

## درآمدی بر اثرات اصالت‌بخشی<sup>۱</sup> بافت‌های فرسوده شهر تهران (نمونه موردی: محله مفت آباد)

محمد سلیمانی<sup>۱</sup>، سیمین تولایی<sup>۲</sup>، پوریا کریمی پور<sup>۳</sup>، اسماعیل آقائی زاده<sup>۴</sup>

<sup>۱</sup> دانشیار دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه تربیت معلم

<sup>۲</sup> استاد دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه تربیت معلم

<sup>۳</sup> استاد دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه تربیت معلم

<sup>۴</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تربیت معلم

تاریخ پذیرش: ۹۰/۰۸/۲۷

تاریخ دریافت: ۹۰/۰۶/۰۳

### چکیده

«باززنده سازی» بافت‌های فرسوده در شهرهای ایران، نیازمند آشنایی با روشها و الگوهای مختلف و متفاوتی است. به کارگیری نظریه اصالت‌بخشی، که برای ارتقای زندگی شهری بر جابه‌جایی طبقه متوسط به بالا با افراد فقیر، تأکید می‌کند، یکی از راهبردهایی است که می‌توان در راستای نوسازی شهری در ایران مورد آزمون قرار داد. هدف اصلی پژوهش حاضر، بررسی اثرات اجرای نظریه اصالت‌بخشی، با تأکید بر اثرات جابه‌جایی جمعیتی در شهر تهران برای پاسخ‌گویی به این پرسش است که «باززنده سازی بافت‌های فرسوده شهر تهران با عنایت به نظریه اصالت‌بخشی چه اثرات احتمالی در نواحی هم‌جوار و سایر مناطق شهر خواهد داشت؟» برای پاسخ به این پرسش، یکی از محله‌های واقع در منطقه ۱۳ شهر تهران، به نام «مفت آباد» با استفاده از مطالعات میدانی و پرسشگری از ساکنان، مورد بررسی قرار گرفت. یافته‌ها حاکی از آن است که با باززنده سازی بافت‌های فرسوده شهر، با استفاده از نظریه اصالت‌بخشی، گرچه ممکن است مشکل بافت فرسوده هر نقطه از شهر مرتفع شود، اما پراکنده شدن جمعیت فقیر در شهر، می‌تواند به بازتولید فضاهای مشابه در سایر مناطق آن منجر شود.

واژگان کلیدی: باززنده سازی، بافت فرسوده، نظریه اصالت‌بخشی، مفت آباد.

## مقدمه

شهرها به دلیل ماهیت پویای خود و هم‌چنین درگیر بودن با مسائل متنوع اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، مدیریتی و ... همواره در مسیر رشد و توسعه خود با مسائل و تنگناهای جدیدی رو به رو می‌شوند که رفع و یا حداقل کاهش آن‌ها، نیازمند مدیریتی توانمند و آشنا با مسائل شهری، تجارب، الگوها و شیوه‌های نوین برنامه‌ریزی شهری است تا بتواند در مواقع لزوم، با انتخاب بهترین راهبرد، مشکلات موجود را مدیریت کند و از بروز آشفتگی‌ها و نابسامانی‌های شهری جلوگیری نماید. بدیهی است که در این میان، محققان و پژوهشگران حوزه شهر و برنامه‌ریزی شهری نیز در انتقال این تجارب نقشی غیرقابل انکار دارند و تعامل آن‌ها با مدیریت شهری تأثیری بسزا در ارتقای سطح آگاهی آنان خواهد داشت.

