinks, or does (Delavar, 2020, p. 156). To achieve the objectives of the research, first, literature review and interviews with experts were conducted to collect the required data. Then the interviews were openly and

axially coded. A questionnaire was prepared using a goal-content table. After analyzing the Q factor of the filled expert's questionnaire, the expert's mental patterns were achieved. The study population of this study included 203 residents living in the neighborhoods around Tehran Bazaar. The basis for preparing the questionnaire was the results of the experts' questionnaire and Q factor analysis. After conducting the pilot or pre-test among 40 people and analyzing the questions, 5 questions were removed and the questionnaire was distributed among 203 residents

3. Research Findings

To achieve the goals, the existing concepts extracted from the open coding of the interviews with experts were turned into examples, to make it easier for users to understand. After conducting the pilot or pre-test among 40 people and analyzing the questions, 5 questions were removed and the questionnaire was distributed among 203 residents of Tehran downtown.

After removing the factors that consisted of less than three questions, 7 factors were finally identified. At this stage, the questions related to each factor were identified and according to the content and concepts of the questions, a label and a title were suggested for each category of questions. The suggested questions and titles of each category were given to 5 professors and experts to express their opinions regarding the correctness or incorrectness of the titles. After applying the opinions of the professors, the titles were finalized.

4. Conclusion

To answer the research question about the factors affecting the departure of residents from the neighborhoods of



Tehran downtown, using factor R analysis of the residents' questionnaire, the following factors were considered the most important factors facilitating the departure according to the residents: insecurity and social problems, the formation of a pyramid of urban spatial status, physical problems and texture wear, and the lack of response to new needs. Numerous problems of old buildings such as high maintenance costs, lack of new equipment in them, lack of earthquake resistance, non-standard passages, and high motor and cart traffic have also been mentioned to be influencing. Most residents considered the lack of recreational and educational spaces, as well as markets, and the lack of car access to the residential unit to be effective on migration.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We thank the experts who helped us by completing the questionnaire and conducting interviews in the first phase of the research. We also thank the residents of the neighborhoods for completing the questionnaire and helping in the second phase.



علمی پژوهشی

پیمایش عوامل مؤثر بر تحرک سکونتی از دیدگاه ساکنین مرکز شهر (مطالعه موردی: مرکز شهر تهران)

طاهره جامکلو^۱، سیدعباس یزدانفر^{۲*}، سیدباقر حسینی^۳، بهرام صالح صدق پور^۴

^۱ دانشجوی دکتری معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
^۲ دانشیار گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
^۳ دانشیار گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
^۴ دانشیار گروه علوم تربیتی، دانشکده علوم تربیتی دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی، تهران، ایران.



10.22080/USFS.2022.3893

چکیده

یکی از عوامل پویایی شهر، تحرک سکونتی خانواده‌ها در درون شهر است. این حرکات که به دلایل مختلفی صورت می‌پذیرد، گاهی موجب بروز مشکلات در محله مقصد یا مبدأ می‌شود. هدف از این پژوهش، یافتن علل خروج خانواده‌ها از مرکز شهر تهران، از دیدگاه ساکنین آن مناطق است. روش پژوهش، پیمایش یا روش تحقیق زمینه‌آبی، جامعه آماری ساکنین محله‌های اطراف بازار تهران و روش نمونه‌گیری، خوشه‌ای چندمرحله‌ای است. ابزار اندازه‌گیری پرسش‌نامه‌ای متشکل از ۳۸ سؤال و نحوه پاسخ دهی به آن طیف لیکرت چهار تایی است. ابزار آماری مورد استفاده در این تحقیق تحلیل عامل R و داده‌های مورد نیاز از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و مصاحبه با متخصصان گردآوری شده است. بدین صورت که پس از استخراج مفاهیم کلیدی مصاحبه‌ها و تشکیل جدول هدف-محتوا، به منظور پیمایش زمینه‌ای سؤالات پرسش‌نامه طراحی و بین ۴۰ نفر به شکل پایلوت اجرا شد. بعد از تحلیل سؤالات، ۵ سؤال حذف شد و در نهایت پرسش‌نامه اصلاح شده بین ۲۰۳ نفر از ساکنین توزیع شد. پس از چرخش داده‌ها به کمک ابزار تحلیل عامل ۱۲، R عامل مشخص شد. پس از حذف عواملی که شامل کمتر از سه سؤال بودند، در نهایت ۷ عامل شناسایی شد. نتیجه تحقیق نشان می‌دهد: "نامنی و معضلات اجتماعی"، "شکل‌گیری هرم منزلت مکانی در شهر"، "مشکلات کالبدی و فرسودگی بافت" و "عدم پاسخگو بودن بافت به نیازهای جدید" از مهم‌ترین عوامل تسهیل‌کننده برای خروج و متغیرهای "ساخت تصویر ذهنی جدید از بافت در ذهن شهروندان"، "مدیریت مشارکتی" و "ایجاد کیفیت منحصربه‌فرد در بافت" از عوامل بازدارنده در ترک خانواده‌ها است.

تاریخ دریافت:

۲۷ فروردین ۱۴۰۱

تاریخ پذیرش:

۲۵ تیر ۱۴۰۱

تاریخ انتشار:

۳۰ مهر ۱۴۰۱

کلیدواژه‌ها:

تحرک سکونتی، هسته اولیه شکل‌دهنده شهر، پیمایش مقطعی، تحلیل عامل R

* نویسنده مسئول: سید عباس یزدانفر

ایمیل: yazdanfar@iust.ac.ir

تلفن: ۰۹۱۰۰۲۱۵۰۹۸

آدرس: دانشیار گروه معماری، دانشکده معماری و شهرسازی،

دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.



۱ مقدمه

دارد. حسین شکویی در سال ۱۳۶۵ (۱۹۸۶) از نخستین محققانی بود که در کتاب "جغرافیا اجتماعی شهرها" به ارتباط تحرک سکونتی و وضعیت اقتصادی و اجتماعی خانواده‌ها پرداخت (شکویی، ۴، ۲۰۱۵). در سال ۱۹۶۶ "لی" مدل خود را بر اساس: شرایط منفی در مبدأ، شرایط مثبت در مقصد، موانع بازدارنده و عوامل شخصی ارائه کرد. تحرک سکونتی انسان بیشتر در مقیاس بین‌المللی، ملی و بین شهری مطالعه شده‌است. اما به تحرکات سکونتی در درون شهرها کمتر پرداخته شده‌است (Roux, G. H. 2019).

صفائی‌پور در پژوهشی به علل جذاب شدن منطقه کیانپارس برای اهالی اهواز پرداخته. یافته‌های این تحقیق بیانگر این است که بالا بودن سطح فرهنگ محله و رسیدن به جایگاهی برتر، بالا بودن مساحت خانه‌ها، ویلایی بودن اکثر آن‌ها، آرامش محیط، امنیت بالا، سطح سواد و درآمد بالا از انگیزه‌های ساکنین برای تغییر محل سکونت است (صفائی‌پور، ۵، ۲۰۰۸). در پژوهش دیگری که منطقه تهرانپارس را مورد مطالعه قرار داده، پرسش‌شوندگان برتری نسبی فیزیکی-کالبدی، اقتصادی و اجتماعی محله تهرانپارس نسبت به محلات قبلی را علت جابه‌جایی خود بیان کرده‌اند. همچنین نزدیکی به اقوام، دسترسی به محل کار، در زمره دلایل انتخاب محله موردنظر توسط ساکنین جدید بوده (سجادی، دستجردی، ۶، ۲۰۰۸). پژوهش دیگری با هدف سنجش تأثیر میزان رضایتمندی شهروندان از کیفیت محیط زندگی‌شان بر تحرکات جمعیتی درون‌شهری در خرم‌آباد صورت گرفته. در این پژوهش رضایتمندی به صورت ۱۰ زیرمعیار شامل: امکانات تفریحی و رفاهی، احساس آرامش، وجود فضاهایی برای تعاملات اجتماعی، امکانات فرهنگی و آموزشی، هویت محیط شهری، خدمات بهداشتی و درمانی، خدمات ارتباطی و حمل و نقل، امنیت، وابستگی‌های خویشاوندی و طایفه‌ای و

بافت قدیم مرکز شهرها که در گذشته محل سکونت خانواده‌های سرشناس بود، در دهه‌های اخیر شاهد خروج ساکنین اصیل از این مناطق است. علی‌رغم اجرای طرح‌های نوسازی در سال‌های اخیر خانواده‌ها همچنان در حال‌ترک این مناطق هستند. خروج این افراد منجر به تبدیل شدن فضاهای سکونت به فضاهای متروکه و انبار، فرسودگی کالبدی بناها و ایجاد ناامنی شده‌است. این دو متغیر باعث تشدید همدیگر می‌شوند، به این صورت که مشکلات بافت باعث خروج ساکنین می‌شود و خروج افراد منجر به ایجاد مشکلات بیشتر در بافت می‌شود. فرایند جابه‌جایی ساکنان اصیل بافت قدیم، کیفیت زندگی در محلات مسکونی در این مناطق را به پایین‌ترین حد ممکن تنزل داده و شرایط مناسب برای جایگزینی گروه‌های مهاجر و کم‌درآمد را در بافت فراهم آورده‌است. در نتیجه این فرایند، طی سال‌های اخیر محلات مسکونی بافت قدیمی به جزیره‌های بسته‌ای تبدیل شده‌اند که آسیب‌های اجتماعی و کالبدی در آن مشهود است (رضازاده، ۲۰۰۳: ۶). خروج تدریجی سرمایه، فعالیت و افراد با توان مالی بالا دارای حس تعلق، منجر به جایگزینی با افراد کم‌درآمد و فاقد حس تعلق به مکان شده‌است (قدمی^۲ و همکاران، ۲۰۲۰). اگرچه این بافت‌ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، ترافیکی و زیست محیطی از چالش‌های بزرگ شهر هستند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می‌آیند. با این حال مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط زیست هستند (پوراحمد^۳ و همکاران، ۲۰۱۹).

