جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۲۱ ، زمستان۹۵
وصول مقاله : ۹۵/۱/۱۶
تأیید نهایی : ۹۵/۷/۲
صفحات : ۱۸- ۱

درآمدی بر عوامل مؤثر در مکان‌گزینی افراد در فرایند اصالت‌بخشی بافت‌های فرسودهٔ شهری مورد شناسی: محلهٔ مفت‌آباد تهران*

دکتر اسماعیل آقائی زاده[۱]، دکتر محمد سلیمانی[۲]، دکتر سیمین تولایی[۳]

چکیده

باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده شهری در سایهٔ نظریهٔ اصالت‌بخشی، منجر به خروج طبقهٔ فقیر از این بافت‌ها خواهد شد. این خروج اجباری از بافت قدیمی و فرسوده، مسئلهٔ مکان‌گزینی مجدد این افراد را مطرح می‌کند. در این مکان‌گزینی مجدد، عوامل مختلفی نظیر: محل اشتغال، محل سکونت پیشین، مدت سکونت در بافت و محل سکونت خویشاوندان تأثیرگذار هستند. این مقاله، نقش عوامل فوق را در مکان‌یابی مجدد ساکنان و حرکت آنها در سطح شهر ارزیابی کرده است. در این راستا، با استفاده از مطالعات اسنادی و میدانی و همچنین با پرسشگری از ساکنان یکی از محله‌های واقع در منطقهٔ ۱۳ شهر تهران، به نام «مفت‌آباد»، ارتباط میان عوامل مورد بررسی و مکان‌گزینی افراد پس از تخلیهٔ اجباری بررسی شده و نتایج آن نیز با استفاده از نرم‌افزار SPSS و آزمون‌های آماری مربوط تجزیه‌وتحلیل شده است. یافته‌ها حاکی از آن است که محل اشتغال ساکنان و مدت سکونت در بافت نمی‌تواند به‌عنوان عاملی تعیین‌کننده در انتخاب مکان جایگزین برای سکونت شناخته شود و برعکس، محل‌سکونت پیشین و محل‌سکونت خویشاوندان ساکنان در زمینهٔ فوق بسیار تعیین‌کننده است.

کلید واژگان: مکان گزینی، باززنده‌سازی، بافت فرسوده، اصالت‌بخشی، مفت‌آباد.

۱. استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه گیلان(نویسنده مسئول) aghaeizadeh@guilan.ac.ir
۲. دانشیار گروه جغرافیای شهری دانشکده علوم جغرافیایی دانشگاه خوارزمی m_soleimani_mehr@yahoo.com
۳. استاد گروه جغرافیای شهری دانشکده علوم جغرافیایی دانشگاه خوارزمی simintt@yahoo.com

مقدمه

باززنده‌سازی بافت‌های فرسودهٔ شهرها، در مفهوم «مجموعه اقدامات متنوع و تکمیلی برای بازگرداندن‌حیات مجدد و یا زندگی مجدد به بنا، مجموعه و یا فضای شهری مورد نظر» (حبیبی، پوراحمد و مشکینی،۱۳۸۶: ۵۰)، تاکنون در پرتو نظریه‌های مختلف و متنوعی مورد توجه بوده است؛ از جملهٔ این نظریه‌ها، «تئوری اصالت‌بخشی» است[۴] که در آن، علاوه بر اصلاح مسکن و مطلوب‌سازی محیط مسکونی، به تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروههای کم‌درآمد به وسیلهٔ گروههای درآمدی بالا اشاره می‌شود (رهنما،۱۳۸۸: ۱۵۵). بر اساس این نظریه، احیا و باززنده‌سازی بافت‌های فرسودهٔ شهری محقق نخواهد شد؛ مگر آنکه جمعیت فقیر و کم‌درآمد فعلی ساکن در این مناطق از آنجا نقل مکان کنند و افرادی از طبقات متوسط و یا بالا جایگزین آنها شوند؛ بنابراین، اصطلاح اصالت‌بخشی در مطالعات شهری، به تغییرات متنوعی در بخش مرکزی شهرها برمی‌گردد که منجر به جایگزین شدن افراد کم‌درآمد توسط افراد پردرآمد می‌شود (Sullivan, 2005:73). درحقیقت از این منظر، «اصالت‌بخشی فرایندی است که در نواحی مرکزی شهرها به وقوع می‌پیوندد و از طریق مساکن قدیمی و نیمه‌قدیمی‌خریداری‌شده، نوسازی و بهسازی گردیده و توسط طبقهٔ متوسط و خانواده‌های ثروتمند اشغال و تصرف می‌شود» (رهنما،۱۳۸۸: ۱۵۵). از این‌رو، محور اصلی مباحث مرتبط با نظریهٔ اصالت‌بخشی، وجود بافت‌هایی است که به دلیل حضور افراد و عملکردهای ناکارآمد، رو به زوال گذاشته‌است و در حقیقت، انسان‌های فقیر و کم‌درآمد ساکن در یک منطقه از شهر، عامل اصلی خسران و فرسودگی شهر به حساب آمده‌اند.

در مقالهٔ حاضر، نقش عوامل مختلف در مکان‌گزینی طبقات پایین، پس از اجرای نظریهٔ اصالت‌بخشی، در یکی از محله‌های واقع در منطقهٔ ۱۳ شهر تهران، به نام محلهٔ «مفت‌آباد»، که از معضل فرسودگی بافت شهری رنج می‌برد، بررسیشده است. این محله از جمله محله‌های شهر تهران است که به دلیل وضعیت فرسودگی بافت خود، مورد توجه مسئولان مربوطه بوده و تهیهٔ طرح «منظر شهری محلهٔ مفت‌آباد»، از جمله اقدامات انجام شده در راستای ریشه‌یابی و حل معضل فرسودگی حاکم بر این محله است. از طرف دیگر، این محله دارای موقعیت ویژه‌ای در شهر تهران است که قرارگیری آن در کنار هستهٔ مرکزی شهر، از جمله ویژگی‌های منحصربه‌فرد آن شمرده می‌شود. همچنین، واقع شدن در نزدیکی مراکز و فضاهای مهم شهری؛ نظیر میدان امام حسین، بازار میوه و تره‌بار و خطوط اتوبوسرانی تندرو و امکان دسترسی سریع به فضاهای بااهمیت شهر تهران؛ نظیر میادین انقلاب و آزادی، موقعیتی ویژه به آن بخشیده است؛ اما به‌رغم همهٔ مزایای فوق، این محله دارای بافتی فرسوده و ناکارآمد است و به همین دلیل، برای انجام پژوهش حاضر انتخاب شده است.

بنابر آنچه آمد، عمده‌ترین سؤال پژوهش حاضر عبارت است از:

رابطهٔ عوامل مختلف اجتماعی ـ اقتصادی با مکان‌گزینی افراد چگونه است؟

در پی این سؤال، موارد زیر مورد بررسی قرار گرفته‌اند:

- رابطهٔ بین محل اشتغال افراد و محل انتخابی آنان.
- رابطهٔ بین مدت سکونت افراد و محل انتخابی آنان.
- رابطهٔ بین محل سکونت پیشین افراد و محل انتخابی آنان.
- رابطهٔ بین محل سکونت خویشاوندان افراد و محل انتخابی آنان.

۴- مفهوم اصالت‌بخشی برای اصطلاح Gentrification از طرف مرحوم دکتر حسین شکویی و دکتر اسفندیار زبردست پیشنهاد شده است (رهنما،۱۳۷۵: ۷۵).

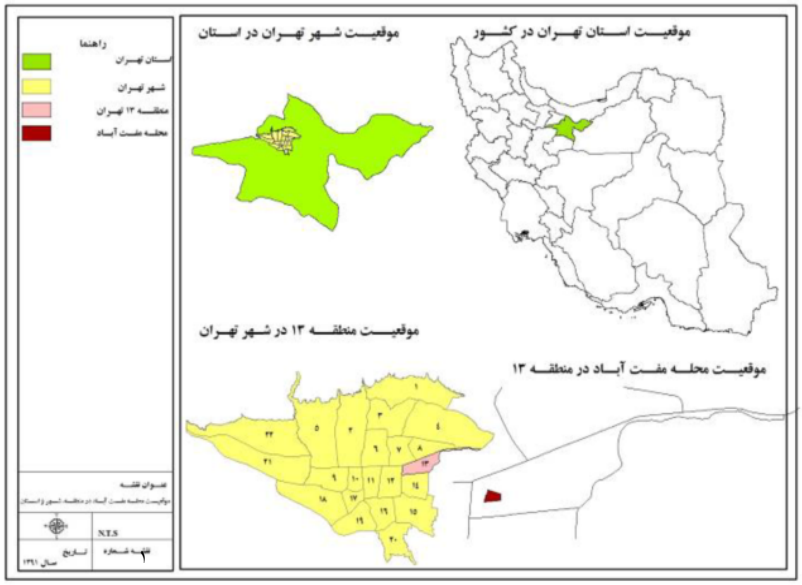
فرضیه های پژوهش حاضر به شرح زیر می باشند:
الف- بین محل انتخابی افراد و محل اشتغال، محل سکونت پیشین و محل‌سکونت خویشاوندان رابطهٔ تنگاتنگی وجود دارد.
ب- هر چه مدت سکونت افراد در محلهٔ بیشتر بوده، مکان نزدیک‌تری را برای سکونت خود انتخاب کرده‌اند.