یکی از مواردی که دیرزمانی است، توجه بسیاری از صاحب‌نظران و مدیران شهری ایران را به خود معطوف کرده، وجود معضلی به نام «بافت فرسوده شهری» است. حذف و یا حداقل کاهش ابعاد مشکل این بافت‌ها، به عنوان کل یا بخشی از فضای شهری که نظام زیستی آن، هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است (کمانرودی، ۱۳۸۷: ۳۰). توجه جدی و همه‌جانبه‌ای را از سوی تصمیم‌گیرندگان می‌طلبد. از این رو، بخشیدن حیات دوباره به این بافت، به عنوان بخشی از پیکره بیمار شهر، یکی از مهم‌ترین فعالیت‌ها در عرصه برنامه‌ریزی شهری در ایران محسوب می‌شود که در پرتو ایده‌ها و تفکرات مختلفی قابل بررسی است. در این پژوهش، یکی از نظریه‌های مطرح در زمینه باززنده سازی بافت‌های فرسوده شهری با عنوان «نظریه اصلت‌بخشی»، با دیدی انتقادی و با نگاه به اثرات منفی احتمالی به کارگیری آن در بافت‌های فرسوده مورد بررسی قرار گرفته است. هرچند که مطالعات بسیاری در زمینه اثرات اصلت‌بخشی فضاهای شهری انجام شده است، اما عمده این مطالعات با رویکردی جامعه‌شناسانه و اقتصادی به موضوع پرداخته‌اند. در این مقاله، به اثرات به‌کارگیری نظریه اصلت‌بخشی از منظر جغرافیایی و مکانی توجه شده و مکان‌گزینی جمعیت کم درآمد و فقیر، پس از جابه‌جایی و تخلیه اجباری بررسی شده است.

## ۱. بیان مسأله

باززنده سازی بافت‌های فرسوده شهرها، در مفهوم «مجموعه اقدامات متنوع و تکمیلی برای بازگرداندن حیات مجدد و یا زندگی مجدد به بنا، مجموعه و یا فضای شهری مورد نظر» (حبیبی، پور احمد و مشکینی؛ ۱۳۸۶، ۵۰)، تاکنون در پرتو نظریه‌های مختلف و متنوعی مورد توجه بوده است. از جمله این نظریه‌های «نظریه اصلت‌بخشی» است<sup>۱</sup> که در آن، علاوه بر اصلاح مسکن و مطلوب‌سازی محیط مسکونی، به تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد با گروه‌های درآمدی بالا اشاره می‌شود (رهنما، ۱۳۸۸، ۱۵۵). بر اساس این نظریه، احیا و باززنده سازی بافت‌های فرسوده شهری محقق نخواهد شد، مگر آن که جمعیت فقیر و کم درآمد فعلی ساکن در این مناطق از آن