تحرکات سکونتی درون شهری اشاره به تغییر محل سکونت خانوار در درون محدوده قانونی شهر

⁴ Shakoei

⁵ Safaeipoor

⁶ Sajadi, Dasjerdi

¹ Rezazadeh

² Ghadami

³ Poorahmad



خانواده‌ها بوده‌است (زنگنه^۳، ۲۰۱۲). همتی در پژوهش خود با پرسش از ساکنین محله‌های قدیمی خمینی‌شهر میزان گرایش به نقل‌مکان به محله‌های جدید شهر و شناسایی عوامل مؤثر بر آن را مورد سنجش قرار داده‌است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد حدود ۶۵٪ از ساکنین مناطق قدیمی‌خمینی‌شهر تمایل به جابه‌جایی دارند. بیشترین میزان نارضایتی سکونتی مربوط به نبود فضای سبز، امکانات تفریحی، و کیفیت معابر و بیشترین میزان رضایت‌مندی مربوط به امنیت، روابط همسایگی و نزدیکی به اقوام می‌شد. پاسخگویان تمایل داشتند در جایی زندگی کنند که احساس راحتی بیشتری داشته باشند و آن‌طور که دوست دارند زندگی کنند. یافته‌ها نشان می‌دهد هرچه سرمایه اجتماعی و رضامندی از محل سکونت بیشتر می‌شود از میزان گرایش به جابه‌جایی کاسته می‌شود و هرچه احساس محرومیت و اهمیت حفظ حریم خصوصی بیشتر می‌شود، بر گرایش به جابه‌جایی افزوده می‌شود. در نهایت سه متغیر رضامندی از محل سکونت، سرمایه اجتماعی و اهمیت حفظ حریم خصوصی، وزن بیشتری در تبیین گرایش به جابه‌جایی به محله‌های جدید را دارد و می‌تواند به عنوان عامل بازدارنده و عامل مشوق جابه‌جایی درون شهری در نمونه مورد بررسی مورد توجه قرار گیرد (همتی^۴ و همکاران، ۲۰۱۴). حیدری در پژوهش خود ترجیحات مسکونی را در ارتباط با سه مقیاس واحد مسکونی، ساختمان مسکونی و محله مورد سنجش قرار داده و اولویت‌های مختلفی که افراد در ارتباط با هرکدام از این شاخص‌ها در ذهن دارند را تحلیل کرده‌است. نتایج پژوهش نشان داد افراد در انتخاب محل زندگی خود ابتدا به انتخاب محله و سپس به انتخاب واحد مسکونی و در نهایت به ویژگی‌های ساختمان مسکونی توجه نشان می‌دهند. همچنین در انتخاب واحد مسکونی، هرچه مقیاس شهری کوچک‌تر می‌شود، تمایل به انتخاب خانه با ابعاد فضایی بزرگ‌تر و نیز تعداد اتاق‌های

ویژگی‌های کالبدی، در نظر گرفته شده‌است تا تمایل ساکنان به خروج از بافت قدیم خرم‌آباد معلوم شود. از جمله نتایج این تحقیق می‌توان به این موارد اشاره کرد: میان مهاجرت‌های درون شهری و ویژگی‌های کالبدی، ارتباط معکوس وجود دارد. یعنی با بهبود ویژگی‌های کالبدی محله‌ها و افزایش رضایت‌مندی ساکنان از آن‌ها، جابه‌جایی‌های درون شهری جمعیت و ترک بافت قدیم به وسیله ساکنان کاهش می‌یابد (پوراحمد^۱ و همکاران، ۲۰۱۱). تولایی در پژوهش خود به تحركات سکونتی در مناطق پایین‌شهر، مرکز شهر و بالاشهر پرداخته. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد: بخش قابل‌توجهی از شهروندان مناطق پایین‌شهر و مرکز شهر تهران متمایل به جابه‌جایی به سمت بالاشهر هستند. احساس نابرابری در بعد تحصیلات و ثروت (ابعاد مرتبط با پایگاه اجتماعی اقتصادی) و تسهیلات و دسترسی‌ها (ابعاد مرتبط با ساختار کالبدی شهری) به نفع مناطق بالاشهری، و در بعد ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی به سود مناطق پایین‌شهر تهران است (تولایی^۲، ۲۰۱۱). زنگنه در تحقیق دیگری به دنبال بررسی تحركات سکونتی خانواده‌ها در داخل شهر سبزوار و تحلیل عوامل تأثیرگذار بر این تحركات است. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد که بیش از نیمی حداقل یک بار محل سکونت خود را در داخل شهر تغییر داده‌اند. بیشترین حجم جابه‌جایی خانواده‌ها در داخل و بین مناطق درآمدی متوسط، متوسط به پایین تا کم‌درآمد صورت گرفته‌است. البته این جابه‌جایی‌ها همیشه در جهت مثبت یعنی از مناطق درآمدی پایین به سمت مناطق درآمدی بالاتر نبوده‌است بلکه تحركات سکونتی معکوس به سوی مناطق درآمدی پایین‌تر نیز وجود داشته‌است. دلایل و انگیزه‌های اقتصادی (بهبود وضعیت مالی یا کاهش درآمد)، سنخیت اجتماعی - اقتصادی و احساس منزلت اجتماعی، نزدیکی به خویشاوندان و آشنایان و محیط ساکت و آرام از مهم‌ترین عوامل مؤثر در انتخاب محل سکونت و تغییر آن توسط

³ Zangeneh

⁴ Hemati

¹ Poorahmad

² Tavalaei



زیان آوری بر ساکنین دارد و منجر به مشکلاتی مانند جرم، افت شهری، و بهداشت ضعیف می‌شود به علاوه، از آنجا که این فضاها متروکه آشفته و کنترل نشده هستند، هزینه نگهداری آن‌ها برای دولت‌های محلی بالا است و این فضاها به عنوان منبعی برای احیای بافت شناخته می‌شوند. در شهرهایی که تعداد روبه‌رشدی از خانه‌های خالی را تجربه کرده‌اند استفاده مجدد از خانه‌های رها شده و زمین‌های خالی، ادراکات نامطلوب از مکان‌های رها شده را کاهش داده و موجب بهبود تصویر ذهنی ساکنان شده است (Hyun-Young Jin, 2021).

در راستای حل این مشکلات، این سؤال مطرح می‌شود که علل جابه‌جایی ساکنین از این مناطق چیست و چه متغیرهایی می‌تواند مانع از آن شود. در واقع هدف این پژوهش شناخت علل ترک ساکنین محلات اطراف بازار تهران، به کمک پرسشنامه محقق ساخت و روش پیمایش مقطعی و تحلیل عامل R است. در این تحقیق عوامل به‌دست آمده به‌صورت دو وجهی طبقه‌بندی شدند؛ هم از لحاظ تسهیل‌کنندگی و بازدارندگی و هم از لحاظ جنسشان به کالبدی و روانشناختی.

۲ مبانی نظری

تحركات سکونتی درون شهری اشاره به تغییر محل سکونت خانوار در درون محدوده قانونی شهر دارد. تغییر محل سکونت در درون شهرها نقش مهمی در تغییر نظام‌های شهری و ساختار فضای شهری دارد. عوامل مهمی در سطح فردی، اجتماعی، کالبدی، فضایی، اقتصادی، فرهنگی و ترکیبی از آن‌ها زمینه‌ساز این جابه‌جایی‌ها است (همتی، ۲۰۱۴). این نوع جابه‌جایی‌ها پیامدهای آشکاری بر رونق و رکود بازار زمین، مسکن و اجاره بها، ساخت مسکن جدید و نوسازی و تعمیر مسکن موجود، تغییر در الگوی استفاده از مسکن و تراکم سکونتی در مناطق مختلف شهر بر جای می‌گذارد و باعث شکل‌گیری و تغییر

بیشتر، افزایش می‌یابد. در انتخاب محله نیز در شهرهای بزرگ، توجه به دسترسی به شبکه حمل‌ونقل عمومی و نیز دسترسی به خدمات شهری در بالاترین اولویت‌ها قرار دارد. این در حالی است که برای ساکنین شهرهای کوچک‌تر، بافت اجتماعی محله و نیز شناخت ساکنین آن در اولویت‌های بالاتر قرار دارد (حیدری^۱ و همکاران، 2018). در پژوهش دیگری با هدف اکتشاف مؤلفه‌های مؤثر بر مهاجرت ساکنین از بافت قدیم به‌دسته‌بندی الگوواره‌های ذهنی متخصصان پرداخته و پنج دیدگاه در دو دسته علل مهاجرت و راهبرد جذب کشف شد. در این تحقیق پس از انجام مطالعات کتابخانه‌ای، برای گسترش موضوع، فراتر از آنچه در ادبیات موضوع موجود است از روش دلفی استفاده شد تا در قالب ۱۵ مصاحبه نیمه ساختاریافته با متخصصان اعضای هیئت‌علمی دانشگاه‌ها و فعالان حوزه‌های معماری و مدیریت شهری مشخص شود در کنار مفاهیم استخراج‌شده از ادبیات موضوع، کدام مفاهیم دیگر می‌تواند به عنوان متغیرهای مؤثر انتخاب شود (جامکلو^۲، 2021).

تحركات سکونتی مناطق شهرها را دستخوش تغییرات اجتماعی-کالبدی کرده‌است. ناهمگونی اجتماعی و فرهنگی ناشی از این جابه‌جایی‌ها در پاره‌ای از مناطق شهری نه‌تنها منجر به کاهش حس همسایگی و تبعات اجتماعی آن شده، بلکه عدم‌شناخت از سلیقه ساکنین جدید سبب آشفته‌گی کاربری‌ها، (افزایش ارائه کاربری‌های غیرضروری، کاهش کاربری‌های ضروری) مشکلات دسترسی به خدمات و در نهایت بی‌قوارگی کالبدی-فضایی (تراکم بیش از حد در بعضی نقاط و خالی و متروکه شدن برخی نقاط دیگر) شده‌است. بی‌تردید جابه‌جایی‌های درون‌شهری تابع قانونمندی‌هایی است که با شناخت آن‌ها و اعمال مدیریت صحیح شهری، می‌توان به هدایت این جریان‌ها و در نتیجه پایداری اجتماع شهری کمک کرد (صفائی‌پور، ۲۰۰۸). وجود فضاها خالی در محلات مسکونی تاثیرات

² Jamakloo

¹ Haydari



کرده‌است. آخرین عاملی که تحرک مسکونی را تعیین می‌کند تغییر فضایی بین مرکز شهر و حومه است. حرکت از مرکز به حومه و از حومه به مرکز یک موضوع داغ در مطالعات جغرافیایی شهری و انسانی است، زیرا به‌ویژه در ساختار محله‌های مسکونی در یک شهر، تأثیر مستقیمی بر ریخت‌شناسی دارد. جابه‌جایی مرکز-حاشیه/حاشیه-مرکز ویژگی‌های مختلفی را در دوره‌ها و زمینه‌های مختلف ارائه می‌دهد. برخلاف مدل Hoyt's Sector، متمرکز Burgess، مدل بیانگر آن است که خانوارهای ثروتمند تمایل به مهاجرت به حومه دارند. به عبارتی تمایل به جابه‌جایی از ناحیه تجارت مرکزی (CBD) به حاشیه شهر دارند. خالی شدن مرکز شهر و پدیده حومه‌نشینی در کشورهای توسعه‌افته گزارش شده‌است. جابه‌جایی مرکز-حاشیه/حاشیه-مرکز به ویژگی‌های افراد نیز بستگی دارد. به‌عنوان مثال والدین جوان و کارکنان ICT، مرکز شهر را انتخاب می‌کنند. درحالی که افراد مسن حومه را ترجیح می‌دهند (Yunxia, 2021, 3).