مواد و روش ها

الف- روش شناسی

در پژوهش حاضر به‌طور توأمان از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده‌است. در روش کتابخانه‌ای، علاوه بر جمع‌آوری اطلاعات مربوط به بنیان‌های نظری تحقیق که با مطالعه منابع خارجی و داخلی به دست آمده، برخی از داده‌های موجود در زمینهٔ اصالت‌بخشی، بافت‌های فرسودهٔ شهر تهران، منطقهٔ ١٣ و محلهٔ مفت‌آباد، از منابعی چون طرح جامع شهر تهران، مطالعات انجام شده در زمینهٔ بافت‌های فرسوده درسطح کشور، همایش‌های برگزار شده در زمینهٔ بافت‌های فرسودهٔ شهری از سوی سازمان‌های مختلف و به‌ویژه سازمان نوسازی شهر تهران، پایان‌نامه‌های انجام شدهٔ مرتبط با موضوع و ... استخراج شده است. در مطالعات میدانی این تحقیق، از جامعهٔ آماری، تعدادی نمونه براساس روش کوکران انتخاب و از طریق تکمیل پرسشنامهٔ اطلاعات مورد نیاز فراهم شده‌است.

جامعهٔ آماری مورد مطالعهٔ این پژوهش خانوارهای ساکن در یکی از محله‌های واقع در منطقهٔ ١٣ شهر تهران، یعنی محلهٔ مفت‌آباد هستند. این محله در سال ١٣٨٦، دارای ٣١٧٦ خانوار بوده است (مهندسان مشاور گزینه، ١٣٨٦، مرحلهٔ اول، فصل دوم: ۴٣).
محدودهٔ مورد مطالعه(شکل ١)، در پهنهٔ غربی منطقهٔ ١٣ شهر تهران واقع شده و با توجه به تقسیمات اداری منطقه، در جنوب ناحیهٔ یک واقع شده است که از سمت شمال به خیابان ثارالله(حد فاصل قاسمی و زاهد گیلانی)، از جنوب به خیابان افسری‌آذر و نوروزی(شمال مهمات‌سازی)، از شرق به زاهدگیلانی و از غرب به معابر قاسمی و محوی محدود می‌شود. از جمله مهمترین ویژگی‌های محلهٔ مفت‌آباد، عبور بزرگراه امام علی از داخل این محله است که با توجه به جهت شمالی - جنوبی خود، محله را به دو بخش شرقی و غربی تقسیم نموده است. «پهنهٔ مفت‌آباد از جمله سکونتگاههایی است که با توسعهٔ شهر تهران، به‌تدریج در بخشی از منطقهٔ ١٣ شکل گرفته‌است. کالبد فرسوده و خودرو، مشکلات و زیرساخت‌های نامناسب، به‌طور کلی بافت فرسوده و مسئله‌دار در آن، لزوم مداخلهٔ مرمتی در قالب نوسازی و بازسازی را عیان می‌سازد»(همان: مرحلهٔ اول، فصل اول، ٣١).



شکل ١. موقعیت محلهٔ مفت‌اباد در منطقه، شهر و استان تهران
منبع: مطالعات نگارندگان، ١٣٩٠

در سال ۱۳۸۳، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، بر مبنای اطلاعات موجود در شهرداری تهران و نتایج مطالعات مهندسان مشاور مناطق، اقدام به مطالعهٔ تشخیص بلوک‌های شهری با بافت فرسوده در سطح شهر تهران کرد. در این بررسی، از مجموع ۱۹ محله از منطقهٔ ۱۳ شهر تهران، ۱۶ محله دارای ساختمان‌های ۴۰ تا ۹۵ درصد کم‌دوام بوده است (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۳: ۹)؛ این در حالی است که بر اساس نقشهٔ ارائه شده در این مطالعه، محلهٔ مفت‌آباد، به‌طور کامل در محدودهٔ ساختمان‌های ۶۰ تا ۸۰ درصد کم‌دوام، قرار داشته است (همان: ۸).

جامعهٔ آماری مورد مطالعهٔ این پژوهش، شامل ۳۱۷۶ خانوار ساکن در محلهٔ مفت‌آباد می‌شود. برای استخراج جامعهٔ نمونه از بین جامعهٔ آماری فوق، از روش کوکران استفاده شده است. براساس خروجی حاصل از روش کوکران، با سطح اعتماد ۹۵ درصد، تعداد ۲۹۳ خانوار می‌بایست به‌عنوان خانوار نمونه انتخاب و مورد پرسشگری قرار می‌گرفتند که در این پژوهش تعداد ۳۰۰ خانوار مورد پرسشگری قرار گرفته‌اند. قابل ذکر است که توزیع صفت در جامعه ۷۰ درصد در نظر گرفته شده و همچنین، با توجه به هدف پژوهش حاضر، در راستای ارزیابی اثرات احتمالی باززنده‌سازی محله با توجه به رویکرد اصالت‌بخشی و افزایش ضریب درستی نتیجهٔ نهایی پژوهش، خانوارهایی که در منازل مسکونی نوساز و یا زیر ۱۰ سال ساکن بوده‌اند، حذف شده و از آنها مصاحبه به عمل نیامده‌است.

داده‌های مورد نیاز، عمدتاً از طریق بررسی‌های میدانی و تکمیل پرسشنامه به‌دست آمده و مجموع این داده‌ها، نظام اطلاعاتی پژوهش حاضر را ترسیم نموده است. بدین منظور، داده‌های به‌دست آمده، پس از کدگذاری و طبقه‌بندی، برای پردازش، وارد نرم‌افزار SPSS شد و فراوانی‌های موردنیاز استخراج گردید و به صورت جدول و نمودار در آمده است. همچنین، در این پژوهش از نرم‌افزار GIS نیز استفاده شده‌است. این بهره‌برداری، صرفاً برای ارائه نقشه نبوده؛ بلکه ابتدا اطلاعات مورد نیاز وارد شد و سپس با استفاده از قدرت تحلیلی این نرم‌افزار، با تهیه نقشه‌های مختلف، چگونگی پراکندگی جمعیت، شدت و جهت آن مطالعه شده است.

ب- مبانی نظری تحقیق

باززنده‌سازی

فعالیت‌های «باززنده‌سازی»، نقش مهمی در تداوم هویت شهرها، یعنی تاریخ و فرهنگ آنها دارد. مجموعه عواملی نظیر: نبود فضای کافی برای رفع نیازهای روزانه، عوامل اقتصادی، دگردیسی کالبدی، عوامل محیطی و غیره، اینگونه فعالیت‌ها را به‌صورت یک نیاز درآورده است (Cevik et al,2008:951). باززنده‌سازی شهری دخالت‌هایی است برای جلوگیری از فرسوده و مخروبه شدن کل شهر و در بیشتر موارد، بخش‌ها و محله‌هایی از شهر، انجام می‌شود(پیران،۱۳۸۷: ۲۷) و سخن از اقداماتی دارد که موضوع کارشان، کندوکاو در چارچوب زندگی در حال استمرار است؛ به این معنی که به کاوشی نظم یافته بر روی عناصر و اجزای بناها و شهرهای تاریخی چشم می‌دوزد، کارآیی عامل‌ها و متغیرهای گوناگون را ارزیابی و برای تضمین استمرار زندگی آنها که در وضعیت افول و نزول توانشان قرار دارند، چاره‌جویی می‌کند؛ یعنی آنها را تعویض می‌کند، تقویت موضعی می‌کند، کاربری مکانیکی‌شان را کاهش می‌دهد و ... ، تا آنجا که هنوز زنده ماندن تمامی عناصر تشکیل دهندهٔ بنا یا شهر موردنظر محقق شود (فلامکی،۱۳۸۸: ۷۹).

فرسودگی و بافت فرسودهٔ شهری

«فرسودگی»، یکی از مسائل مربوط به شهر است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود (حبیبی و مقصودی،۱۳۸۱: ۱۵). این معضل دارای ابعاد گوناگون فیزیکی، کارکردی، ذهنی، قانونی و رسمی، مکانی، مالی، نسبی و یا اقتصادی است(تیزدل و دیگران، ۱۳۸۸: ۵۲-۴۶) و زیان‌های آن را نمی‌توان به سادگی و با هزینه‌های بازسازی یا حتی

با مشکلاتی که ساکنان این بناها با آن مواجه می‌شوند، سنجید (لینچ،۱۳۷۶: ۲۱۲).

بافت‌های فرسودهٔ شهری که گاه با عنوان «بافت‌های مسئله‌دار» نیز از آنها یاد می‌شود، بافت‌هایی هستند که کاهش ارزش‌های محیط زیست در آنها مشهود است و این خود عوامل نزول ارزش‌های سکونتی را فراهم آورده است؛ در نتیجه، نوسازی در بافت متوقف شده و میل به مهاجرت در بین ساکنان، افزایش خواهد یافت. این بافت‌ها به لحاظ ویژگی‌های کالبدی یا انسانی، به‌طور قابل توجهی با کلّیّت بافت متفاوت بوده و از درجهٔ نازل‌تری برخوردارند (پورجعفر،۱۳۸۸: ۱۰۰). همچنین، بافت‌های فرسودهٔ شهری، از محله‌های فرسوده‌ای تشکیل شده‌اند که از یک سو در برخی مناطق و اجزای خود، دارای ریشه‌های سکونتی، واجد ارزش‌های غنی معماری و شهرسازی بوده و در عین حال به جهت عدم تطابق با زندگی شهری امروزی، کاملاً از آن فاصله گرفته و دارای مشکلات گستردهٔ زیربنایی و روبنایی است. از سوی دیگر، ساکنان اصیل این مناطق، به‌دلیل پایین آمدن ضریب حاکمیت اجتماعی و با توجه به پنهان بودن ساختار و بافت کالبدی از نظارت اجتماعی، رفته‌رفته به مناطق نوساز شهر جابه‌جا می‌شوند (آیینی،۱۳۸۵: ۱۲۸). به عبارت دیگر، بافت فرسودهٔ شهری، آن قسمت از بافت شهر است که از روند نوسازی شهری و انطباق با مقتضیات زندگی شهری معاصر، دور افتاده و به دلایل متعدد و متنوع، به سمت فرسودگی کالبدی و اجتماعی سوق داده شده است (قانعی،۱۳۸۵: ۲۹).