جا نقل مکان کنند و افرادی از طبقات متوسط و یا بالا جایگزین آن‌ها شوند. بنابراین، اصطلاح اصلت‌بخشی در مطالعات شهری، به تغییرات متنوعی در بخش مرکزی شهرها بر می‌گردد که منجر به جایگزین شدن افراد کم درآمد به وسیله افراد پردرآمد می‌شود (Sullivan, 2005, 73). در حقیقت از این منظر «اصلت‌بخشی فرآیندی است که در نواحی مرکزی شهرها به وقوع می‌پیوندد و از طریق آن، مساکن قدیمی و نیمه قدیمی خریداری شده، نوسازی و بهسازی گردیده و به وسیله طبقه متوسط و خانواده‌های ثروتمند اشغال و تصرف می‌شود» (رهنما؛ ۱۳۸۸، ۱۵۵). از این رو، محور اصلی مباحث مرتبط با نظریه اصلت‌بخشی، وجود بافت‌هایی است که به دلیل حضور افراد و عملکردهای ناکارآمد، رو به زوال گذاشته است و در حقیقت، انسان‌های فقیر و کم درآمد ساکن در یک منطقه از شهر، عامل اصلی خسران و فرسودگی شهر مسحوب شده‌اند. این نظریه ادعا می‌کند که در صورت جایگزین شدن آن‌ها با افراد پردرآمد و مؤثر، مشکلات حاکم بر این بافت‌ها برطرف شده و با حداقل تعدیل خواهد شد. از این منظر برای رفع مسأله، همواره بر جابه‌جایی افراد و عملکردهای غیر مؤثر با افراد مؤثر تکیه شده است. اما جمعیتی که مجبور به ترک محل زندگی خود می‌شوند، به ناچار مکان‌های دیگری را برای زندگی خواهند جست. اگر بر اساس نظریه اصلت‌بخشی دلیل اصلی بروز بافت‌های فرسوده در سطح جمعیت ساکن در این بافت‌ها باشد، می‌توان ادعا کرد که جابه‌جایی این جمعیت، این قابلیت را دارد که بافت‌هایی فرسوده را در نقاط دیگری از شهر پایه‌ریزی کند و مکان‌گزینی مجدد این جمعیت در سطح شهر، منجر به ایجاد دور باطلی از ایجاد بافت فرسوده در شهر شود. در پژوهش حاضر، این مهم یعنی مکان‌گزینی جمعیت کم درآمد پس از اجرای نظریه اصلت‌بخشی، در یکی از محله‌ها واقع در منطقه ۱۳ شهر تهران، به نام «محله مفت‌آباد»، که از معضل فرسودگی بافت شهری رنج می‌برد، بررسی شده است. این محله از جمله محله‌های شهر تهران است که به دلیل وضعیت فرسودگی بافت خود، مورد توجه مسئولان مربوطه بوده و تهیه «طرح منظر شهری محله مفت‌آباد» از جمله اقدام‌های انجام شده در جهت ریشه‌یابی و حل معضل فرسودگی حاکم بر این محله بوده است. از طرف دیگر، این محله دارای موقعیتی ویژه در شهر تهران است که قرارگیری آن در کنار هسته مرکزی شهر تهران از جمله ویژگی‌های منحصر به فرد آن به حساب می‌آید. هم‌چنین واقع شدن در نزدیکی مراکز و فضاهای مهم شهری نظیر میدان امام حسین، بازار میوه و تره بار و خطوط اتوبوس‌رانی تندرو و امکان دسترسی سریع به فضاهای با اهمیت شهر تهران نظیر میدان انقلاب و آزادی، موقعیتی ویژه به آن بخشیده است. اما به رغم همه مزایای ذکر شده، این محله دارای بافتی فرسوده و ناکارآمد است. از این رو، این محله برای انجام پژوهش حاضر انتخاب شده است.

بنابر آن چه آمد، اصلی‌ترین پرسش پژوهش حاضر عبارت است از: باززنده‌سازی بافت فرسوده «محله مفت‌آباد» شهر تهران با عنایت به نظریه «اصلت‌بخشی»، چه اثرات و پیامدهای احتمالی در نواحی همجوار و سایر مناطق شهر خواهد داشت؟

## ۲. فرضیه

با توجه به موارد مطرح شده در طرح مسأله، شناسایی اثرات به کارگیری نظریه اصالت بخشی در بافت های فرسوده، مهم ترین محور پژوهش حاضر را شکل می دهد. از این رو، فرضیه زیر در خصوص این پرسش به عنوان فرض پژوهش در نظر گرفته شده است: باززنده سازی بافت فرسوده «محلّه مفت آباد» منطقه ۱۳ شهر تهران در چارچوب «نظریه اصالت بخشی»، می تواند به شکل گیری «بدیل» آن در مناطق دیگر منجر شود.