در کشورهای مختلف عبارات مختلفی برای اشاره به بافت مرکز شهر به کار می‌رود که تقریباً معنایی مشابه دارند. در آمریکای شمالی و به‌ویژه در کشور ایالات متحده آمریکا از واژه Downtown برای این منظور استفاده می‌شود. در استرالیا کاربرد CBD ناحیه تجارت مرکزی به‌ویژه در شهرهای بزرگ مانند سیدنی، ملبورن، بریزبن و آدلاید کاملاً رایج است (Richards, 2014). Inner City اصطلاحی در انگلستان به معنی بخش مرکزی شهر به‌ویژه در مورد بخش‌های فقیرنشین مرکزی، به کار گرفته می‌شود. مرکز شهرهای ایران شامل بازار و مناطق اطراف آن می‌شود که هسته قدیمی و اولیه شهر را تشکیل می‌دهد.

حوزه‌های اجتماعی در داخل شهر می‌شود (زنگنه^۱ و دیگران، ۲۰۱۲). انتخاب مسکن، مهم‌ترین تصمیمی است که بخش عمده‌ای از بودجه خانوار را به خود اختصاص می‌دهد و به معنی توانایی خانوار برای یافتن خانه مقرون به صرفه با کیفیت متناسب با اولویت‌های هر خانوار از جمله نزدیکی به مشاغل، حمل و نقل و دیگر امکانات در تمام مراحل زندگی است (فرجی^۲ و همکاران ۲۰۱۸).

اولین عامل مؤثر بر تحرک سکونتی خصوصیات جمعیتی خانوارها، یعنی سن خانوار و ساختار خانواده است. با توجه به نظریه چرخه حیات روسی وقوع رخداد‌های جدید و گذار بین مراحل زندگی ممکن است منجر به تغییر نیازها در شرایط مسکن و همسایگی شود، در نتیجه باعث تحریک خانواده‌ها در تصمیم برای جابه‌جایی می‌شود (Rossi, P. H., 1955). وقایع معمول چرخه زندگی شامل تولد، بزرگ شدن یا کوچک شدن خانواده، ازدواج، طلاق، خانواده تک نفره، بچه‌دار شدن و بازنشستگی است. خانواده‌های جوان بیشتر از خانواده‌های مسن جابه‌جا می‌شوند و اوج تحرک در گروه سنی جوان رخ می‌دهد. عامل دوم ویژگی‌های مسکن است. خانوارهای مختلف در تصمیم‌گیری در مورد تغییر مکان خود، مسکن با ویژگی‌های مختلف را ترجیح می‌دهند. نوع مسکن و اندازه مسکن از ویژگی‌های اصلی است. تحقیقات نشان می‌دهد که به‌طور کلی، خانوارها بعد از نقل مکان، واحدهای مسکونی بزرگ‌تری را اشغال می‌کنند. عامل سوم مؤثر بر تحرک سکونتی، محله و منطقه است. خانواده‌ها ممکن است برای دسترسی بهتر به خدمات عمومی، امکانات رفاهی، و حمل و نقل بهتر، به مکانی که کار می‌کنند یا درس می‌خوانند، جابه‌جا شوند. برای برخی از خانواده‌ها، عوامل کلیدی تصمیم جابه‌جایی از ویژگی‌های مسکن به بافت محله تغییر

² Faraji

¹ Zangeneh

جدول ۱: انواع بافت در شهرهای ایران منبع: (شاطریان^۱ و همکاران، ۲۰۱۸). (معماریان^۲، ۲۰۱۰). (حبیبی^۳، ۲۰۱۷).

انواع بافت در شهرهای ایران	زمان شکل گیری	کیفیت
بافت قدیم بافت تاریخی	هسته اولیه شکل دهنده شهر	شکل گیری بر اساس ارتباطات غیرموتوری و پیاده رشد تدریجی بر اساس نیازهای ساکنین توازن بین کاربری مسکونی و غیرمسکونی تفکر تعمیر در مقابل تعویض مسکن
بافت میانی بافت قدیم	اوایل سده اخیر شمسی	شکل گیری در اطراف بافت تاریخی حداصل گذر از شهرنشینی آرام به شهرنشینی سریع ایجاد اولین خیابان به منظور تامین سواره
بافت بیرونی بافت جدید	چهار دهه اخیر	شکل گیری شتابزده و بی هویت شبکه شطرنجی خیابان-ها در اغلب شهرها مشابه و یکتا

مهاجرت بر مبنای میل ساکنان به صورت اختیاری صورت می‌گیرد اما پس از تغییر کاربری‌ها و شکل‌گیری فضاهای متروکه و در نتیجه تنزل منزلت مکانی محله، در مراحل بعد خانواده‌ها علی‌رغم میل باطنی مجبور به ترک محله می‌شوند. این مهاجرت‌ها که عموماً خانوادگی هستند از نوع درون شهری است و امکان دارد به مرور زمان شکل پلکانی به خود بگیرد.

در جدول ۲: انواع تحرکات سکونتی آورده شده است. افراد بنا بر خواست خود به شکل اختیاری یا بالاجبار درون شهرها بین روستا و شهر و بین کشورها جابه‌جا می‌شوند. این تحرکات می‌تواند قانونی یا غیرقانونی، فردی یا خانوادگی باشد و در طول زمان شکل پلکانی به خود بگیرند. نوع تحرک سکونتی که در این پژوهش مطالعه شده بدین شکل است که در بافت‌های قدیمی مرکز شهر، در مرحله اول،

جدول ۲: انواع تحرکات سکونتی

اجباری	بر مبنای خواست فرد
اختیاری	
درون و برون مرزی	بر مبنای قلمرو سیاسی
بین روستا و شهر	
درون شهری	بر مبنای قانونمندی
قانونی	
غیرقانونی	بر مبنای فردی یا خانوادگی
فردی	
خانوادگی	زنجیره ای مرحله ای یا پلکانی
روستا به شهر کوچک	
شهر کوچک به شهر بزرگ	
درون شهر از یک محله به محله دیگر	

¹ Shaterian² Memarian³ Habibi



جهت‌دهنده حرکت مهاجرتی هستند ولی در این نظریه افراد با درآمد پایین با استفاده از توان منفی خود، باعث حرکت قشر با درآمد بالا، در شهرهای بزرگ می‌شوند، زیرا معمولاً افراد با توان اقتصادی و موقعیت اجتماعی بالاتر، تمایل به سکونت در کنار طبقه پایین جامعه را ندارند و به ناچار با مشاهده حضور این طبقه در محل سکونت خود تحت هر شرایطی، خروج از آن منطقه و سکونت در منطقه دیگر را ضروری می‌دانند و تحت تأثیر فشارها و شورش‌های اجتماعی طبقه پایین، منطقه را ترک می‌کنند و بدین‌سان، مهاجرت‌های درون‌شهری شکل می‌گیرد (دانشپور، 1999).

ابولقد تعدد تغییر محل سکونت و الویت‌های مکانی انتخاب محل سکونت جدید را تابع مراحل مختلف زندگی افراد و اهمیت دسترسی به امکانات، تسهیلات و فضای سکونت مناسب در هر کدام از این مراحل دانسته‌است. وی نیازهای متفاوت افراد در دوره‌های مختلف زندگی را عامل جابه‌جایی آن‌ها در بین نقاط مختلف شهر، حلقه مرکزی، میانی و بیرونی مبدأند (Abu_ Lughod, 1989). افرادی همچون ماسلو، کادولار، راسی، فوربس، رابرسون و دارلو در خصوص پی بردن به متغیرهای مؤثر در مهاجرت‌های درون‌شهری تحقیقاتی انجام داده‌اند. به اعتقاد ماسلو انسان پس از دست یافتن به نیازهای اولیه (غذا، پوشاک و مسکن) به دنبال دستیابی به ارزش‌ها و معیارهای عالی تری چون کسب منزلت و پایگاه اجتماعی است و به همین دلیل شیوه زندگی و به تبع آن محل سکونت خود را تغییر می‌دهد (Maslow, 1971). طبق مدل کلارک و اوناکا مهاجران درون‌شهری در پی سازگاری با مسأله مسکن (فضا، طراحی، کیفیت، هزینه و تغییر مالکیت و تصرف)، همسایگی (کیفیت، محیط کالبدی، خدمات عمومی و ترکیب اجتماعی) و دسترسی‌ها (محل کار، مدرسه، مرکز خرید، خانواده و دوستان) اقدام به تغییر محل زندگی خود می‌کنند (Clark, & Onaka, 1983).

در جدول ۳ به نظریه‌ها و مدل‌های تحرکات سکونتی اشاره شده. روانشتین اولین فردی است که معتقد به قانونمند بودن حرکات مهاجرتی است. او معتقد است بیشتر مهاجرین در مسافت کوتاه مهاجرت می‌کنند. مهاجرت مرحله‌ای یا پلکانی صورت می‌گیرد. همچنان که مهاجرت به سمت شهرها انجام می‌گیرد، حرکات ضدجریانی (مهاجرت از شهرها) هم صورت می‌گیرد. مهاجرینی که در مسافت یا فاصله بیشتر مهاجرت می‌کنند، احتمالاً شهرهای بزرگ را به عنوان مقصد انتخاب می‌نمایند. ساکنین شهری کمتر از روستایی مهاجرت می‌کنند. مهاجران زنان نسبت به مردان، در مسافت کوتاه صورت می‌گیرد. مهاجرت با افزایش یا پیشرفت تکنولوژی افزایش می‌یابد (Coulter, 2016).