اصالت‌بخشی

اصالت‌بخشی، فرایندی است کالبدی، اجتماعی و فرهنگی (Hamnett & Williams; 1980, 471) که باززنده‌سازی و توسعهٔ مجدد یک واحد همسایگی در بخش مرکزی شهر را موجب شده و در اثر آن، قیمت املاک مسکونی افزایش می‌یابد. این فرایند، باعث روی آوردن افراد طبقهٔ متوسط و مرفه به این مناطق می‌شود(Diappi & Bolchi,2008: 6). درحقیقت «اصالت‌بخشی فرایندی است که در نواحی مرکزی شهرها به وقوع می‌پیوندد و از طریق آن، مساکن قدیمی و نیمه‌قدیمی خریداری شده، نوسازی و بهسازی شده و به‌وسیلهٔ طبقهٔ متوسط و خانواده‌های ثروتمند اشغال و تصرف می‌شود» (رهنما، ۱۳۸۸: ۱۵۵). این تئوری علاوه بر اصلاح مسکن و مطلوب‌سازی محیط مسکونی، به تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروههای کم‌درآمد توسط گروههای درآمدی بالا اشاره دارد (همان). مطالعات صورت گرفته حاکی از آن است که مقولهٔ اصالت‌بخشی بیش از آنکه به‌عنوان یک راه حل مطرح باشد، به‌صورت نتیجهٔ نهایی یک فرایند در نظر گرفته می‌شود؛ به این معنی که اصالت‌بخشی فرایندی است که در نتیجهٔ گذار از یک سری مراحل و یا پس از رخداد برخی اتفاقات، خواه عمدی و خواه غیر عمد، سرانجام اتفاق خواهد افتاد. بحث در زمینهٔ اصالت‌بخشی تحت تسلط این سؤال است که چه چیزی محرک این فرایند است (Morris,2005:100). در جغرافیا نیز، مطالعات مرتبط با اصالت‌بخشی، عمدتاً برای مطالعهٔ دلایل و نتایج حاصل از آن با تکیه بر جنبهٔ نظری انجام شده و به‌رغم بنیان‌های نظری قوی موجود برای ارائه مدل، فعالیت‌های ناچیزی در این زمینه صورت گرفته است (M.Torrens&Nara, 2007:338).

تصمیم‌گیری اشخاص و خانوادها در خصوص مکان‌گزینی مسکونی در مقیاس درون‌شهری، تحت تأثیر فشار ناشی از زمان و عوامل متنوع زمینه‌ساز صورت می‌گیرد (Golledge & Stimson,1997:459). انگیزهٔ جابه‌جایی از جایی به جای دیگر، تحت تأثیر عوامل مختلفی قرار دارد که می‌توان از آن به عنوان «پیوندهای مؤثر بر جابه‌جایی» یاد کرد. این عوامل بسته به شرایط شخص جابه‌جا شونده، متفاوت بوده و در سوق دادن افراد به سوی منطقه یا محله‌ای عمل می‌کنند. هنگامی که شخصی قصد جابه‌جایی از نقطه‌ای را دارد، از بین چند منطقهٔ پیش روی، منطقه‌ای را برخواهد گزید که آشنایی و پیوند بیشتری

با آن احساس می‌کند. چنانکه در شرایط برابر، اگر از بین چند منطقهٔ ناشناس، حتی اگر فقط نامی را شنیده باشد، پیوندی بین وی و آن منطقه برقرار می‌شود که احتمال انتخاب آن منطقه را برای وی بیشتر می‌کند.

یافته‌های تحقیق

وضعیت منطقهٔ ۱۳ و محلهٔ مفت‌آباد از نظر بافت فرسوده

الف- منطقهٔ ۱۳

منطقه ۱۳ شهر تهران به‌عنوان یکی از شرقی‌ترین مناطق این شهر، در بخش‌های شرقی و غربی خود تفاوت‌هایی از نظر میزان فرسودگی دارد که چهره‌ای متفاوت از فرسودگی در بخش غربی نسبت به نیمه‌شرقی بافت و به‌طور مشخص‌تر در آن سوی پادگان نیروی هوایی، بدان داده است. این منطقه، از نظر میزان پایداری ساختمان‌های موجود، از وضعیت چندان مناسبی برخوردار نیست و حجم بسیار وسیعی از آن که عمدتاً بخش‌های غربی را نیز شامل می‌شود، در گروه محله‌های در معرض مخاطرهٔ بسیار زیاد (۶۰ تا ۸۰ درصد ناپایدار) و کلیهٔ اراضی واقع در محدودهٔ پادگان نیروی هوایی به‌عنوان محله‌های واقع در معرض مخاطرهٔ کامل (۸۰ تا ۹۵ درصد ناپایدار) قرار دارد. بخش شمال شرقی منطقه نیز از وضعیت مناسبی برخوردار نیست و در معرض مخاطرهٔ زیاد واقع شده است. در مجموع، به جز قسمت کوچکی از محله‌های جنوب شرق منطقه، محله‌های دیگر در معرض مخاطرهٔ زیاد و بالاتر قرار دارند که بیانگر ناپایداری و کم‌دوامی واحدهاست (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۳: ۸). از طرف دیگر، این منطقه جزء مناطق ریزدانه شمرده می‌شود، چرا که حداکثر قطعات آن بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر است. هرچند به نظر می‌رسد که این منطقه در وضعیت مناسب‌تری از این لحاظ قرار داشته باشد، اما بررسی‌ها حاکی از آن است که ماهیت کالبدی منطقه در دو قسمت شرقی و غربی، یکسان نبوده و بخش غربی آن از از نظر ریزدانگی در وضعیت نامساعدتری قرار دارد (همان: ۱۴).

از نظر میزان نفوذپذیری نیز، بخش غربی منطقه به‌عنوان منطقه‌ای نفوذناپذیر مطرح است که خود می‌تواند تأییدی بر ادعای ریزدانه‌تر بودن بخش‌های غربی نسبت به بخش‌های شرقی باشد (همان: ۱۵).

در مجموع می‌توان گفت، منطقهٔ ۱۳ کلیهٔ شرایط قرار گرفتن در زمرهٔ بافت فرسوده را دارد و این امر به‌ویژه در بخش‌های غربی به‌شکل بارزتری نمایان است؛ همچنین، این منطقه به همراه مناطق ۱، ۱۰، ۱۶، ۱۷ و ۱۹ از درجهٔ آسیب‌پذیری نهایی بیشتری در برابر زلزله برخوردار است (سجادیان،۱۳۷۹: ۳۰۹).

ب- محلهٔ مفت‌آباد

منطقهٔ ۱۳، در زمرهٔ مناطق با بافت فرسوده در شهر تهران قرار دارد. این منطقه در بخش‌های شرقی و غربی خود، از نظر دارا بودن بافت فرسوده، داری تفاوت‌هایی است؛ به این معنی که فرسودگی کمتری در نیمهٔ شرقی بافت و به‌طور مشخص‌تر در آن سوی پادگان نیروی هوایی، به چشم می‌خورد؛ اما بخش‌های غربی این منطقه، با توجه به شاخص‌های فرسودگی؛ یعنی میزان پایداری، مساحت و دسترسی، در وضعیت نامناسبی قرار دارد و در مجموع، فرسودگی بیشتری بر این قسمت از منطقه به‌طور اعم و محلهٔ مفت‌آباد به‌عنوان یکی از محله‌های غربی منطقهٔ ۱۳ به‌طور اخص، حکمفرماست(شکل ۲). از نظر شاخص ناپایداری، محلهٔ مفت‌آباد از گروه محله‌هایی است که در معرض مخاطرهٔ بسیار زیاد از نظر دوام و پایداری واحدها قرار دارد (مرکزمطالعات‌وبرنامه‌ریزی شهرتهران؛۱۳۸۳، ۸). همچنین این محله جزء مناطق با قطعات ریزدانه شمرده می‌شود (همان: ۱۴). علاوه بر موارد فوق، محلهٔ مفت‌آباد و نواحی متصل آن، به‌عنوان تنها نواحی منطقهٔ ۱۳ به شمار می‌روند که دارای بلوک‌هایی هستند که بیش از ۵۰ درصد معابر آنها، عرضی کمتر از ۶ متر دارند و به اصطلاح از نفوذناپذیری رنج می‌برند (همان: ۱۵)؛ بنابراین، محلهٔ مفت‌آباد با دارا بودن همهٔ شاخص‌های فرسودگی، به‌عنوان یکی از محله‌های دارای بافت فرسوده در سطح شهر تهران مطرح می‌باشد.



شکل ۲. وضعیت کالبدی محلهٔ مفت‌آباد

منبع: مهندسین مشاور گزینه،۱۳۸۶

شغل، محل اشتغال و میزان درآمد

بیش از نیمی از ساکنان محلهٔ مفت‌آباد (۵۶ درصد) دارای مشاغل آزاد بوده‌اند. درآمد این دسته از افراد، حاصل کار روزانهٔ آنها بوده و به‌طور مستقیم وابسته به اداره، کارگاه یا کارخانهٔ خاصی نیست. این افراد بیشتر در مشاغلی چون دستفرشی، نقاشی ساختمان، کارگران ساختمانی، کارگران روزمزد، پیک موتوری، راننده و ... فعالیت دارند. کارمندان دولت ۹ درصد و کارگران، ۴/۳ درصد از شاغلان را به خود اختصاص می‌دهند؛ اما نکتهٔ مهم، وجود تعداد قابل توجهی از بازنشستگان و زنان خانه‌دار است که حدود ۲۷ درصد از افراد را شامل می‌شود. زنان خانه‌دار، یا مستمری‌بگیر بوده و یا با حمایت‌های مالی اطرافیان روزگار سپری می‌کنند. از بین جامعهٔ نمونه، ۰/۷ درصد نیز بیکار جویای کار بوده‌اند. حدود ۳ درصد نیز در سایر گروهها شامل دانشجو، کشاورز، خادم مسجد و پزشک قرار داشته اند(جدول ۱).