## ۳. ضرورت پژوهش

موضوع و یا به عبارت بهتر، معضل بافت های فرسوده شهری، به دلیل درگیر بودن با عوامل مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، مدیریتی و ...، از پیچیدگی بسیار زیادی برخوردار است و روبه رو شدن و مقابله با آن، آشنایی چند جانبه ای را می طلبد. در ایران، معمولاً در برخورد با موضوع بافت فرسوده شهری، سعی می شود که با استفاده از طرح های فوری و ضربتی، مشکلات فعلی، اندکی کم رنگ تر شده و تسکین موقتی برای درد موجود ارائه گردد. این در حالی است که «براساس برآورد مسئولان وزارت مسکن و شهرسازی، در بیش از ۱۰۰ شهر ایران، حدود ۵۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۵۸). از این رو، پس از مدتی، زخم کهنه سر باز می کند، و با توجه به این که طرح های موجود، معمولاً فاقد راهبرد خاصی برای آینده هستند، زمینه پیچیده تر شدن معضل فراهم می گردد.

یکی از مهم ترین نظریه های مطرح در زمینه نوسازی و احیای بافت های فرسوده شهری، «نظریه اصالت بخشی» است. این نظریه که در سطح جهانی، ادبیات وسیعی را به خود اختصاص داده است، در ایران و نزد بسیاری از پژوهشگران، گمنام و ناشناخته است و کسانی هم که با آن آشنایی دارند، اشراف کاملی بر مبانی نظری آن ندارند.

مقاله حاضر قصد دارد تا معضل بافت های فرسوده شهر تهران را با توجه به «نظریه اصالت بخشی»، مورد مطالعه قرار دهد، تا از سویی مقدمه ای باشد برای برخورد نظریه ای با موضوع بافت های فرسوده و مشکل دار و از سوی دیگر جرقه ای برای توجه عمیق تر جامعه علمی ایران به این نظریه و ابعاد بسیار متنوع آن

## ۴. هدف پژوهش

هدف کلی پژوهش حاضر بررسی امکان پذیری به کارگیری «نظریه اصالت بخشی» در باززنده سازی و حیات بخشی مجدد به بافت های فرسوده شهر تهران است. از طرف دیگر با توجه به عدم آشنایی بسیاری از پژوهشگران عرصه شهر و شهرسازی با این نظریه، ایجاد زمینه آشنایی آنان با این نظریه از دیگر اهداف پژوهش حاضر بوده است.

## ۵. تعاریف و مفاهیم

### ۵-۱. باززنده سازی

فعالیت های «باززنده سازی» نقش مهمی در تداوم هویت شهرها، یعنی تاریخ و فرهنگ آن ها دارد. مجموعه عواملی نظیر نبود فضای

کافی برای رفع نیازهای روزانه، عوامل اقتصادی، دگربرداری کالبدی، عوامل محیطی و غیره، این گونه فعالیت ها را به صورت یک نیاز درآورده است (Cevik et al, 2008: 951). باززنده سازی شهری به دخالت هایی گفته می شود که برای جلوگیری از فرسوده و مخروبه شدن کل شهر و در بیش تر موارد، بخش ها و محله هایی از شهر، به انجام می رسد (پیران، ۱۳۸۷: ۲۷). باززنده سازی شهری سخن از اقداماتی دارد که موضوع کارشان، کند و کاو 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 می دوزد، کارایی عامل ها و متغیرهای گوناگون را ارزیابی می کند و برای تضمین استمرار زندگی آن ها که در وضعیت افول و نزول توان شان قرار دارند، چاره جویی می کند؛ یعنی آن ها را تعویض می کند، تقویت موضوعی می کند، کاربری مکانیکی شان را کاهش می دهد و ...، تا آن جا که هنوز زنده ماندن تمامی عناصر تشکیل دهنده بنا یا شهر مورد نظر محقق شود (فلامکی، ۱۳۸۸: ۷۹).

### ۵-۲. فرسودگی

«فرسودگی» یکی از مسائل مربوط به شهر است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۵). این معضل دارای ابعاد گوناگون فیزیکی، کارکردی، ذهنی، قانونی و رسمی، مکانی، مالی، نسبی و یا اقتصادی است (ر.ک: تیزدل و دیگران، ۱۳۸۸: ۵۲-۴۶) و زبان های آن را نمی توان به سادگی و با هزینه های بازسازی یا حتی با مشکلاتی که ساکنان این بناها با آن مواجه می شوند، سنجید (لینچ، ۱۳۷۶: ۲۱۲).