نظریه پالایش یا فیلترینگ برای اولین بار در سال ۱۹۴۹ به وسیله «راتکلیف» (Rutcliff) ارائه شده‌است. او «فیلترینگ» را به این نحو تعریف کرده‌است: واحدهای مسکونی قبلاً به وسیله خانوارهایی در یک گروه درآمدی مشخص، اشغال شده و در اثر کاهش قیمت مسکن و یا اجاره‌ی آن‌ها، برای خانوارهای گروه درآمدی پایین‌تر قابل‌دسترس شود، افراد چه به صورت فردی و چه به صورت جمعی در قالب خانوار، واحد مسکونی در اختیار می‌گیرند که نقطه‌ی آغاز حرکت است. با افزایش توان اقتصادی در مراحل بعد، اقدام به تهیه مسکن با قیمت بالاتر می‌کنند و در نتیجه مهاجرت به مسکن جدیدتر در محل دیگر، درون شهر، توسط خانوار صورت می‌گیرد. به عبارت دیگر بهبود محل سکونت و احداث واحدهای مسکونی جدیدتر است که معمولاً در منطقه مسکونی طبقه متوسط اتفاق می‌افتد و منشأ این تحرکات است (Johnston, 2004). نظریه پزندان برای اولین بار در سال ۱۹۷۳ توسط دیوید هاروی برای شهرهای بزرگ کشور آمریکا مطرح شده‌است. به عبارت ساده، این نظریه در نقطه‌ی شروع، برعکس نظریه پالایش است. چون در نظریه پالایش افراد با درآمد بالاتر،



جدول ۴: نظریه‌ها و مدل‌های تحرکات سکونتی

نظریه‌ها و مدل‌ها	سال	نظریه پرداز	توضیحات
نظریه روانی‌شناسی (Ravenstein Theory)	1880	ارنست جورج رانشتین (E.G. Ravenstein)	قانونمند بودن تحرکات سکونتی
مدل جاذبه	1885 و 1929	روانشتین و ویلیام رایلی	رابطه تقسیم تحرکات سکونتی با جمعیت شهرها و رابطه معکوس آن با مسافت
نظریه فرایند پالایش (Filtering Process)	1949	راتکلیف (Rutcliff)	احدهای مسکونی بین طبقات مختلف خانوارها به روش ماتریسی
نظریه مهاجرت لی، نظریه جذب و دفع	1966	اورت اس‌لی (Everett S. Lee)	بهر شرایط منفی در منطقه‌ای یا تأثیر شرایط مثبت در منطقه بالقوی مقصد
مدل مراحل مختلف زندگی (life cycle Model)	1969	ابولقد	نیازهای متفاوت افراد در دوره‌های مختلف زندگی در جابه‌جایی‌ها و بین نقاط مختلف شهر حلقه (مرکزی، میانی و بیرونی)
مازلو	1970	مازلو کسب منزلت و پایگاه اجتماعی و تغییر محل سکونت	
نظریه پراندن (The Blow-out Theory)	1973	دیوید هاروی	رآمد پایین با استفاده از توان منفی خود، باعث نشر با درآمد بالا، در شهرهای بزرگ می‌شوند
مدل رابسون	1975	رابسون	آرزوها و انتظارات خانوادها در جابه‌جایی سکونتی
رابرسون و دارلو	1978	رابرسون و دارلو	تغیرهایی چون وسعت شهر، وضعیت مالکیت درآمد و قومیت در سکونت‌های درون شهری
مدل کلارک و اوناکا	1983	مدل کلارک و اوناکا	مسکن و انتخاب آن در روند تحرکات سکونتی
نظریه ی محرومیت نسبی (Relative Deprivation)	1984	استارک (Stark)	گذاری محرومیت بر تصمیم به جابه‌جایی
HI-LIFE	2009	کونفین & Rounsevell	سکونتی در رابطه با تغییرات در چرخه زندگی
'life course' notion	2017	Clark & Lisowski	این حال، مفهوم «حلقه چرخه زندگی» به تدریج با مفهوم «چرخه زندگی» جایگزین شده است
	2022	Anna PAGANI	خانوارها بر اساس محدودیت‌های مالی و فرصت‌های شغلی

می‌دانند، چه فکر می‌کنند یا چه کاری انجام می‌دهند، انجام می‌شود (دلورا، ۲۰۲۰: ۱۵۶).

برای رسیدن به اهداف تحقیق ابتدا داده‌های مورد نیاز از طریق مرور ادبیات و مصاحبه با متخصصان جمع‌آوری شد. سپس مصاحبه‌ها کدگذاری باز و محوری شده و به کمک جدول هدف-محتوا، پرسشنامه متخصصان تهیه شد. بعد از تحلیل عامل کیو برای پرسشنامه متخصصان، به الگوواره‌های ذهنی متخصصان دستیابی حاصل شد. برای تهیه پرسشنامه کاربران، جدول هدف-محتوا به شکل زیر تشکیل شد: اهداف مرحله دلفی تبدیل به

۳ روش تحقیق

پژوهش از نوع بنیادی است زیرا به دنبال کشف عوامل تاثیرگذار است. در این پژوهش از روش تحقیق پیمایشی از نوع مقطعی جهت شناخت عوامل مؤثر از طریق جامعه کاربران، بهره گرفته شده است. نظرات گروهی از ساکنین به کمک پرسشنامه جمع‌آوری شده و در نهایت با استفاده از این اطلاعات عوامل تاثیرگذار شناسایی و تحلیل عامل شده است. تحقیق زمینه‌آیی یک فرایند پژوهشی به منظور جمع‌آوری اطلاعات درباره موضوعاتی مبنی بر اینکه گروهی از مردم چه

¹ Delavar



پایایی پرسش‌نامه: در سنجش پایایی پرسش‌نامه از روش ثبات درونی و محاسبه ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است. از آنجا که این عدد برابر ۰٫۸۶ به دست آمده است، می‌توان نتیجه گرفت که سؤالات از پایایی مناسبی برخوردار هستند.

روایی پرسش‌نامه: به منظور بررسی روایی پرسش‌نامه از روایی محتوایی، صوری و روایی سازه‌ای (تحلیل عاملی) استفاده شد.

روایی محتوایی: برای اطمینان از روایی محتوایی هنگام ساختن ابزار باید به گونه‌ای عمل شود که سؤال‌های تشکیل‌دهنده ابزار، معرف قسمت‌های مختلف محتوای تعیین‌شده باشد (سرمد^۱ و همکاران، ۲۰۰۹: ۱۷۱) این مرحله به کمک جدول هدف/محتوا و مطالعه مبانی نظری انجام شد.

استخراج شدند. برای رسیدن به اهداف نیز مفاهیم موجود استخراج‌شده از کدگذاری باز مصاحبه با متخصصان، تبدیل به مصادیق شد، تا درک آن برای کاربران آسان‌تر شود. بعد از اجرای پایلوت یا Pre Test بین ۴۰ نفر و تحلیل سؤالات ۵ سؤال حذف شد و پرسش‌نامه بین ۲۰۳ نفر از ساکنین محلات مرکز شهر تهران توزیع شد.

جواب گویه‌ها به شکل طیف چهارتایی شامل "کاملاً موافقم"، "موافقم"، "مخالفم"، "کاملاً مخالفم" تنظیم شد. این طیف عموماً پنج‌تایی یا هفت‌تایی است، اما با توجه به اینکه اکثر افراد گاهی بدون تفکر جواب وسط را انتخاب می‌کنند طیف چهارتایی انتخاب شد تا جواب‌ها به واقعیت نزدیک‌تر باشد و افراد با دقت بیشتری پاسخ دهند.

جدول ۶: سنجش پایایی پرسش‌نامه ساکنین

0.86	آلفای کرونباخ
38	تعداد گویه‌ها

داده‌های موردنظر برای تحلیل عامل مناسبند یا خیر. بدین منظور از دو روش آماری یعنی از شاخص KMO و آزمون بارتلت در نرم افزار SPSS استفاده می‌شود. شاخص KMO که مخفف-Kaiser Meyer-Olkin Measure of sampling adequacy) است، شاخصی از کفایت نمونه‌گیری است که کوچک بودن همبستگی جزئی بین متغیرها را بررسی می‌کند و از این طریق مشخص می‌کند آیا واریانس متغیرهای پژوهش، تحت تأثیر واریانس مشترک برخی عامل‌های پنهانی و اساسی است یا خیر (اعتمادی‌پور^۲ و همکاران، ۱۳۹۹). این شاخص در بازه صفر تا یک قرار دارد. اگر مقدار شاخص نزدیک به یک باشد، داده‌های موردنظر (اندازه نمونه) برای تحلیل عاملی مناسب هستند و اگر نه نتایج تحلیل

روایی صوری: اعتبار صوری ابزار با کمک متخصصان انجام شد. بدین صورت که از پنج متخصص سؤال شد که آیا گویه‌های طراحی شده برای سنجیدن اهداف موردنظر مناسب هستند یا خیر. همچنین برای اطمینان از روایی صوری، پرسش‌نامه در اختیار چند تن از ساکنین قرار گرفت تا با خواندن هر گویه برداشت خود را بیان کنند. بدین صورت می‌توان از قابل فهم بودن سؤالات اطمینان حاصل کرد.

روایی سازه‌ای (تحلیل عاملی): برای انجام تحلیل عامل ابتدا باید از کافی بودن حجم نمونه اطمینان حاصل کنیم.

کفایت حجم نمونه: در انجام تحلیل عامل ابتدا باید از این مسأله اطمینان یابیم که آیا تعداد

² Etemadipour

¹ Sarmad



از ۰/۰۵٪ باشد تحلیل عاملی مناسب است که با دریافت نتیجه $\text{sig}:0$ از آزمون بارتلت، این انتظار برآورده شد.

عاملی برای داده‌های موردنظر چندان مناسب نیست. عدد KMO بالاتر از ۰/۶ و قابل قبول است. در آزمون کرویت بارتلت نیز اگر معناداری کوچک‌تر

جدول ۷: آزمون KMO و Bartlett برای کفایت حجم نمونه

آزمون KMO	اندازه کفایت نمونه گیری	0.752
آزمون کرویت بارتلت	Chi^2	3018
	درجه آزادی	666
	معناداری	0

همانطور که در جدول ۸ قابل مشاهده است. پس از چرخش داده‌ها ۱۲ عامل مشخص شد.

ابزار آماری، تحلیل عامل R:

بعد از جمع‌آوری نتایج پرسش‌نامه ۲۰۳ کاربر، پاسخ‌ها به کمک نرم افزار SPSS تجزیه و تحلیل شد.