جدول ۱. شغل ساکنان محله

شغل	آزاد	کارمند	کارگر	بازنشسته	خانه‌دار	بیکار	سایر	مجموع
تعداد	۱۶۸	۲۷	۱۳	۴۸	۳۳	۲	۹	۳۰۰
درصد	۵۶	۹	۴/۳	۱۶	۱۱	۰/۷	۳	۱۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

نوع شغل ساکنان تأثیر بسیار زیادی در محل اشتغال آنان داشته است. از آنجایی‌که اکثر افراد، در مشاغل آزاد نظیر: نقاشی ساختمان، بنّایی، پیک موتوری و ... مشغول به کار هستند، مکان ثابتی به عنوان محل اشتغال نداشته و هر جا که بتوانند کار پیدا کنند، مشغول به کار می‌شوند و به عبارت بهتر، به صورت سیار مشغول به کار هستند. چنانکه در جدول(۲) نشان داده شده است، ۵۷/۷ درصد از شاغلان دارای چنین وضعیتی بوده‌اند. براساس همین جدول، منطقهٔ ۱۲، محل اشتغال بیشترین تعداد شاغلان جامعهٔ نمونه؛ یعنی ۱۸/۸ درصد از آنان است. منطقهٔ ۱۳ که محلهٔ مفت‌آباد نیز در آن واقع شده است، ۳/۴ درصد از شاغلان را جذب کرده است که پس از منطقهٔ ۱۲، بیشترین میزان شاغلان منطقه به‌شمار می‌رود. حدود

۱/۴ درصد از افراد نیز در خارج از تهران مشغول به کار هستند. قابل ذکر است که در این جدول تعداد ۲۰۸ نفر که شامل مشاغل آزاد، دولتی و کارگری هستند، محاسبه شده و بدیهی است که افراد بازنشسته، خانه‌دار و بیکار در نظر گرفته نشده‌اند. همچنین از گروه سایرین نیز صرف نظر شده‌است.

جدول۲. منطقهٔ محل اشتغال اهالی مفت‌آباد

منطقه	۱	۲	۳	۴	۵	۷	۸	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۲۰	۲۱	سیار	خارج از شهر	مجموع
تعداد	۵	۶	۲	۶	۲	۶	۲	۳۹	۷	۴	۴	۱	۱	۱۲۰	۳	۲۰۸
درصد	۲/۴	۲/۹	۰/۹۶	۲/۸۸	۰/۹۶	۲/۹	۰/۹۶	۱۸/۸	۳/۴	۱/۹	۱/۹	۰/۴۸	۰/۴۸	۵۷/۷	۱/۴	۱۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

جدول(۳)، نشان‌دهندهٔ میزان درآمد ساکنان مفت‌آباد در گروههای درآمدی مختلف است. همانطور که در این جدول نشان داده شده است، حدود ۴۰ درصد از ساکنان، درآمدی بین ۳۰۱ تا ۴۵۰ هزار تومان دارند و ۲۷/۷ درصد از آنها نیز بین ۱۵۱ تا ۳۰۰ هزار تومان درآمد دارند. در مجموع می‌توان گفت، حدود ۶۸ درصد از اهالی مفت‌آباد درآمدی بین ۱۵۱ تا ۴۵۰ هزار تومان دارند. همچنین ۵/۳ درصد از افراد هم درآمدی زیر ۵۰ هزار تومان دارند که این عده اکثراً شامل دانشجویان و زنان خانه‌دار می‌شود.

جدول ۳. میزان درآمد ساکنان مفت‌آباد (هزار تومان)

درآمد	زیر۵۰	۵۰ تا ۱۵۰	۱۵۱ تا ۳۰۰	۳۰۱تا ۴۵۰	۴۵۱ تا ۶۰۰	۶۰۱ تا۷۵۰	بیش از ۷۵۰	مجموع
تعداد	۱۶	۷	۸۳	۱۲۰	۵۵	۱۴	۵	۳۰۰
درصد	۵/۳	۲/۳	۲۷/۷	۴۰	۱۸/۳	۴/۷	۱/۷	۱۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

محل‌سکونت پیشین ساکنان

حدود ۳۸ درصد از جامعهٔ نمونه از ابتدا در این محله ساکن بوده‌اند. همچنین ۲۱/۷ درصد از کسانی که در این محله ساکن هستند، مستقیماً از خارج تهران این محل را برای سکونت انتخاب کرده‌اند و ۴۰/۳ درصد نیز پس از ورود به تهران، مناطق دیگری را انتخاب و سپس تصمیم گرفته‌اند که در این محله زندگی کنند. منطقهٔ سکونت گروه اخیر؛ یعنی کسانی که ابتدا مناطق دیگری از شهر را انتخاب کرده و سپس به محلهٔ مفت‌آباد آمده‌اند، در جدول(۴) نشان داده شده است و از دو گروه نخست چشم‌پوشی شده است که بر این اساس، تعداد ۱۲۳ نفر بررسی شده‌اند. چنانکه ملاحظه می‌شود، ۳۵ درصد از افراد ابتدا در منطقه ۱۳ ساکن شده و سپس به این محله آمده‌اند. منطقهٔ ۱۲ با ۱۶ درصد، منطقهٔ ۱۵ با ۸/۱ درصد، منطقهٔ ۱۴ با ۷/۳ درصد و منطقهٔ ۷ با ۵/۷ درصد، به ترتیب بعد از منطقهٔ ۱۳ دارای بیشترین افراد از این حیث بوده‌اند.

جدول ۴. محل سکونت پیشین ساکنان

منطقه	۱	۲	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۹	۲۰	۲۲	جمع
تعداد	۶	۱	۴	۱	۱	۷	۶	۱	۱	۱	۲۰	۴۳	۹	۱۰	۳	۱	۵	۲	۱	۱۲۳
درصد	۴/۹	۰/۸	۳/۳	۰/۸	۰/۸	۵/۷	۴/۹	۰/۸	۰/۸	۰/۸	۱۶/۳	۳۵	۷/۳	۸/۱	۲/۴	۰/۸	۴/۱	۱/۶	۰/۸	۱۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

علت سکونت افرد در محل پیشین نیز بررسی شده و در جدول(۵) نشان داده شده است. از بین کلیهٔ پاسخ‌دهندگانی که در مکانی غیر از محلهٔ مفت‌آباد ساکن بوده‌اند، دلیل انتخاب پیشین پرسیده شد که تعداد ۱۳۶ نفر به این سؤال پاسخ گفته و بقیه دلیل خاصی برای انتخاب خود نداشته‌اند. بر این اساس، حدود ۳۹ درصد از افراد اظهار کرده‌اند که علت سکونتشان در محل پیشین، پایین بودن قیمت مسکن و یا اجاره‌بهای آن بوده است. همچنین، ۲۷/۲ درصد از ساکنان، زندگی در کنار افراد فامیل، ۱۴/۷ درصد نزدیکی به محل اشتغال و ۱۹/۱ درصد نیز دلایل دیگری را برای انتخاب محل پیشین زندگی عنوان نموده‌اند.

جدول ۵. علت سکونت افراد در محل پیشین✵

	الف	ب	ج	د	جمع
تعداد	۵۳	۲۰	۳۷	۲۶	۱۳۶
درصد	۳۹	۱۴/۷	۲۷/۲	۱۹/۱	۱۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

✵الف- پایین بودن قیمت مسکن و اجاره؛ ب- نزدیکی به محل اشتغال؛ ج- زندگی در کنار افراد فامیل؛ د- سایر.

اما اینکه چرا محل سکونت پیشین توسط جامعهٔ نمونه ترک شده و به محل سکونت فعلی یعنی محلهٔ مفت‌آباد آمده‌اند، از آنان پرسیده شد که تعداد ۱۳۴ نفر از ۱۳۶ نفر مشخص شده در جدول(۵) به این سؤال پاسخ داده‌اند. حدود ۴۰/۳ درصد از پاسخگویان، عنوان کردند که دلیل خاصی برای ترک محل زندگی پیشین خود نداشته‌اند و یا دلایل متفاوت و غیرقابل دسته‌بندی نظیر نزدیک شدن به محل مدرسهٔ فرزند، وجود برخی اختلافات خانوادگی، طلاق، خرید منزلی بزرگتر، بازنشسته شدن و برگشت به محل تولد و حتی نزدیک شدن به بازار میوه و تره‌بار، ارائه کرده‌اند. پس از این گروه، عده‌ای نیز که البته اکثراً شامل گروه مستأجران می‌گردند، بالا بودن قیمت اجارهٔ منزل را دلیل اصلی ترک محل سکونت پیشین ذکر کرده‌اند. این افراد ۲۹/۹ درصد از پاسخگویان را شامل می‌شوند.