با توجه به اینکه فرسودگی مفهومی عام است، می تواند بر بافت های بارز و بی ارزش اطلاق شود (مختاری، ۱۳۸۷: ۳۷). فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری و شکل گیری حیات شهری روزمره ای کمک می کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با سرعتی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می گردد. فرسودگی به دو دسته نسبی و کامل تقسیم می شود. فرسودگی نسبی، فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی فعالیت یا کالبد رخنه می کند. ولی فرسودگی کامل هر دو عنصر را در بر می گیرد و باعث فرسودگی کامل فضا می شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۵).

### ۵-۳. بافت فرسوده شهری

مفهوم دقیق و صحیح «بافت های فرسوده» نه تنها در افکار عمومی، بلکه نزد متخصصان امر نیز مصداق جامع و مانعی ندارد و برداشت های متفاوت و بعضاً متعارض از این واژه، سوء تفاهم هایی را برانگیخته است (طالب، ۱۳۸۰: ۱۰۲)، اما در مجموع می توان گفت که بافت های فرسوده شهری که گاه با عنوان «بافت های مسأله دار» نیز از آن ها یاد می شود، بافت هایی هستند که کاهش ارزش های محیط زیست در آن ها مشهود است و این خود سبب

نزول ارزش‌های سکونتی را فراهم آورده است. در نتیجه، نوسازی در بافت متوقف و میل به مهاجرت در بین ساکنان، افزایش خواهد یافت. این بافت‌ها به لحاظ ویژگی‌های کالبدی یا انسانی، به طور قابل توجهی با کلیت بافت متفاوت و از درجه نازل‌تری برخوردار هستند (پورجعفر، ۱۳۸۸: ۱۰۰). هم‌چنین می‌توان گفت که بافت‌های فرسوده 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، از آن کاملاً فاصله گرفته و دارای مشکلات گسترده زیربنایی و روبنایی است. از سوی دیگر، ساکنان اصیل این مناطق، به دلیل پایین آمدن ضریب حاکمیت اجتماعی و با توجه به پنهان بودن ساختار و بافت کالبدی از نظارت اجتماعی، رفته رفته به مناطق نوساز شهر جابه جا می‌شوند (آئینی، ۱۳۸۵: ۱۲۸)؛ به عبارت دیگر، بافت فرسوده 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 (قانع، ۱۳۸۷: ۱۴۶).

#### ۴-۵. معیارهای شناسایی بافت فرسوده

در اردیبهشت سال ۱۳۸۵، شورای عالی شهر سازی و معماری، برای شناسایی محدوده‌های دارای بافت فرسوده، سه شاخص را با مفاهیم زیر تعریف کرد:

الف- ریزدانه‌نگی: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد از قطعات آن‌ها، مساحتی زیر ۲۰۰ متر داشته باشند، به عنوان ریزدانه شناخته می‌شوند.

ب- نفوذ ناپذیری: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد معابر آن‌ها، عرض کمتر از ۶ متر داشته باشند، نفوذ ناپذیرند.

ج- ناپایداری: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد از اینه آن‌ها فاقد سیستم سازه‌ای باشند، عنوان ناپایدار بدان‌ها اطلاق می‌شود (ابلقی، ۱۳۸۷: ۱۵۱).