جدول ۹: مقدار کل واریانس تبیین شده برای ۱۲ عامل

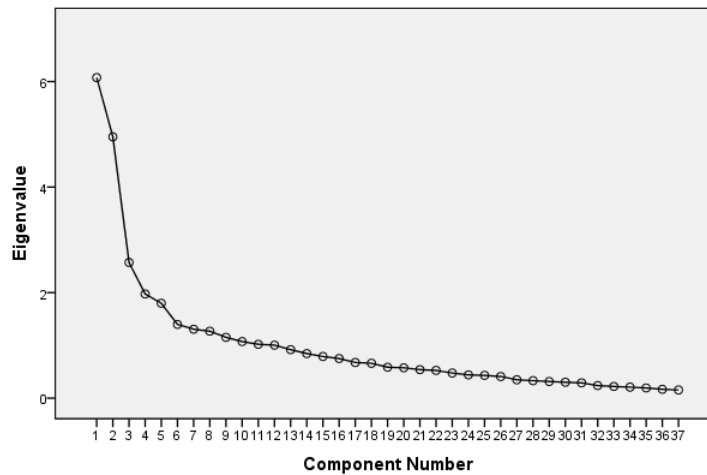
عوامل	مقادیر اولیه			مجموع مجزورات بارهای عاملی			ع مجزورات بارهای عاملی بعد از چرخش		
	مجموع	درصد واریانس	درصد تجمعی	مجموع	درصد واریانس	درصد تجمعی	مجموع	درصد واریانس	درصد تجمعی
1	6074	16.417	16.417	6074	16.417	16.417	3191	8.625	8.625
2	4953	13.386	29.803	4953	13.386	29.803	2819	7.619	16.244
3	2572	6.951	36.753	2572	6.951	36.753	2595	7.014	23.259
4	1975	5.337	42.090	1975	5.337	42.090	2485	6.716	29.975
5	1798	4.859	46.949	1798	4.859	46.949	2343	6.332	36.307
6	1398	3.778	50.728	1398	3.778	50.728	2074	5.605	41.912
7	1306	3.531	54.258	1306	3.531	54.258	2026	5.477	47.388
8	1269	3.428	57.687	1269	3.428	57.687	1816	4.909	52.298
9	1153	3.116	60.803	1153	3.116	60.803	1812	4.897	57.195
10	1073	2.899	63.702	1073	2.899	63.702	1636	4.421	61.616
11	1021	2.760	66.461	1021	2.760	66.461	1499	4.051	65.667
12	1005	2.716	69.178	1005	2.716	69.178	1299	3.511	69.178

ششم بسیار بزرگ و معنادار هستند. عامل هفتم تا دوازدهم قابل تعریف و معناکردن هستند.

همانطور که در نمودار اسکری نیز مشخص است، خط فرضی کردار از عامل دوازدهم به بعد شکسته شده و شروع به مسطح شدن می‌کند. عامل اول تا



Scree Plot



شکل ۲: کردار اسکری

نوع تحلیل مشخص می‌شود هر عامل شامل چه پرسش‌ها، مفاهیم یا متغیرهایی است.

پس از حذف عواملی که از سه سؤال تشکیل شده بودند در نهایت ۷ عامل شناسایی شد. در این

جدول ۱۰: ماتریس داده‌های چرخش داده شده و بار عاملی هر یک

	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
کریه 15	-0.032	0.054	0.128	-0.073	0.057	0.020	0.038	0.094	0.043	-0.009	0.012	0.834	
کریه 16	0.175	-0.103	0.107	-0.029	-0.002	0.024	0.038	0.057	0.146	0.048	0.052	0.825	
کریه 17	0.061	0.312	0.057	0.218	0.020	-0.244	0.103	0.010	0.039	-0.063	0.305	0.491	
کریه 12	-0.057	0.140	-0.032	-0.013	0.323	-0.179	0.113	0.418	0.226	-0.108	-0.043	0.471	
کریه 10	-0.209	0.426	0.228	0.019	0.010	0.183	0.172	0.195	-0.138	-0.009	0.117	0.470	
کریه 99	-0.127	0.081	0.198	0.256	0.256	0.102	0.303	0.242	0.033	-0.237	-0.222	0.437	
کریه 18	0.101	0.045	0.047	0.003	-0.002	-0.104	0.128	0.023	0.001	-0.061	0.812	0.123	
کریه 13	0.026	-0.185	-0.039	0.004	-0.059	0.049	0.154	0.145	-0.086	-0.195	0.755	-0.121	
کریه 19	0.133	0.257	0.239	0.270	0.006	-0.194	0.047	-0.003	0.022	0.076	0.673	0.040	
کریه 20	0.089	0.333	0.047	0.081	0.153	-0.053	-0.234	0.144	-0.015	-0.058	0.513	0.341	
کریه 27	0.091	0.008	0.009	0.125	0.148	0.133	-0.107	-0.002	0.198	0.735	-0.135	-0.084	
کریه 28	0.039	0.138	0.184	0.059	0.234	0.079	0.038	0.028	0.271	0.754	-0.107	-0.058	
کریه 26	-0.136	-0.304	-0.036	0.410	0.008	0.147	0.154	-0.136	-0.023	0.812	0.083	0.155	
کریه 22	0.433	-0.089	0.489	0.054	0.169	-0.037	0.010	0.063	0.075	-0.505	0.100	-0.032	
کریه 36	-0.210	0.125	0.020	0.046	-0.001	0.187	0.094	-0.020	0.800	0.024	0.047	0.028	
کریه 37	0.035	-0.035	0.150	0.008	0.137	0.039	-0.016	0.041	0.751	0.264	-0.088	0.032	
کریه 35	0.149	-0.045	-0.032	-0.032	0.227	0.055	0.030	-0.040	0.683	0.053	-0.038	0.180	
کریه 32	0.051	0.309	-0.130	-0.110	0.151	0.409	-0.071	-0.151	0.473	0.299	-0.081	0.036	
کریه 94	0.215	0.073	0.141	0.071	-0.180	0.197	0.238	0.646	-0.105	-0.130	0.125	0.005	
کریه 91	0.038	-0.241	0.005	-0.111	0.006	-0.039	-0.113	0.612	-0.017	0.210	0.153	0.319	
کریه 93	-0.110	0.187	0.289	0.148	0.058	-0.255	0.050	0.535	0.120	-0.041	-0.177	0.372	
کریه 95	0.121	0.055	0.198	-0.126	0.132	0.141	0.350	0.548	-0.237	-0.135	0.414	0.039	
کریه 96	-0.036	0.170	-0.003	-0.040	-0.097	-0.026	0.400	0.530	-0.016	-0.004	0.488	0.036	
کریه 98	-0.016	0.159	0.054	0.038	0.030	-0.116	0.803	0.038	0.115	0.039	0.154	0.033	
کریه 11	0.359	0.049	-0.139	0.033	0.176	0.251	0.555	0.221	0.001	-0.113	0.055	0.205	
کریه 97	0.111	0.007	0.257	-0.103	-0.121	-0.034	0.825	0.197	-0.032	-0.048	0.170	0.381	
کریه 34	0.002	-0.005	-0.055	0.036	0.081	0.802	0.111	-0.029	0.243	0.133	-0.161	0.055	
کریه 33	-0.005	0.178	0.136	0.204	0.054	0.740	-0.184	0.037	0.282	0.170	-0.045	-0.120	
کریه 30	0.055	0.021	-0.050	0.092	0.722	-0.023	0.035	-0.052	0.132	0.295	0.013	0.073	
کریه 31	-0.130	0.071	0.232	-0.029	0.635	0.122	0.036	-0.030	0.313	-0.030	0.054	0.085	
کریه 29	-0.017	-0.030	-0.049	0.245	0.539	0.332	-0.027	0.128	0.030	0.458	-0.134	-0.042	
کریه 21	0.005	0.024	-0.102	0.831	0.076	-0.024	-0.050	0.136	-0.027	0.086	0.039	-0.127	
کریه 25	0.071	-0.025	0.084	0.721	0.045	0.165	0.078	-0.179	0.020	0.187	0.124	0.088	
کریه 92	-0.002	-0.005	0.673	-0.017	-0.107	-0.010	-0.024	0.316	0.036	0.085	0.030	0.330	
کریه 23	-0.108	0.046	0.557	-0.034	0.282	0.047	0.220	-0.048	-0.037	0.096	0.155	0.330	
کریه 14	0.164	0.702	-0.028	-0.035	0.026	0.119	0.225	0.019	0.083	0.022	0.103	0.051	
کریه 24	0.748	0.144	-0.023	0.032	-0.033	-0.044	0.084	0.035	0.030	0.055	0.180	0.055	



رابطه با درستی یا نادرستی عناوین بیان کنند. بعد از اعمال نظرات اساتید عناوین نهایی شد.

توصیف متغیرها: آمار توصیفی در جداول فراوانی عوامل نشان می‌دهد، عوامل را می‌توان به دو دسته عوامل تسهیل‌کننده و عوامل بازدارنده تقسیم کرد. دسته اول شامل: ناامنی و معضلات اجتماعی، شکل‌گیری هرم منزلت مکانی در شهر، مشکلات کالبدی و فرسودگی بافت و عدم پاسخگو بودن بافت به نیازهای جدید است. دسته دوم شامل: ساخت تصویر ذهنی جدید، مدیریت مشارکتی بافت و ایجاد کیفیت منحصر به فرد در بافت است. عامل اول، سوم، چهارم و پنجم از دید ساکنین بیشترین اثر و عامل ششم و هفتم کمترین اثر را داشته‌اند.