نکتهٔ مهمی‌که در این زمینه وجود دارد این است که از بین جامعهٔ نمونه، تنها ۳۲ نفر مستأجر بوده‌اند؛ ولی همانطور که در جدول (۶) نشان داده شده است، ۴۰ نفر دلیل اصلی خود را عدم توان پرداخت اجاره اعلام کرده‌اند. این بدان دلیل است که برخی از این افراد، قبلاً در مناطق تقریباً گران‌تر شهر زندگی می‌کرده‌اند و به این دلیل میزان رهن و اجارهٔ بالایی را پرداخت می‌نمودند؛ اما با جابه‌جایی از مناطق فوق به سمت منطقه نسبتاً ارزان نظیر مفت‌آباد، توانایی خرید منزل مسکونی را پیدا کرده‌اند. علاوه بر دو مورد فوق ۱۰/۴ درصد از افراد تغییر محل اشتغال، ۹/۷ درصد نبود خویشاوند و ۹/۷ درصد استفاده از محیط بهتر را به‌عنوان دلایل خود در ترک محل سکونت پیشین و سکونت در محلهٔ مفت‌آباد عنوان داشته‌اند.

جدول ۶. علت ترک محل سکونت پیشین ✵

	الف	ب	ج	د	هـ	جمع
تعداد	۱۴	۴۰	۱۳	۱۳	۵۴	۱۳۴
درصد	۱۰/۴	۲۹/۹	۹/۷	۹/۷	۴۰/۳	۱۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

✵ الف- تغییر محل اشتغال؛ ب- عدم توان پرداخت اجاره؛ ج- نبود خویشاوند؛ د- استفاده از محیط؛ هـ- سایر.

محل زندگی خویشاوندان

حدود ۶۰/۳ درصد از کسانی که مورد پرسشگری قرار گرفته‌اند، دارای خویشاوندانی در محله بوده‌اند و به تبع آن ۳۹/۷ درصد نیز هیچ فامیلی در محله نداشته‌اند. ۳۸/۶ درصد از افراد دارای فامیل درجه یک، ۲۹/۵ درصد دارای فامیل درجه دو و مابقی، یعنی ۳۱/۸نیز دارای فامیل دور بوده‌اند.

از پاسخگویان خواسته شد تا سه منطقه از شهر تهران را که بیشترین تعداد از خویشاوندانشان در آن زندگی می‌کنند، به‌ترتیب اولویت معرفی کنند. برخی فقط در یک منطقه، برخی در دو منطقه و برخی دیگر در سه منطقه و یا بیشتر خویشاوندانی داشته‌اند. از این‌رو، همان‌طور که در جدول (۷) نشان داده شده است، مجموع مناطق مشخص شده از سوی این افراد، ۴۳۱

منطقه بوده و نباید با تعداد پاسخگویان اشتباه شود. براساس این جدول، بیشترین فراوانی خویشاوندان ساکنان در مناطق ۱۳، ۸ و ۱۲ مشاهده می‌شوند که به‌ترتیب عبارت‌اند از: ۲۳/۷، ۱۵/۶ و ۷/۹ درصد. بعد از این دو منطقه، مناطق ۱۵، ۱۴، ۴ و ۷ بیشترین فراوانی را در این زمینه دارا بوده‌اند.

جدول ۷. مناطق سکونت خویشاوندان ساکنان محلهٔ مفت‌آباد (خانوار)

منطقه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	جمع
تعداد	۲۱	۵	۵	۲۹	۱۳	۶	۲۹	۶۷	۴	۶	۳	
درصد	۴/۹	۱/۲	۱/۲	۶/۷	۳	۱/۴	۶/۷	۱۵/۶	۰/۹	۱/۴	۰/۷	
منطقه	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰	۲۱	۲۲	
تعداد	۳۴	۱۰۲	۲۹	۲۹	۱۶	۶	۷	۱۱	۷	۱	۱	۴۳۱
درصد	۷/۹	۲۳/۷	۶/۷	۶/۷	۳/۷	۱/۴	۱/۶	۲/۶	۱/۶	۰/۲	۰/۲	۱۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

مدت سکونت افراد در محلهٔ مفت‌آباد

حدود ۳۸ درصد از افرادی که مورد پرسشگری قرار گرفته‌اند، از متولدین محلهٔ مفت‌آباد به‌شمار می‌روند؛ این امر باعث شده که افراد زیادی احساس وابستگی شدیدی به محل زندگی خود داشته باشند. بر اساس جدول(۸)، حدود ۵۵ درصد از جامعهٔ نمونه بیش از ۲۰ سال است که از ساکنان محلهٔ مفت‌آباد شمرده می‌شوند و همچنین نزدیک به ۲۰ درصد نیز بین ۱۰ تا ۲۰ سال است که در آنجا ساکن هستند.

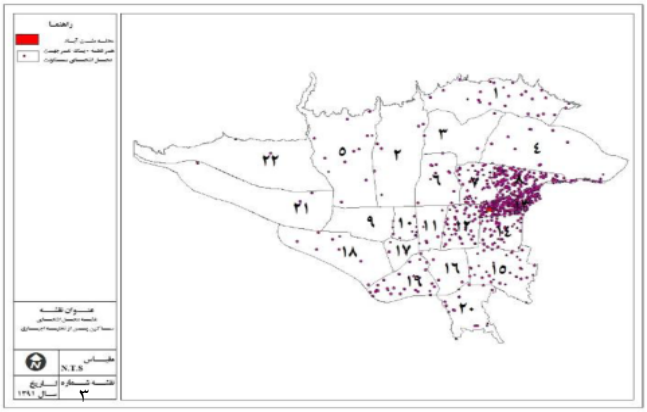
جدول ۸. مدت سکونت افراد در محله

مدت سکونت	زیر۵ سال	۵تا ۱۰سال	۱۱تا ۱۵ سال	۱۶تا۲۰ سال	۲۱تا ۳۰ سال	۳۱تا۴۰ سال	۴۱تا۵۰ سال	بیش از ۵۰ سال	جمع
تعداد	۳۶	۴۱	۲۸	۳۱	۳۲	۴۸	۵۱	۳۳	۳۰۰
درصد	۱۲	۱۳/۷	۹/۳	۱۰/۳	۱۰/۷	۱۶	۱۷	۱۱	۱۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

محل انتخابی ساکنان محلهٔ مفت‌آباد برای سکونت پس از تخلیهٔ اجباری

از جامعهٔ نمونه پرسیده شد که در صورت بروز شرایط اجباری تخلیه، کدام منطقه را برای سکونت انتخاب خواهند کرد. نتیجه حاصل از پاسخ افراد در جدول(۹) نشان داده شده است. در این مورد نیز به مانند محل زندگی خویشاوندان، از پاسخگویان خواسته شد که سه اولویت را به‌عنوان محل انتخابی سکونت خود مشخص کنند و بر این اساس عددی که در مجموع جامعهٔ نمونه (۳۰۰ نفر) بیشتر است که هر یک از افراد این فرصت را داشته‌اند تا سه منطقه را به ترتیب اولویت مشخص کنند. همانطور که مشخص است، بیشترین تعداد (۳۹/۴ درصد) همچنان تمایل دارند که در منطقهٔ ۱۳ زندگی کنند و پس از این منطقه، مناطق ۸، ۱۲، ۱۴ و ۷، به ترتیب با ۱۷/۸، ۶/۳۵، ۶/۳۵ و ۶/۲۲ درصد بیشترین فراوانی را در این زمینه داشته‌اند. این موارد در شکل (۳) نشان داده شده است.



شکل ۳. محل انتخابی ساکنان پس از تخلیه اجباری

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

جدول ۹. منطقهٔ انتخابی ساکنان محلهٔ مفت‌آباد برای زندگی پس از تخلیه اجباری

منطقه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۱۰	۱۱	۱۲	جمع
تعداد	۲۶	۶	۳	۱۳	۱۲	۱۱	۴۶	۱۳۲	۳	۶	۴۷	
درصد	۳/۵۱	۰/۸۱	۰/۴۱	۱/۷۶	۱/۶۲	۱/۴۹	۶/۲۲	۱۷/۸	۰/۴۱	۰/۸۱	۶/۳۵	
منطقه	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸	۱۹	۲۰	۲۱	۲۲		
تعداد	۲۹۲	۴۷	۳۳	۵	۳	۸	۲۸	۱۶	۱	۲		۷۴۰
درصد	۳۹/۴۶	۶/۳۵	۴/۴۶	۰/۶۸	۰/۴۱	۱/۱	۳/۷۸	۲/۱۶	۰/۱۴	۰/۲۷		۱۰۰

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

بحث و تجزیه و تحلیل

در این مقاله سعی شده تا زمینه‌های احتمالی مؤثر در جابه‌جایی افراد و خانوارها از این منطقه بررسی شود. این عوامل عبارت‌اند از: ۱- محل سکونت پیشین افراد؛ ۲- محل اشتغال ساکنان؛ ۳- وجود خویشاوندان و اقوام؛ ۴- مدت سکونت افراد.

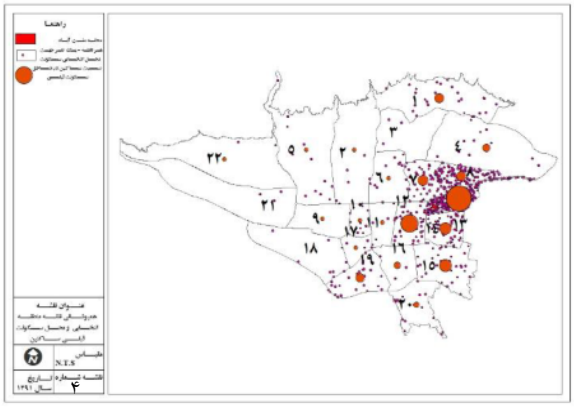
۱- محل سکونت پیشین افراد

چنانکه پیشتر اشاره شد، ۴۰/۳ درصد از ساکنان فعلی محلهٔ مفت‌آباد، در زمرهٔ مهاجرانی هستند که پس از مهاجرت از شهر و منطقهٔ خود به تهران، ابتدا در مناطق دیگری از شهر سکونت داشته و پس از مدتی این محله را برای زندگی برگزیده‌اند. طبق بررسی انجام شده، مشخص گردید که تعداد قابل توجهی از این مهاجران، منطقهٔ ۱۳ را به‌عنوان مقصد مهاجرت خود انتخاب کرده و سپس به محلهٔ مفت‌آباد نقل مکان کرده‌اند. پس از منطقهٔ ۱۳، مناطق ۱۲، ۱۵، ۱۴ و ۷ دارای بیشترین فراوانی از این حیث بوده‌اند. این مناطق جزء مناطقی هستند که در صورت ضرورت جابه‌جایی ساکنان مفت‌آباد، بیشترین فراوانی‌ها را در انتخاب ساکنان به‌عنوان منطقهٔ انتخابی برای سکونت دارند.