#### ۵-۵. اصالت بخشی

اصالت بخشی، فرآیندی است کالبدی، اجتماعی و فرهنگی (Hamnett & Williams, 1980: 471) که باززنده‌سازی و توسعه مجدد واحد همسایگی در بخش مرکزی شهر را موجب می‌شود و در نتیجه آن قیمت املاک مسکونی افزایش می‌یابد. این فرآیند، باعث روی آوردن افراد طبقه متوسط و مرفه به این مناطق می‌شود (Diappi & Bolchi, 2008: 6). در حقیقت از این منظر «اصالت بخشی فرآیندی است که در نواحی مرکزی شهرها به وقوع می‌پیوندد و از طریق آن، مساکن قدیمی و نیمه قدیمی خریداری شده، نوسازی و بهسازی شده و به وسیله طبقه متوسط و خانواده‌های ثروتمند اشغال و تصرف می‌گردد» (رهنما، ۱۳۸۸: ۱۵۵). این نظریه علاوه بر اصلاح مسکن و مطلوب‌سازی محیط مسکونی، به تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم درآمد به وسیله گروه‌های درآمدی بالا اشاره

دارد (پیشین). مطالعات صورت گرفته حاکی از آن است که مقوله اصالت بخشی بیش از آن که به عنوان یک راه حل مطرح باشد، به صورت نتیجه نهایی یک فرآیند در نظر گرفته می‌شود. به این معنی که اصالت بخشی فرآیندی است که در نتیجه گذار از چندین مرحله و یا پس از رخداد برخی اتفاقات، چه به طور خواه عمدی و خواه غیر عمد، سرانجام اتفاق خواهد افتاد. بحث در زمینه اصالت بخشی تحت تسلط این پرسش است که چه چیزی محرک این فرآیند است (Morris, 2005: 100). در جغرافیا نیز، مطالعات مرتبط با اصالت بخشی، عمدتاً برای مطالعه دلایل و نتایج حاصل از آن با تکیه بر جنبه نظری انجام شده و به رغم بنیان‌های نظری قوی موجود برای ارائه مدل، فعالیت‌های ناچیزی در این زمینه صورت گرفته است (M. Torrens & Nara, 2007: 338).

#### ۶. پیشینه

در سطح بین‌المللی اصالت بخشی تاکنون با مضامین مختلفی مورد بحث و بررسی قرار گرفته و حجم وسیعی از نوشته‌ها این مفهوم را تعریف کرده‌اند (Wang & Siu Yu Lau, 2009: 57) و «ادبیات وسیعی در ارتباط با اصالت بخشی وجود دارد. این اصطلاح برای اولین بار در سال ۱۹۶۴ توسط خانم «گلاس» مطرح گردید» (Stockdale, 2010: 31). مشهور است وی اصطلاح اصالت بخشی را در یک بررسی منتشر نشده در زمینه مسکن در نورث کنسینگتن<sup>۳</sup> در سال ۱۹۵۹ به کار برد. گلاس یک مارکسیست پناهنده از آلمان نازی و یکی از پیشگامان جامعه‌شناسی شهری در اروپا بود. وی از این اصطلاح برای تشریح برخی فرآیندهای جدید و مشخص در ارتباط با بروز تغییر شهری، در نواحی مرکزی شهر لندن استفاده کرد (Smith, 1996: 10).

در مجموع باید گفت که «نظریه‌ای واحد در زمینه فرآیند اصالت بخشی وجود ندارد، در عوض تفاسیر نظریه‌ای متنوعی قابل مشاهده است، نظیر این که چگونه طبقه با اصالت (جنتری) شکل می‌گیرد و در شهر مکان‌یابی می‌کند، چگونه مساکن مناسب برای اصالت بخشان تولید می‌شود، چگونه جابه‌جایی‌ها برای زندگی در واحدهای همسایگی بخش مرکزی شهرها صورت می‌گیرد و سرانجام این که چگونه فرآیندهای متنوعی از اصالت بخشی تشکیل سه شرایط اساسی فوق را آشکار می‌کند» (Smith & Williams et al, 1986: 35).