عامل اول از سؤالات ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۲، ۱۰ و ۹ تشکیل شده است. عامل دوم شامل سؤالات ۱۸، ۱۳، ۱۹ و ۲ و عامل سوم شامل سؤالات ۲۷، ۲۸، ۲۶ و معکوس ۲۲ است. عامل چهارم مربوط به سؤالات ۳۶، ۳۷، ۳۵ و ۳۲ می‌شود. عامل پنجم را سؤالات ۴، ۱، ۳، ۵ و ۶ تشکیل می‌دهد. عامل ششم شامل سؤالات ۸، ۱۱ و ۷ است. در نهایت عامل هفتم را سؤالات ۳۰، ۳۱ و ۲۹ تشکیل می‌دهد. در این مرحله سؤالات مربوط به هر عامل مشخص می‌شود و با توجه به محتوا و مفاهیم سؤالات برای هر دسته از سؤالات برچسب و عنوانی پیشنهاد می‌شود. سؤالات و عناوین پیشنهادی هر دسته در اختیار ۵ استاد و متخصص قرار می‌گیرد تا آن‌ها نظرات خود را در

جدول ۱۱: عوامل استخراج شده از تحلیل عامل R

عوامل	تعداد	میانگین انحراف معیار	کمینه	بیشینه
۱ ناامنی و معضلات اجتماعی	203	14.5813	3.00	18.00
۲ شکل‌گیری هرم منزلت مکانی در شهر	203	6.7044	0.00	12.00
۳ ساخت تصویر ذهنی جدید	203	9.6995	1.00	13.00
۴ مدیریت مشارکتی بافت	203	9.6700	3.00	12.00
۵ مشکلات کالبدی و فرسودگی بافت	203	9.6946	2.00	15.00
۶ عدم پاسخگو بودن به نیازهای جدید	203	6.0788	0.00	9.00
۷ ایجاد کیفیت منحصر به فرد در بافت	203	7.4039	0.00	9.00

۸٫۶ درصد واریانس را تبیین می‌کند (جدول ۸). این عدد نشان‌دهنده میزان توانایی این عامل در تبیین موضوع مربوطه است. دو متغیر "تبدیل شدن محله به محل تجمع معتادها و کارتن‌خواب‌ها" و "معضلات اجتماعی مانند حضور بزهکاران" به ترتیب با بار عاملی ۰/۸۳ و ۰/۸۲ بیشترین واریانس را تبیین می‌کنند. متغیرهای بعدی به ترتیب عبارتند از: "ورود خانواده‌های مهاجر و کم‌درآمد"، با بار عاملی ۰/۴۹ "ترافیک و آلودگی" و "وجود فضاهای خالی و متروکه در بافت" با بار عاملی ۰/۴۷ و "تبدیل شدن واحدهای مسکونی به تجاری، انبار و کارگاه" با بار عاملی ۰/۴۳ (جدول ۹). با توجه به اطلاعات جدول ۱۱ می‌توان دریافت حدود ۹۴ درصد ساکنین ناامنی و

۴٫۱ عامل اول، از دسته عوامل تسهیل کننده ترک: ناامنی و معضلات اجتماعی

این عامل از دید ساکنین بیشترین اثر را در خروج خانواده‌ها داشته است. بعد از ترک بخشی از ساکنین و تبدیل شدن برخی واحدهای مسکونی به فضاهای خالی و متروکه، محله به پاتوق معتادها و کارتن‌خواب‌ها تبدیل شد. همچنین تسری فضای تجاری و انبار به منطقه مسکونی موجب خالی شدن محله در شب و افزایش ناامنی شد.

در سؤالات مربوط به عامل ناامنی و معضلات اجتماعی، شش مؤلفه به دست آمد که در مجموع



متوسط و زیاد پاسخ دهندگان را در این عامل مشخص کرد. همان‌طور که مشخص است افراد با عدد فراوانی ۱۳، با درصد ۶٫۴، کمترین توافق را به خود اختصاص داده‌اند. افراد با فراوانی ۴۷ با درصد ۲۳٫۲، توافق متوسط با این عامل را دارند. ۱۲۳ نفر باقیمانده نیز بیشترین توافق را با این عامل داشتند.

معضلات اجتماعی را یکی از عوامل مؤثر خروج افراد از بافت مبدأند.

در جدول ۱۱ آمار توصیفی مربوط به این عامل شامل فراوانی، فراوانی درصدی و فراوانی تراکمی ارائه شده است. با توجه به کمترین و بیشترین حد کسب شده برای این عامل، می‌توان میزان توافق کم،

عبارت‌های امنی و معضلات اجتماعی	نمره گویه‌ها
مشکلاتیابی تغییرات شدن محله به پاتوق معتادها و کارتن خواب‌ها و ناآرامی محله تصمیم به ترک محله می‌گیرم	گویه ۱۵
مشکلات بافت باوجود معضلات اجتماعی نور چاقوکش‌ها، بزه کاران تصمیم به ترک محله می‌گیرم	گویه ۱۶
مشکلات بافت به علل خوردن خانواده‌های مهاجر و کم‌برابری ، تمایل به سکونت در محله را ندارم	گویه ۱۷
مشکلات کالبدی به علت ترافیک و آلودگی محله مهاجرت می‌کنم	گویه ۱۲
مشکلات کالبدی وجود فضاهای خالی و غیروفاقی ، باعث می‌شود از محله بروم	گویه ۱۰
مشکلات کالبدی محله با تبدیل شدن واحدهای مسکونی به تجاری ، اینکارگاه، محله را ترک می‌کنم	گویه ۰۹

جدول ۱۲: توصیف داده‌های مربوط به عامل اول

میزان توافق	فراوانی	فراوانی درصدی	فراوانی تراکمی
کم	13	64	64
متوسط	47	232	296
زیاد	123	704	100

از افراد تمایل به خروج از محله را دارند اما توان مالی برای جابه‌جایی ندارند. در واقع این افراد چاره‌ای جز ماندن ندارند.

در سؤالات مربوط به عامل شکل‌گیری هرم منزلت مکانی در شهر، پنج مؤلفه به‌دست آمد که در مجموع ۷٫۶ درصد واریانس را تبیین می‌کند. "علاقه‌مندی به سکونت در محله‌های بالاشهر" با بار عاملی ۰٫۸۱، بیشترین واریانس را تبیین می‌کند. "علاقه‌مندی به سبک ساختمان‌های مدرن و آپارتمانی" با بار عاملی ۰٫۷۵، "تمایل به سکونت در محله‌های جدید شهر پس از سکونت خانواده‌های سرشناس و متمول در آن مناطق" با بار عاملی ۰٫۶۷ و "عدم تمایل به سکونت در محله به علت تصویر ذهنی ناخوشایندی که به علت معروفیت محله به جرم و بزه در ذهن شهروندان شکل گرفته" با بار عاملی ۰٫۵۱ منجر به مهاجرت خانواده‌ها از بافت قدیم مرکز شهر می‌شود. با توجه به اطلاعات جدول ۱۲ می‌توان دریافت حدود ۸۵ درصد ساکنین

۴٫۲ عامل دوم، از دسته عوامل تسهیل کننده ترک: شکل‌گیری هرم منزلت مکانی در شهر

در قالب چندگویه پیمایش شد آیا میل به سکونت در مناطق خوب شهر (بالاشهر) می‌تواند باعث شود که افراد محله را ترک کنند؟ برای توضیح بیشتر به این اشاره می‌شود که زمانی که فاصله بین آرزوها (محیط سکونت ایده‌آل) و واقعیت (وضعیت موجود) افزایش یابد، رضایتمندی کاهش و تمایل به جابه‌جایی افزایش می‌یابد. زمانی که شهروند تهرانی ساکن بافت قدیم، حضور در محلات جدید را تجربه می‌کند، تصویری از محیط سکونت ایده‌آل در ذهنش شکل می‌گیرد و انتظاراتش از مسکن تغییر می‌کند. این تصویر، توقع و آرمان با وضعیت فعلی محیط سکونتش فاصله دارد. بنابراین احساس نارضایتی در او شکل می‌گیرد و تصمیم به جستجو برای یافتن مسکن موردنظر و جابه‌جایی می‌کند. به این مورد هم باید اشاره کرد که علی‌رغم اینکه برخی



شکل‌گیری هرم منزلت مکانی در شهر را یکی از عوامل مؤثر خروج افراد از بافت می‌دانند.

جدول ۱۳: توصیف داده‌های مربوط به عامل دوم

علاقه‌نگاری هرم منزلت مکانی در شهر			
مشکلات بافت علاقمند در محله‌های "بالا طبقه" کم، بنابراین محله را ترک می‌کنم	18	گروه 18	
مشکلات کالبدی محله‌ها "سبک ساختمانی مدرن (پارتمانی) رو بیشتر می‌پسندم بافت قدیم مهاجرت می‌کنم	13	گروه 13	
مشکلات بافت پس از سکونت خانواده های سرشناس و متمول در محله های جدید شهر هر علاقمند شدم به این محلات مهاجرت کنم	19	گروه 19	
مشکلات بافت به علت تصویر ذهنی نخبه‌شوندگی محله به جرم و بزه در ذهن شهروندان شکل گرفته، علاقه ای به سکونت در این مناطق ندارم	20	گروه 20	

میزان توافق	فراوانی	فراوانی درصدی	فراوانی تراکمی
کم	31	15.3	15.3
متوسط	105	51.7	67
زیاد	67	33	100

این عامل در تبیین موضوع مربوطه است. از نظر ساکنین متغیرهای "شناخت هویت و معرفی شخصیت منحصر به فرد بافت قدیم به شهروندان" با بار عاملی ۰/۷۹، "ایجاد تصویر ذهنی جدید (مثبت) از محله در ذهن شهروندان" با بار عاملی ۰/۷۵، "ایجاد کاربری‌هایی مانند کافه و رستوران و رونق زندگی شبانه در محله" با بار عاملی ۰/۶، در جلوگیری از ترک ساکنین و ترغیب شهروندان به سکونت در بافت مؤثر است (جدول ۹). با توجه به اطلاعات (جدول ۱۳) می‌توان دریافت، حدود ۵۵ درصد از ساکنین با اثر ساخت تصویر ذهنی جدید در ذهن شهروندان، بر جذب افراد توافق زیاد دارند. این اطلاعات نشان‌گر آن است که حدود ۹۷ درصد ساکنین ساخت تصویر ذهنی جدید از بافت در ذهن شهروندان را یکی از مهم‌ترین عوامل بازدارنده میدانند.

۴،۳ عامل سوم، از دسته عوامل بازدارنده ترک: ساخت تصویر ذهنی جدید از بافت در ذهن شهروندان

از نظر ساکنین چنانچه کاربری‌هایی مانند کافه، رستوران و خانه سینما و غیره در محله ایجاد شود، موجب شکل‌گیری تصویر ذهنی جدیدی در ذهن شهروندان شهر می‌شود که به عنوان عامل بازدارنده از خروج ساکنین جلوگیری می‌کند. اما از نظر ساکنین تبدیل خانه‌های قدیمی به موزه کمکی به تقویت سکونت در بافت نمی‌کند.