برای ملموس‌تر شدن این مسئله، شکل شمارهٔ ۴ از همپوشانی نقشهٔ محل سکونت پیشین و محل سکونت انتخابی ساکنان تهیه شده است. البته قبل از تهیهٔ این شکل، نقشه‌ای از ترکیب محل انتخابی مالکان و مستأجران برای ایجاد نقشه‌ای واحد تهیه شد و سپس بر اساس این نقشه، شکل(۴) تهیه شده است. چنانکه در شکل پیداست، ارتباط زیادی بین محل سکونت پیشین و محل سکونت انتخابی ساکنان دیده می‌شود. به‌طوری‌که مشاهده می‌شود، هر جا تراکم نقاط انتخابی ساکنان بیشتر باشد، دوایری که با مقیاس تعداد افراد در محل سکونت پیشین تهیه شده نیز بزرگتر است. قابل ذکر است که مناطقی نظیر منطقهٔ ۱۸ نیز به‌رغم اینکه جزء مناطق سکونت پیشین ساکنان به حساب نمی‌آیند و یا تراکم اندکی دارند، از تراکم انتخابی بالایی برخوردارند که این خود به این دلیل می‌تواند باشد که این شکل نیز حاصل ترکیب اولویت‌های

ساکنان برای منطقهٔ انتخابی بوده و از این‌رو برخی در سایر اولویت‌ها، مناطق دیگری را به دلیل آشنایی بیشتر با سایر مناطق تهران در طول مدت سکونت خود در این شهر انتخاب کرده‌اند.

در هر حال، مشخص است که منطقهٔ ۱۳ به‌عنوان نخستین منزلگاه بسیاری از ساکنان پس از ورود به تهران، از رتبهٔ بسیار بالایی در ارتباط با منطقهٔ انتخابی برای سکونت برخوردار است و مناطق ۷، ۸، ۱۲، ۱۴ و ۱۵ نیز دارای شرایطی نسبتاً مشابه‌اند.

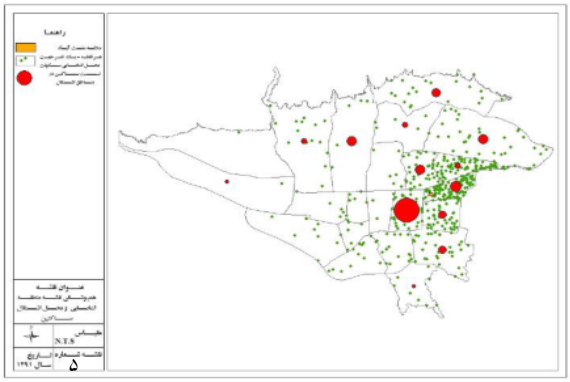


شکل ۴. همپوشانی منطقهٔ انتخابی و محل سکونت پیشین ساکنین

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

۲- محل اشتغال ساکنان

اکثر ساکنان محلهٔ مفت‌آباد (۵۷/۷ درصد)، در مشاغل آزاد نظیر نقاشی ساختمان، بنایی، پیک موتوری و ... اشتغال داشته و مکان ثابتی در محله به‌عنوان محل اشتغال ندارند. به عبارت دیگر، به صورت سیّار مشغول به کار هستند. با انطباق نقشهٔ محل اشتغال و محل انتخابی برای سکونت، می‌توان ادعا کرد که محل اشتغال و محل انتخابی برای سکونت آیندهٔ افراد، چندان با یکدیگر در ارتباط نیست. براساس شکل(۵) مناطق ۱، ۳، ۴ و ۵ دارای کمترین میزان انتخاب برای سکونت بوده اند، در حالی که تعداد شاغلان در این مناطق به نسبت سایر مناطق چشمگیرتر است. اوج این ناهماهنگی زمانی جلوه‌گر می‌شود که به مناطق ۷، ۸، ۱۳، ۱۴ و ۱۵ دقت شود. با اینکه مناطق اخیر از تراکم انتخابی بسیار بالاتری برخوردارند، از نظر اشتغال چندان مؤثر نبوده و حتی تعداد شاغلان آنها با شاغلان مناطق شمالی که دارای کمترین کشش برای جذب جمعیت هستند، تقریباً برابر است. در این میان، منطقهٔ ۱۳ از بیشترین نابرابری برخوردار است. از طرف دیگر، به نسبت سایر مناطق، فراوانی ساکنین منطقهٔ ۱۲، بسیار بیشتر از کسانی است که این منطقه را برای سکونت برگزیده‌اند. همچنین، با آنکه مناطق ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۶، ۱۷ و ۱۸ به عنوان مناطقی توانمند در جذب جمعیت محلهٔ مفت‌آباد به شمار می روند، محل کار هیچ یک از شاغلان جامعهٔ نمونه نبوده‌اند.



نقشهٔ ۵. همپوشانی نقشهٔ منطقهٔ انتخابی و محل اشتغال ساکنین

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

۳- وجود خویشاوندان و اقوام

نظام خویشاوندی و خانواده، نهادهای اجتماعی بسیار محکمی در جامعهٔ ایران هستند و محقق شهری باید در تحقیق خود، به آنها توجه کافی نماید (ادیبی،۱۳۵۶: ۲۲۸)؛ بنابراین، وجود اقوام و خویشاوندان از دیگر مواردی است که می‌تواند در انتخاب مکان زندگی افراد مؤثر واقع شود. براساس بررسی‌های به عمل آمده، بخشی از ساکنان مفت‌آباد، از مناطق دیگری به این منطقه آمده‌اند. از این‌رو، احتمال اینکه وجود پیوندهای خویشاوندی موجب انتخاب این محل شده باشد، بررسی شده است. ۶۰/۳ درصد از ساکنان محله دارای خویشاوندانی در سطح محله هستند که ۷۸/۳ درصد از آنها، از نوع خویشاوندان درجه یک و دو می‌باشند. وجود این تعداد خویشاوند، این سؤال را ایجاد می‌کند که آیا

وجود این تعداد از اقوام نزدیک می‌تواند به‌عنوان عامل کشش قوی برای ساکنان عمل کرده و آنها را به سوی خود جذب کرده باشد؟ یافته‌های تحقیق حاضر حاکی از پاسخ منفی برای این سؤال است، چرا که فقط ۵/۷ درصد پاسخگویان حضور خویشاوندان را در انتخاب محلهٔ مفت‌آباد مؤثر دانسته و مابقی دلیل عمدهٔ خود را ارزان بودن قیمت مسکن و اجاره قید کرده‌اند.

حال سؤال اینجاست که آیا بین محلی که ساکنان فعلی محلهٔ مفت‌آباد در صورت تخلیهٔ اجباری انتخاب خواهند کرد و محل زندگی خویشاندانشان ارتباطی وجود دارد؟ این مهم با استفاده از بررسی‌های میدانی مورد توجه قرار گرفته است و برای درک بیشتر ارتباط خویشاوندان با محل انتخابی برای سکونت، شکل (۶) تهیه شده است. این شکل حاصل پراکندگی خویشاوندان ساکن در تهران، افراد (به جز محلهٔ مفت‌آباد) و منطقهٔ انتخابی آنهاست. چنانکه نشان داده شده است، بین تراکم منطقهٔ انتخابی و نسبت وجود خویشاوندان، موازنهٔ بسیار قابل توجهی دیده می‌شود. اندازهٔ دوایری که حاکی از وجود خویشاوندان است، به‌طور کاملاً ملموسی با میزان تراکم خویشاوندان تغییر می‌نماید. مناطق ۱۳، ۸، ۱۲، ۱۷، ۱۴ و ۱۵، به ترتیب از مهمترین هسته‌های جمعیتی و خویشاوندی هستند؛ بنابراین، می‌توان ادعا کرد که بین محل انتخابی ساکنان برای زندگی و حضور خویشاوندان، رابطهٔ ملموسی وجود دارد.



شکل۶: همپوشانی منطقهٔ انتخابی ساکنان و محل سکونت خویشاوندان

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

۴- مدت سکونت افراد

همان‌طور که پیشتر آمد، بیش از نیمی از جامعهٔ مورد مطالعه، بیش از ۲۰ سال است که در زمرهٔ ساکنان محلهٔ مفت‌آباد به‌شمار می‌روند. این افراد به همین دلیل، دلبستگی زیادی به محل زندگی خود یافته‌اند و ترک محله را جز در صورت اجبار نخواهند پذیرفت؛ اما نکتهٔ مهمی‌که این امر را با پژوهش حاضر مرتبط می‌سازد، ارتباط احتمالی بین مدت سکونت افراد در محله و منطقهٔ انتخابی آنها برای سکونت در صورت تخلیهٔ اجباری است. این مهم از این زاویه مورد بررسی قرار می‌گیرد که چه ارتباطی بین مدت سکونت افراد در محلهٔ مفت‌آباد و فاصلهٔ منطقهٔ انتخابی آنها ممکن است وجود داشته باشد. به عبارت بهتر، آیا می‌توان گفت که بین مدت سکونت افراد در محله و فاصلهٔ مکانی که برای سکونت خود انتخاب می‌کنند، رابطهٔ مستقیم و یا معکوسی وجود دارد یا نه؟ از آنجایی که این مهم از طریق آزمون آماری بررسی شده است، در زیر نتایج آزمون آماری مورد بحث قرار خواهد گرفت.