چنان که پیش‌تر آمد، بررسی یکی از اثرات احتمالی باززنده‌سازی بافت فرسوده شهری با تکیه بر نظریه اصالت بخشی، هدف مقاله حاضر را تشکیل می‌دهد و باور آن بر این است که در صورت مبنا قرار دادن نظریه اصالت بخشی، باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، می‌تواند زمینه‌ساز شکل‌گیری فضاهای مشابه (بدیل) آن در سایر مناطق شهر باشد. از این رو، برای شناخت ادبیات مربوط، منابعی که دارای وجه انتقادی بوده و اثرات منفی رخداد و یا به کارگیری این نظریه را دنبال کرده‌اند، در محور توجه قرار گرفته‌اند، تا از این رهگذر، با ادبیات موجود در این زمینه آشنایی حاصل شود.



## ۱-۶. مطالعات خارجی

روت گلاس به عنوان ابداع کننده «اصطلاح اصالت‌بخشی»، بدون تردید آن را با دیدگاهی انتقادی مطرح کرده است (Smith, 1996: 33). وی در بحثی با عنوان «لندن: چشم اندازهایی از تغییر»، که در سال ۱۹۶۴ منتشر شد، به انتقاد از هجرت طبقات متوسط به محله‌های کارگرنشین لندن پرداخت و ارتقای سطح زندگی در منطقه را به معنی آوارگی ساکنان اصلی آن دانست (Glass, 1964; Lees, Slater & Wyly, 2010: 7).

کریستوفر هامنت<sup>۵</sup> و پیتر آر. ویلیامز<sup>۶</sup>، در سال ۱۹۸۰، در مقاله‌ای با عنوان «تغییرات اجتماعی در لندن: بررسی اصالت‌بخشی»، معتقدند که هرچند اصالت‌بخشی می‌تواند، منجر به بهبود مسکن موجود شود، اما در عین حال به عنوان «عامل کاهش ذخیره مسکن استیجاری» عمل می‌کنند و افرادی که برای زندگی به این منازل وابسته‌اند، در فشار قرار می‌گیرند. هم‌چنین خروج اجباری نیروی کار با دستمزد پایین، برای فعالیت‌هایی نظیر هتل‌داری، ادارات، خدمات حمل و نقل و سایر مشاغل که از چنین نیروی کاری در بخش مرکزی لندن بهره می‌برند، دشواری‌هایی را به وجود می‌آورد (Hamnett & Williams, 1980).

ال. اس. بورن<sup>۷</sup>، در سال ۱۹۹۳ مقاله‌ای با عنوان «افسانه و واقعیت اصالت‌بخشی: انتقادی بر اشکال شهری در حال ظهور»، ارائه کرده است. از نظر او اصالت‌بخشی چهره و ترکیب بسیاری از محله‌های قدیمی را تغییر داده و باعث بهبود کیفیت مسکن و افزایش سطح خدمات اجتماعی شده، حرکات سیاسی را تغییر داده و پایه مالیات محلی را در بخش مرکزی تقویت کرده است، اما از طرف دیگر باعث کاهش ذخیره مسکن با اجاره پایین شده و صدها نفر از ساکنان را آواره کرده است (Bourne, 1993).

سی. نیل اوزون<sup>۸</sup> در سال ۲۰۰۳ در مقاله‌ای با عنوان «اثر نوسازی و اصالت‌بخشی بر بافت شهری: سه نمونه موردی در ترکیه» اصالت‌بخشی را در محله‌های «سیهانگیر»<sup>۹</sup> و «کوزگونسوک»<sup>۱۰</sup> در استانبول و محله «دیکمن»<sup>۱۱</sup> در آنکارا بررسی و مورد تجزیه و تحلیل قرار داده است. در دو محله نخست، پدیده اصالت‌بخشی حالت خود به خودی داشته و افراد متعلق به طبقات بالای اجتماعی و اقتصادی به دلیل وجود شرایط مطلوب، در آن جا سکنا گزیدند.