در سؤالات مربوط به عامل ساخت تصویر ذهنی جدید از بافت در ذهن شهروندان، سه مؤلفه به دست آمد که در مجموع ۷ درصد واریانس را تبیین می‌کند. این عدد نشان‌دهنده میزان توانایی

جدول ۱۴: توصیف داده‌های مربوط به عامل سوم

میزان توافق	فراوانی	فراوانی درصدی	فراوانی تراکمی
کم	6	3	3
متوسط	85	41.9	44.8
زیاد	112	55.2	100



۴٫۴ عامل چهارم، از دسته عوامل بازدارنده ترک: مدیریت مشارکتی بافت

کسب شده برای این عامل، می‌توان میزان توافق کم، متوسط و زیاد پاسخ دهندگان را در این عامل مشخص کرد. همان‌طور که مشخص است افراد با عدد فراوانی ۱۴، با درصد ۶٫۹، کمترین توافق را به خود اختصاص داده‌اند. افراد با فراوانی ۷۲ با درصد ۳۵٫۵، توافق متوسط با این عامل را دارند. ۱۱۷ نفر باقیمانده نیز بیشترین توافق را با این عامل داشتند. شکل ۵، درصد توافق را بر حسب کم، متوسط و زیاد نشان می‌دهد.

بر اساس یافته‌های تحقیق ساکنین معتقدند چنانچه نهادهای مردمی قدرتمند در محله تشکیل شود و ساکنین در تصمیم‌گیری‌های مربوط به محل سکونتشان سهیم باشند میل به ماندن در محله در آن‌ها افزایش می‌یابد. در واقع این عامل از خروج افراد از محله ممانعت می‌کند.

عامل چهارم با عنوان "مدیریت مشارکتی بافت" ۶/۷ درصد واریانس کل را تبیین می‌کند. این عامل از چهار متغیر "اعطای سیاست‌های تشویقی و اعمال برخی معافیت‌ها" با بار عاملی ۰/۸، "برنامه‌ریزی هم‌زمان در مقیاس محله و شهر" با بار عاملی ۰/۷۵، "بهبود فضاهای عمومی و زیرساخت‌ها" با بار عاملی ۰/۶۸، "تشکیل نهادهای مردمی قدرتمند در محله" با بار عاملی ۰/۴۷ تشکیل شده است (جدول ۹).

در جدول ۱۴ آمار توصیفی مربوط به این عامل شامل فراوانی، فراوانی درصدی و فراوانی تراکمی ارائه شده است. با توجه به کمترین و بیشترین حد

عامل چهارم: مدیریت مشارکتی بافت	
گروه 36	راهبردهای جذب - اعطاء سیاست‌های تشویقی و معافیت‌ها با باعث کاهش موانع در مسیر حل مشکلات و به بهبود وضعیت سکونت در محله می‌شود.
گروه 37	راهبردهای هم‌زمان در مقیاس محله و شهر به حل مشکلات بافت و بهبود شرایط زندگی کمک میکند.
گروه 38	راهبردهای هم‌زمان در مقیاس محله و شهر به افزایش کیفیت محیط سکونت در محله می‌شود.
گروه 39	راهبردهای هم‌زمان در مقیاس محله و شهر به تشکیل گروه‌های مردمی قدرتمند در محله تشکیل شده، میل به ماندن در آن افزایش می‌یابد.

جدول ۱۵: توصیف داده‌های مربوط به عامل چهارم

میزان توافق	فراوانی	فراوانی درصدی	فراوانی تراکمی
کم	14	6.9	69
متوسط	72	35.5	424
زیاد	117	57.6	100

نگهداری ساختمان‌های قدیمی "با بار عاملی ۰/۶۴، "امن نبودن ساختمان‌ها در مقابل زلزله" با بار عاملی ۰/۶۱، "نبود تجهیزات و تسهیلات در خانه‌های قدیمی" با بار عاملی ۰/۵۶ است. با توجه به اطلاعات جدول ۱۵ می‌توان گفت ۴۳ درصد ساکنین با اثر مشکلات کالبدی و فرسودگی بافت در مهاجرت توافق زیاد دارند.

۴٫۵ عامل پنجم، از دسته عوامل تسهیل‌کننده ترک: مشکلات کالبدی و فرسودگی بافت

عامل پنجم با عنوان "مشکلات کالبدی و فرسودگی بافت" که ۰/۶۳ درصد واریانس کل را تبیین می‌کند شامل متغیرهای "بالابودن هزینه‌های تعمیرات و



عامل پنجم مشکلات کالبدی بافت	
مشکلات کالبدی محله چون هزینه تعمیرات و نگهداری‌های قدیمی بالاست از محله مهاجرت میکند	گروه 04
مشکلات کالبدی مجلل ساختمانهایی محله در برابر زلزله ایمنند. تمایلی به زندگی در اینجا ندارم	گروه 01
مشکلات کالبدی محله به علت زیاد گاری و موتور در محله را ترک میکند	گروه 03
مشکلات کالبدی محله به علت مشکلاتی که خانه های قدیم تمایلی به زندگی در محله ندارم	گروه 05
به علت نبود تسهیلات و تجهیزات (سیستم های جدید سرمایش و گرمایش و چاه های قدیمی از محله خارج میشود	گروه 06

جدول ۱۶: توصیف داده‌های مربوط به عامل پنجم

میزان توافق	فراوانی	فراوانی درصدی	فراوانی تراکمی
کم	37	18.2	18.2
متوسط	78	38.4	56.7
زیاد	88	43.3	100

بافت به نیازهای جدید "۵٫۶٪ درصد واریانس کل را تبیین می‌کند. این عامل از متغیر "عدم تأمین کاربری‌های تفریحی و آموزشی" با بار عاملی ۰٫۸ "عدم تأمین خدمات پشتیبان سکونت" با بار عاملی ۰٫۵ و "عدم دسترسی اتومبیل به واحد مسکونی" با بار عاملی ۰٫۵ تشکیل شده است. با توجه به اطلاعات جدول می‌توان دریافت ۴۸ درصد از ساکنین با اثر این عامل برترک افراد توافق زیاد دارند.

۴٫۶ عامل ششم، از دسته عوامل تسهیل کننده ترک: عدم پاسخگو بودن بافت به نیازهای جدید

مطابق با نظر ساکنین عدم پاسخگو بودن بافت به نیازهای جدید مانند عدم دسترسی به فضاهای تفریحی و آموزشی، عدم دسترسی اتومبیل به واحد مسکونی جزء عوامل تسهیل کننده در ترک افراد است. عامل ششم با عنوان "عدم پاسخگو بودن

عامل ششم پاسخگو بودن بافت به نیازها	
عدم تأمین کاربری های مورد نیاز (فضاهای تفریحی و آموزشی) خروج ساکنین از محله می شود.	گروه 08
چون خانه های ما از توده های قدیمی است و در محله تامین تامین خروج میهمان از محله مهاجرت کند	گروه 11
مشکلات کالبدی محله به علت عدم دسترسی اتومبیل ها در مسکن محله را ترک میکند	گروه 07

جدول ۱۷: توصیف داده‌های مربوط به عامل ششم

میزان توافق	فراوانی	فراوانی درصدی	فراوانی تراکمی
کم	13	6.4	6.4
متوسط	93	45.8	52.2
زیاد	97	47.8	100

بافت "۵٫۳٪ درصد واریانس کل را تبیین می‌کند. سؤالات مربوط به این عامل شامل گویه‌ها با متغیرهای "ایجاد کیفیت منحصر به فرد در بافت" با بار عاملی ۰٫۷۲، "اعمال استراتژی تبعیض مثبت" با بار عاملی ۰٫۶۳ و "راه‌اندازی کافه گالری‌ها و تماشاخانه‌ها" با بار عاملی ۰٫۵۳ است. با توجه به جدول ۱۷، ۷۳ درصد ساکنین ایجاد کیفیت منحصر به فرد را در جذب افراد مؤثر دانسته‌اند.

۴٫۷ عامل هفتم، از دسته عوامل بازدارنده ترک: ایجاد کیفیت منحصر به فرد در بافت

ساکنین معتقدند با ایجاد کیفیت و امکان منحصر به فرد در بافت می‌توان مانع ترک ساکنین شد. به عنوان مثال ایجاد پیاده‌راه و مسیر دوچرخه. عامل هفتم با عنوان "ایجاد کیفیت منحصر به فرد در



عوامل ایجاد کیفیت منحصر به فرد و مزیت رقابتی	
30 گویه	ایجاد کیفیتی در محله که در محلات دیگر مشاهده نمی‌شود (ای مسیرهای مناسب برای دوچرخه و پیاده‌روی، جذابیت محله برای سکونت می‌شود).
31 گویه	اعمال استراتژی‌های زیرساختی در این محلات باعث بالارفتن کیفیت محیط سکونت می‌شود.
29 گویه	راهبردهای جذب راه اندازی کافه گالری‌ها، تماشای تئاتر و هنر در محله را افزایش می‌دهد.

جدول ۱۸: توصیف داده‌های مربوط به عامل هفتم

میزان توافق	فراوانی	فراوانی درصدی	فراوانی تراکمی
کم	13	64	64
متوسط	42	20.7	27.1
زیاد	148	72.9	100

موجب شکل‌گیری هرم منزلت مکانی در شهر شده‌است. افراد ساکن در هر منطقه‌ای برای رسیدن به مناطق بالاتر تلاش می‌کنند و این مسأله در بافت قدیم مرکز شهر که شاهد افت و تنزل بوده شدت بیشتری دارد و افزایش جابه‌جایی افراد را به دنبال دارد.

مشکلات متعدد ساختمان‌های قدیمی مانند بالا بودن هزینه تعمیرات و نگهداری، نبود تجهیزات جدید در آن‌ها، عدم مقاومت در برابر زلزله، معابر غیراستاندارد و تردد زیاد موتور و گاری از مهم‌ترین عوامل تسهیل‌کننده ترک از دیدگاه ساکنین است. اغلب ساکنین عدم تأمین کاربری‌های موردنیاز مانند فضاهای تفریحی و آموزشی، بازار تره‌بار و عدم دسترسی اتومبیل به واحد مسکونی را مؤثر در مهاجرت از بافت دانسته‌اند.

در ادامه تحلیل عامل داده‌های خروجی پرسش‌نامه، سه عامل بازدارنده تحرک سکونتی شناسایی شدند: "ساخت تصویر ذهنی جدید"، "مدیریت مشارکتی بافت" و "ایجاد کیفیت منحصر به فرد".