مجموع مباحث مطرح شده در این بند، حاکی از وجود ارتباط بین محل سکونت پیشین و محل سکونت خویشاوندان جامعهٔ مورد مطالعه با محل سکونت انتخابی آنان است. همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد که بین محل اشتغال افراد با محل سکونت انتخابی آیندهٔ آنها، ارتباط چندانی وجود ندارد. برای اطمینان از درستی موارد فوق و همچنین بررسی ارتباط میان مدت سکونت افراد و فاصلهٔ مکان انتخابی پس از جابه‌جایی احتمالی، میزان این ارتباط و همبستگی با استفاده از تکنیک آماری «پیرسون»، مورد آزمون قرار گرفته و نتایج آن در جدول (۱۰) نشان داده شده‌است:

جدول۱۰. نتایج آزمون همبستگی پیرسون بین متغیرهای مستقل و وابسته

نوع متغیر	متغیر مستقل	متغیر وابسته	ضریب همبستگی	Sig
متغیر	محل سکونت پیشین	محل انتخابی برای سکونت	۰/۹۲۲**	Sig =۰/۰۰۰
	محل اشتغال	محل انتخابی برای سکونت	۰/۳۴۱	Sig =۰/۱۲۱
	محل زندگی خویشاوندان	محل انتخابی برای سکونت	۰/۸۸۴**	Sig =۰/۰۰۰
	مدت سکونت در محله	فاصله محل انتخابی برای سکونت	۰/۰۴۵	Sig =۰/۴۹۷

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

نتایج جدول(۱۰) موارد زیر را تبیین می کند:
بین دو متغیر محل زندگی پیشین افراد و منطقهٔ انتخابی برای سکونت، رابطهٔ معنادار و مستقیمی وجود دارد؛ به این معنی که هر چه فراوانی افراد در منطقهٔ سکونت پیشین بیشتر بوده، در همان منطقه بیشترین انتخاب برای سکونت وجود داشته است. میزان این رابطه، با توجه به ضریب حاصل از این روابط، $r = ۰/۹۲۲$ بوده است که در سطح کمتر از ۵ درصد خطا، بسیار بالا ارزیابی می‌شود.
محل اشتغال و محل انتخابی برای سکونت، از دیگر متغیرهای مورد مطالعه بوده‌اند. چنانکه در جدول نشان داده شده است، بین این دو متغیر هیچ‌گونه ارتباط معناداری وجود ندارد و از این نظر بین این دو متغیر همبستگی وجود ندارد.
سومین گروه از متغیرهای مورد بررسی، شامل محل زندگی خویشاوندان جامعهٔ نمونه و محل انتخابی آنان برای سکونت بوده است. چنانکه در جدول ملاحظه می‌شود، بین این دو متغیر ارتباط معناداری وجود دارد و همبستگی مشاهده شده نیز بین آنها از نوع مثبت و در سطحی بسیار بالا بوده است. میزان همبستگی بین این دو متغیر در سطح کمتر از ۵ درصد خطا، $r = ۰/۸۸۴$ بوده که حاکی از ارتباط بالایی است.
چهارمین دسته از متغیرها نیز مربوط به مدت سکونت افراد در محله و فاصلهٔ منطقهٔ انتخابی برای سکونت است. بررسی ارتباط این دو متغیر به این دلیل انجام شده است که مشخص شود آیا می‌توان گفت هر چه مدت زمان سکونت افراد در محله بیشتر بوده است، افراد فاصلهٔ نزدیکتری را برای سکونت خود انتخاب خواهند نمود؟ بررسی نتایج، نشان می‌دهد که هیچ‌گونه ارتباط معناداری بین دو متغیر فوق وجود ندارد.

جهت پی بردن به میزان معناداری روابط فوق از آزمون T.Test نیز استفاده شده است. پس از انجام این آزمون، وجود رابطهٔ معنادار بین محل پیشین سکونت و محل زندگی خویشاوندان با منطقهٔ انتخابی برای سکونت آینده با $sig = ۰/۰۰۰$ به اثبات رسیده است. همچنین ارتباط سایر متغیرهای مورد بررسی، معنادار نبوده است.

نتیجه گیری و پیشنهاد

محلهٔ مفت‌آباد در وضع موجود از مشکلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی متعددی رنج می‌برد. این مشکلات در شیوهٔ زندگی ساکنان محله تبلور یافته و در نتیجه، بین محله و ساکنان آن، رابطه‌ای متقابل ایجاد شده است. فروپاشی این تعامل با جابه‌جایی افراد و نادیده انگاشتن برخی روابط درونی و بیرونی در مکان‌گزینی مجدد آنها، مسائل بسیاری را برای شهر درپی خواهد داشت. در بررسی عوامل مختلفی که می‌توانند نقش مهمی در جهت‌دهی به مکان‌یابی ساکنان بافت‌های فرسودهٔ شهری داشته باشند، مشخص شد که محل سکونت پیشین و محل زندگی خویشاوندان ساکنان، نقش مهمی در مکان‌یابی آنها پس از اصالت‌بخشی بافت خواهد داشت. همان‌طور که بیان شد، محل انتخابی برای سکونت جامعهٔ مورد مطالعه، با محلی که قبل از ورود به محله در آن ساکن بوده‌اند، دارای همبستگی بالایی است و ساکنان تمایل زیادی به سکونت در محل پیشین از خود نشان داده‌اند.
بررسی‌ها نشان می‌دهد که فقط ۵/۷ درصد از ساکنان حضور خویشاوندان را در سکونت خود در این محل مؤثر دانسته‌اند. این در حالی است که بین محل انتخابی و محل زندگی خویشاوندان ساکنان،

همبستگی بالایی مشاهده شده است. شاید در ابتدا، تعداد اندک کسانی که حضور خویشاندانشان را در انتخاب محلهٔ آباد مؤثر عنوان کرده‌اند، مؤید نظر برخی از محققان در خصوص عدم انسجام و اتحاد در مجتمع‌های قومی‌در شهرهای معاصر آسیای غربی دانسته شود که بر اساس آن، شکل‌گیری سازماندهی جدید اجتماعی در شرایط طبقاتی اقتصادی ـ اجتماعی مؤثر است (Blake & Lawless,1980: 15)؛ اما در این بین، نکاتی نهفته است که باید مورد توجه قرار گیرد: اول اینکه حدود ۴۰ درصد از ساکنان، فاقد هر گونه خویشاوندی در محله هستند؛ بنابراین، طبیعی است که این جمعیت که نزدیک به نیمی از جامعهٔ نمونه را شامل می‌شوند، دلایل دیگری برای انتخاب محله داشته باشند. از طرف دیگر، ۳۸/۶ درصد از ساکنان نسبت خویشاوندی خود را از نوع درجه یک عنوان کرده‌اند که اکثراً از نوع ارتباط پدر و فرزندی است. از این‌رو، این ایده قوت می‌گیرد که این افراد در بدو ورود فاقد فامیل و خویشاوندی در محل بوده و خویشاوندان درجه یک ساکن در محله، حاصل زندگی طولانی این افراد (با توجه به قدمت بالای سکونت بسیاری از ساکنان) است. شایان توجه است، افرادی که جدیداً در محلهٔ مفت‌آباد سکونت گزیده‌اند نیز، از چنین شرایطی برخوردارند و معمولاً فامیل و خویشاوندی ندارند و گویی که چرخهٔ پیشین، دوباره در حال شکل‌گیری است؛ یعنی افرادی از سایر مناطق کشور به این محله کوچ کرده و با طولانی شدن مدت زندگی و ایجاد برخی وابستگی‌ها، در آن می‌مانند. پس از مستقل شدن فرزندان این افراد و اسکان در محله، خویشاوندانی در آنجا می‌یابند؛ در نتیجه، نمی‌توان صرفاً به این دلیل که فقط ۵/۷ درصد از ساکنان علت سکونت خود را وجود افراد فامیل دانسته‌اند، ادعا کرد که این عامل تأثیر چندانی در منطقهٔ انتخابی آیندهٔ افراد نخواهد داشت؛ زیرا بسیاری از افراد، در زمان ورود به این محله اصلاً خویشاوندی نداشته‌اند که بخواهد نقش مهمی در انتخاب محل داشته باشد؛ به همین دلیل است که ملاحظه می‌شود، حدود ۱۰ درصد از کسانی که ابتدا در منطقه و محلهٔ دیگری از شهر تهران ساکن شده‌اند، علت اصلی تغییر محل سکونت خود به این محله را زندگی در کنار خویشاوندان اعلام داشته و حدود ۳۰ درصد از ساکنان نیز از وجود خویشاوندان به‌عنوان دلیل اصلی ادامهٔ زندگی و ماندن در این محله یاد کرده‌اند؛ البته این مهم نیز باید مورد توجه قرار گیرد که یافتن منزل ارزان قیمت، آنقدر از اهمیت بالایی در نظر ساکنان برخوردار است که گاه همهٔ مسائل را تحت‌الشعاع خود قرار می‌دهد. این امر زمانی پررنگ‌تر جلوه می‌کند که با توجه به پرسشگری میدانی، حدود ۸۲/۴ درصد از ساکنان مفت‌آباد، عنوان داشته‌اند که حداقل ماهی یک بار (۱۱/۶ درصد هر روز، ۴۰/۴ درصد هفته‌ای یک‌بار، ۵ درصد هر ۱۰ روز یک‌بار، ۷/۲ درصد هر ۲۰ روز یک‌بار و ۱۸/۲ درصد ماهی یک‌بار) به خویشاوندان خود در محله سر می‌زنند که نشان‌دهندهٔ ارتباط قوی خویشاوندی در بین افراد است؛ بنابراین، عامل وجود خویشاوندان نیز در مکان‌یابی ساکنان اهمیت خواهد داشت.