با ایجاد کافه گالری‌ها و رونق زندگی شبانه و معرفی شخصیت منحصر به فرد بافت به مردم می‌توان تصویر ذهنی جدید در ذهن شهروندان ایجاد کرد. اعطای سیاست‌های تشویقی و اعمال برخی معافیت‌ها باعث کاهش موانع در مسیر حل مشکلات و بهبود وضعیت سکونت در محله

۵ نتیجه‌گیری

در دهه‌های اخیر شاهد شکل‌گیری فضاهای متروکه، تبدیل فضاهای مسکونی به تجاری و انبار و مشکلات کالبدی دیگر در مناطق مرکز شهر هستیم که این امر حاصل خروج ساکنین از این مناطق بوده‌است. خروج ساکنین اصیل با حس تعلق به محله و مشکلات دیگر باعث شده همه روزه ساکنین بیشتری این مناطق روترک کرده و مشکلات تشدید شود.

در راستای حل این مشکل و پاسخ به سؤال تحقیق پیرامون چرایی عوامل مؤثر بر خروج ساکنین از محلات مرکز شهر تهران با استفاده از تحلیل عامل R پرسش‌نامه ساکنین، عوامل ناامنی و معضلات اجتماعی، شکل‌گیری هرم منزلت مکانی در شهر، مشکلات کالبدی و فرسودگی بافت و عدم پاسخگو بودن بافت به نیازهای جدید، به‌عنوان عوامل تسهیل‌کننده در ترک تبیین شد.

وجود خانه‌های خالی و متروکه، تبدیل شدن محله به پاتوق معتادها و کارتن خواب‌ها، حضور بزه‌کاران، خروج ساکنین اصیل و ورود مهاجران و تبدیل شدن واحدهای مسکونی به تجاری، انبار و کارگاه، موجب ناامنی منطقه و در نتیجه افزایش میل به مهاجرت شده‌است. سکونت خانواده‌های سرشناس و متمول در محله‌های جدید شهر و شکل‌گیری پدیده بالاشهرنشینی از یک طرف و معروفیت محلات قدیم به جرم و بزه از طرف دیگر،



اعمال استراتژی تبعیض مثبت، نظیر دو برابر هزینه کردن شهرداری در این محلات باعث بالا رفتن کیفیت محیط سکونت و افزایش میل به زندگی در محله می‌شود.

در نهایت نتایج به‌دست آمده را می‌توان در جدول ۱۸ خلاصه کرد، بدین صورت که عوامل را در وجه تسهیل‌کنندگی و بازدارندگی و کالبدی و روانشناختی طبقه‌بندی کرد. بر اساس این جدول می‌توان در تحقیقات آتی مدلی را طراحی و ارائه کرد.

می‌شود. تشکیل نهادهای مردمی قدرتمند، برنامه‌ریزی هم‌زمان در مقیاس محله و شهر و بهبود فضاهای عمومی و زیرساخت‌ها، منجر به بهبود محیط سکونت و افزایش میل ماندن در منطقه می‌شود.

ایجاد کیفیتی در محله که در مناطق دیگر شهر نیست مانند اجرای مسیرهای مناسب برای پیاده و دوچرخه و اجرای سیستم یکپارچه حمل‌ونقل عمومی باعث جذابیت محله برای سکونت می‌شود.

جدول ۱۹: طبقه‌بندی دو وجهی عوامل

روانشناختی	کالبدی	
نامنی و معضلات اجتماعی	مشکلات کالبدی و فرسودگی بافت	تسهیل‌کننده
شکل‌گیری هرم منزلت مکانی	عدم پاسخگویی به نیازهای جدید	
ساخت تصویر ذهنی جدید		بازدارنده
مدیریت مشارکتی بافت	ایجاد کیفیت منحصر به فرد در بافت	



منابع

- Abu-Lughod, L. (1989). Zones of Theory in the Anthropology of the Arab World. *Annual review of anthropology*, 18(1), 267-306.
- Azizi Ghoomi, H., Yazdanfar, A. Hosseini, B. & Norouzian Maleki, S. (2015), Comparing the Components of Sense of Place in the Traditional and Modern Residential Neighborhoods, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Volume 201, 275-285. (In Persian).
- Clark, WAV. & Onaka, JZL. (1983) "Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility". *Urban Studies*, vol. 20, P 47-57.
- Coulter, R., Ham, M. V., & Findlay, A. M. (2016). Re-thinking residential mobility: Linking lives through time and space. *Progress in Human Geography*, 40(3), 352-374.
- Daneshpour, Zohre, 1378, analysis of spatial imbalance in cities, period 9, number 29; From page 34 to page 57.
- Delavar, A, (2020), Theoretical and scientific foundations of research in humanities and social sciences, Tehran, Roshd.
- Etemadipour, M., Mehdinejad, J., & Saleh Sadeghpour, B. (2021). Characteristics of ideation in the design process from a semiotic point of view using factor analysis R. *Scientific Journal of Architectural Thought*, 4 (8), 1-11.
- Faraji, A., & Arvin, M. (2018). Comparative evaluation of housing selection dimensions in urban areas (case: districts one and 19 of Tehran). *Urban Structure and Function Studies*, 5 (17), 115-141.
- Ghadami, M. J., Andalib, A. & Majedi, H. (2020). Investigating the key drivers affecting the regeneration of dysfunctional urban neighborhoods with emphasis on providing housing Case study: District 12 of Tehran. *Urban Structure and Function Studies*, 7 (۲۴)179-204 (In Persian).
- Habibi, K., Meymandi Parizi, S. & Mahdavi, A. (2017), Comparative assessment and comparison of housing quality in old and new urban contexts (case study of old and new contexts of Kerman city), *Journal of Space Geography* 5 -18. (In Persian).
- Hemmati, R. (2014), Sociological analysis of the tendency to residential displacement in the old context of Khomeini Shahr, *Applied Sociology*, No. 3.
- Hemmati, R., Taghipour, F. Bayat, A. (2014). Sociological analysis of the tendency to residential displacement in the old context of Khomeini Shahr. *Applied Sociology (Research Journal of Humanities, University of Isfahan)*, 55, 21-42. (In Persian).
- Heydari, A. A., Saadvandi, M. Damshenas, E., & Damshenas, E. (2018), Prioritization of indicators related to housing preferences of individuals in three scales of residential units, apartments and neighborhoods, case study: Comparing the views of residents of three cities of Mashhad, Neishabour and Torbat-e-Jam, No. 25, pp. 57-68. (In Persian).



- Hyun-Young Jin, Youngsang Kwon, Seunghyun Yoo, Da-Hye Yim, Sujin Han, (2021), Can urban greening using abandoned places promote citizens' wellbeing? Case in Daegu City, South Korea, *Urban Forestry & Urban Greening*, Volume 57, January 2021, <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2020.126956>
- Jamakloo, T., Yazdanfar, A., Hosseini, B., Saleh Sadeghpour, B. (2021). Exploration of components affecting the migration of residents from the old context of downtown Tehran and strategies for attracting residents using factor analysis Q. *Human Geography Research Quarterly*, (In Press), (In Persian).
- Johnston, R., Poulsen, M., & Forrest, J. (2004). The comparative study of ethnic residential segregation in the USA, 1980-2000. *Tijdschrift voor economische en Sociale Geografie*, 95(5), 550-569
- Kline, R. B. (2012). Assumptions in structural equation modeling. In R. H. Hoyle (Ed.), *Handbook of structural equation modeling* (p. 111-125). The Guilford Press.
- Lee, E. S. (1966). A Theory of Migration. *Demography*, 3(1), 47-57. <https://doi.org/10.2307/2060063>
- Maslow, A. H. (1971), the farther reaches of human nature. New York. Viking press.
- Memarian, Gholam Hossein, Aghabigi, Mohammad. (2010), Architectural Boundaries of Historical and urban decay, *Haftshahr Magazine*, 31, 61.
- Poorahmad, A., Farhoudi, R., Habibi, K., Keshavarz, M. (2011), The role of the quality of the residential environment in urban migration, *Quarterly Journal of Human Geography Research*, 43(75), 17-36. (In Persian).
- Poorahmad, Ahmad, Najafi, Ismail, Abbasi Fallah, Vahid, Heidari, Asghar. (2019). Prioritize the effect of social capital components on residents' participation in the renovation of dilapidated urban structures (Murray study: District 3, District 10 of Tehran). *Urban Structure and Function Studies*, 6 (20), 51-73. (In Persian).
- Rezazadeh, R. (2003), A look at the plan to preserve the revival and reconstruction of the historical fabric of Semnan, Haft shahr. *Second Year*, 4, 47-50. (In Persian).
- Richards, G. (2014). Creativity and tourism in the city. *Current issues in Tourism*, 17 (2), 119-144.
- Rossi, P. H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Free Press.
- Roux, G. L. (2019). *Encyclopedia of Urban and Regional Studies*. The Wiley Blackwell.
- Safaeipoor, M. & Sajjadi, J. (2008), Social Spatial Causes and Consequences of Ahvaz Urban Migration (Case Study of Kian Pars), *University of Isfahan Research Journal*, 29, 93-118. (In Persian).
- Sajjadi, J. & Ahmadi Dastjerdi, H. (2008), A Study of the Socio-Spatial Causes and Consequences of Intra-Urban



- Migration Case Study: The Old Texture of Tehran-Pars in District 8 of Tehran Municipality, *Human Geography Research*, 41 (66), 99-116.
- Shaterian, M., Gholami, Y., Haydari, J., & Bagherzadeh, H. (2018), 'Revitalization of inner-city fabric with a zoning + form-oriented approach (Case study: Borazjan)', *Human Geography Research*, 50 (2), 375-394. (In Persian).
- Shokouei, H. (2015), *Social geography of cities, social ecology of cities*; Ninth Edition, University of Tehran, Jihad Publications. (In Persian).
- Sramad, Z., Hejazi, E., & Bazagan Harandi, A. (2009), *Research Methods in Behavioral Sciences* (18th edition), Agah Publications, Tehran. (In Persian).
- Tavalaei, N. & Yari, J. (2011), A Study of the Factors Affecting the Tendency to Urban Migration in Tehran with Emphasis on the Feeling of Spatial Inequality, *Quarterly Journal of Social Analysis of Social Order and Inequality*, No. 4/60, 79-110. (In Persian).
- 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>.
- Zanganeh, Y., Samiepour, D., Hosseini, H., Abbarik, Z. (2012), Investigation of trends and motivations of urban migration, Case study: Sabzevar, *Geographical studies of arid regions*, 2 (7), 43-61. (In Persian).
- Zangeneh, Y., Samiepour, D., Hosseini, H. & AbBariki, Z. (2012), A study of trends and motivations of urban migration Case study: Sabzevar, *Geographical Studies of Arid Regions*, 2 (7), 41-67. (In Persian).