علاوه بر دو آزمون فوق، ارتباط احتمالی بین قدمت سکونت و فاصلهٔ محل انتخابی از محلهٔ مفت‌آباد نیز بررسی شده است. در این بررسی، پژوهش درصدد دریافت این هدف بوده است که آیا می‌توان ادعا کرد که بین دو متغیر فوق رابطهٔ معکوسی وجود دارد و یا به عبارت دیگر، هر چه مدت سکونت افراد در محله بیشتر بوده، مکان‌های انتخابی آنان در فاصله نزدیک‌تری به محلهٔ مفت‌آباد قرار خواهد گرفت که چنین ارتباطی با توجه به آزمون انجام شده نفی گردید و نمی‌توان چنین ادعایی را عنوان کرد؛ اما در این میان آنچه قابل توجه است، ارتباط ضعیف بین محل اشتغال و محل انتخابی ساکنان است. در حالت کلی، محل اشتغال ساکنان می‌تواند به‌عنوان یکی از تأثیرگذارترین عوامل در انتخاب محل سکونت افراد باشد؛ چرا که معمولاً افراد سعی می‌کنند که از فاصلهٔ بین محل کار و زندگی خود کاسته و جایی را برای زندگی برگزینند که تا حد ممکن به محل کارشان نزدیک باشد، اما چنانکه ملاحظه شد، ارتباطی قوی بین این دو متغیر

وجود ندارد. دلایل اصلی این عدم ارتباط را می‌توان به شرح زیر دانست:

الف- نزدیک به $\frac{۱}{۳}$ (حدود ۲۸ درصد) از جامعهٔ نمونه، درحال حاضر شاغل نیستند و در زمرهٔ بازنشستگان، زنان خانه‌دار و بیکاران قرار دارند(جدول ۱).

ب- شغل بیش از نیمی از جمعیت شاغل جامعهٔ نمونه، از نوع مشاغل سیّار بوده و در نتیجه، محل اشتغال مشخصی ندارند (جدول ۲).

ج- محل اشتغال تعداد قابل توجهی از افراد در مناطقی از تهران قرار دارد که از نظر اقتصادی و اجتماعی بالاتر از محلهٔ مفت‌آباد است و کمتر کسی از بین ساکنان، توانایی سکونت در چنین مناطقی را دارد.

با توجه به دلایل فوق، به رغم اینکه نزدیکی به محل اشتغال به‌عنوان یکی از مهمترین عوامل در سکونت‌گزینی افراد به‌شمار می‌رود؛ ولی به دلیل فقر اقتصادی و وضعیت اجتماعی ساکنان محلهٔ مفت‌آباد، نمی‌توان از محل اشتغال آنها به‌عنوان عاملی مؤثر در مکان‌گزینی افراد یاد کرد.

در مجموع، پیشنهاد اصلی این پژوهش آن است که تا حد امکان، در برنامه‌ریزی‌ها و پروژه‌های نوسازی و بهسازی شهری در ایران، از جابه‌جا کردن ساکنان خودداری شود و در صورتی که اهداف طرح، جابه‌جایی افراد موجود و ورود افراد جدیدی را ناگزیر کند، باید اثرات منفی این جابه‌جایی تا حد امکان خنثی شده و یا به حداقل برسد. برای این منظور، مکان‌یابی و آماده‌سازی محلی برای سکونت کسانی که مجبور به جابه‌جا شدن هستند، از جمله ضروریات است؛ چرا که به این ترتیب، می‌توان ضمن بالا بردن کیفیت زندگی این افراد از طریق جابه‌جایی کنترل شده، از کاهش کیفیت زندگی در مناطق متأثر از جابه‌جایی بدون برنامه جلوگیری کرد.

در پایان باید توجه داشت که هر نوع برنامه‌ریزی در عرصهٔ شهر، تابع متغیرهای متعدد و متنوعی است که نادیده انگاشتن آن، اثرات سوئی را در بر خواهد داشت. برنامه‌ریزی در زمینهٔ نوسازی، بازسازی و باززنده‌سازی بافت‌های فرسودهٔ شهری نیز به‌عنوان یکی از مهمترین موضوعات مطرح در مطالعات شهری ایران، دارای عناصر متعدد مؤثر و متأثر است که نیازمند توجه جدی و مسئولانه می‌باشد. آشنایی با موضوع جابه‌جایی ساکنان از بافت‌های فرسوده و مکان‌گزینی آنها در مناطق مختلف شهر و شناسایی مکان‌های احتمالی متأثر از این جابه‌جایی می‌تواند در برنامه‌ریزی نظام‌مند شهر مؤثر واقع شود و در رویارویی شهر با مشکلات و آشفتگیهای احتمالی ناشی از جابه‌جایی فوق، مفید باشد. مقصد ساکنان محلهٔ مفت‌آباد پس از بروز جابه‌جایی، با محل سکونت پیشین و محل زندگی خویشاوندان آنان در ارتباط خواهد بود و از این‌رو می‌توان پیش از تخلیهٔ این محله، ناحیه‌هایی را که به احتمال زیاد از ورود این افراد متأثر خواهند شد، شناسایی کرد؛ زمینهٔ ورودشان را فراهم نمود و اقدامات پیشگیرانه‌ای را در این زمینه انجام داد.

منابع

ادیبی، حسین.(۱۳۵۶). مقدمه ای بر جامعه شناسی شهری. چاپ دوم، تهران. شبگیر.

آیینی، محمد. (۱۳۸۵). *ارزیابی رویکرد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضهٔ مسکن به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسودهٔ* شهری. اقتصاد مسکن. شمارهٔ ۴۳ و ۴۴. صص ۱۴۰- ۱۲۵.

پورجعفر، محمدرضا. (۱۳۸۸). مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها. انتشارات پیام. چاپ اول. تهران.

پیران، پرویز. (۱۳۸۷). دانشنامهٔ مدیریت شهری و روستایی. انتشارات سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور. تهران.

تیزدل، استیون و دیگران. (۱۳۸۸)؛ احیای محله های تاریخی شهرها؛ ترجمه سمانه ساریخانی، چاپ اول، شیراز: نوید شیراز.

حبیبی، سید محسن؛ مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۱). مرمت شهری. انتشارات دانشگاه تهران. چاپ اول. تهران.

حبیبی،کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۶)؛ بهسازی و نوسازی بافتهای کهن شهری؛ چاپ اول، دانشگاه کردستان.

رهنما، محمد رحیم. (۱۳۷۵). *احیای بافت قدیم و توسعه شهری:نمونه بافتهای مسکونی مرکز شهر مشهد*؛ رساله دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری. راهنما: دکتر اسفندیار زیردست؛ دانشکده علوم انسانی. دانشگاه تربیت مدرس.

رهنما، محمدرحیم. (۱۳۸۸). برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها. انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد. چاپ اول. مشهد.

سجادیان، ناهید. (۱۳۷۹). تحلیل اثر سیاست‌های انبوه‌سازی و برج‌سازی بر پیکرهٔ طبیعی و اجتماعی شهر تهران. مجلهٔ دانشکدهٔ ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران. شماره ۱۵۶، صص ۳۲۱- ۳۰۵.

فلامکی، محمدمنصور. (۱۳۸۸). نوسازی و بهسازی شهری. انتشارات سمت. چاپ سوم. تهران.

قانعی، محمدرضا. (۱۳۸۵). گفتگو با متخصصان: گفتگوی مکتوب با معماران و شهرسازان شهر اصفهان. اندیشهٔ ایرانشهر. شمارهٔ ۹ و ۱۰. صص ۳۵-۲۹.

لینچ، کوین. (۱۳۷۶). تئوری شکل خوب شهر. ترجمه سیدحسین بحرینی. دانشگاه تهران. چاپ اول. تهران.

مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران. (۱۳۸۳). تشخیص بلوک‌های شهری با بافت فرسوده در سطح شهر تهران.

مهندسین مشاور گزینه. (۱۳۸۶). طرح منظر شهری محلهٔ مفت‌آباد. مرحلهٔ اول. فصل اول و دوم.

Blake, G.H & Laeless, R,I (1980). The Changing Middle Easter city; USA: Harper & Row Publishers.

Cevik. Sonya et al (2008). An example to renovation–revitalization works in historical city centres: Kunduracılar Street/Trabzon-Turkey, Building and Environment, No 43 950–962

Diappi, Lidia & Bolchi, Paola (2008). Computers, Environment and Urban Systems, Vol 32, 6–18.

Golledge, Reginald & J. Stimson, Robert (1997). Spatial Behavior: A Geographic Perspective, New York-London: The Guilford Press.

Hamnett, Christopher and. Williams, Peter R (1980). Social Change in London : A Study of Gentrification; Urban Affairs Review, Vol. 15, 469- 487.

Morris ,Alan (2005). Second wave gentrification in inner-city Sydney, Cities, Vol. 23, No. 2, p. 99–108.

Sullivan,Arthur (2005). Gentrificarion and crime; Journal of Urban Economics, Vol.75, No.1, 73-85.