اما در محله سوم، دولت تصمیم به اجرای طرحی با عنوان «پروژه دیکمن ولی» (DVP)<sup>۱۲</sup> گرفت. این طرح، به صورت یک طرح توسعه و نوسازی شهری از طریق شرکتی خصوصی برنامه‌ریزی با همکاری شهرداری آنکارا بزرگ و دیگر شهرداری‌های آنکارا اجرا شد و هدف آن احیای شهری در سکونت‌گاه‌های فرسوده و حفظ جمعیت بومی بود. یافته‌های پژوهش حاکی از آن است که در دو محله نخست، با ورود افراد متعلق به طبقه بالا و اعیان، پیش‌بینی‌های نظریه اصالت‌بخشی در آن‌ها صورت واقعیت یافته و بازنده سازی و احیای محله‌ها اتفاق افتاده است. اما رویکرد DVP موفق نبود و به دلیل بازگرداندن افراد فقیر به محل اجرای پروژه، هرچند که مشکل کالبدی محله مرتفع شد، اما حضور افرادی که

از نظر فرهنگی و اجتماعی - اقتصادی تناسب چندانی با محله جدید ندارند، مشکل‌ساز شد و زمینه شکست پروژه را فراهم آورد (Uzun, 2003).

رولاند اتکینسن<sup>۱۳</sup>، در سال ۲۰۰۳، مقاله‌ای با عنوان «ناجی مورد سوء ظن یا ویرانگر کینه توز: معانی و مشکلات اصالت‌بخشی»، به توسعه روزافزون مقوله اصالت‌بخشی اشاره کرد. اتکینسن، پس از اشاره به اثرات تغییرات ایجاد شده در محله‌ها و آوارگی حاصل از آن که اغلب نتیجه‌ای جز ضرر برای آوارگان ندارد، نوشت که بررسی همه جانبه تحقیقات تجربی از سال ۱۹۶۴ تا ۲۰۰۱ نشان داده است که اصالت‌بخشی عمدتاً تأثیرات منفی بر روی بسیاری از محلات داشته و برقراری آشتی در مشاغل‌های موجود بر سر مقیاس آوارگی سخت است (Atkinson, 2003).

جانانان دی. اسوکا<sup>۱۴</sup> یکی از محققان سازمان حفاظت محیط زیست ایالات متحده، در سال ۲۰۱۰ از یکی از جدیدترین مقالات ارائه شده در زمینه اصالت‌بخشی با عنوان «اثرات نواحی در حال اصالت‌بخشی بر توسعه مجدد براون فیلدها»<sup>۱۵</sup>، بیان می‌کند که اصالت‌بخشی نواحی داخلی شهر، نتوانسته است از ایجاد اثرات نامطلوب شرایط ناعادلانه‌ای نظیر واحدهای همسایگی ناسالم محیطی و فقدان پیوندهای اجتماعی و فرهنگی بر روی افرادی خارج شده از منطقه، جلوگیری کند. از دیگر نتایج پژوهش این است که اصالت‌بخشی در شهرهای آمریکا صرفاً نتیجه ارزش زمین نبوده و مؤلفه نژادی و نتایج نابرابری آن غیر قابل انکار است (D. Essoka, 2010).

## ۲-۶. مطالعات داخلی

قدیمی‌ترین کتابی که از نظر مفهومی مبانی اصالت‌بخشی در آن قابل رؤیت است، کتاب زنده یاد حسین شکویی با عنوان جغرافیای اجتماعی شهرها است که در سال ۱۳۶۵ برای اولین بار منتشر شده است. در این کتاب تمایلات، قوانین و هنجارهای اکولوژیک حاکم بر شهرها در مقوله‌های متنوعی مورد بررسی قرار گرفته و می‌توان یکی از مهم‌ترین پیش‌فرض‌های نظریه اصالت‌بخشی یعنی ارتباط انتخاب واحد مسکونی با توجه به میزان درآمد و جایگاه اجتماعی افراد را در مباحث مختلف کتاب مشاهده نمود، چنان که در صفحه ۴۴ کتاب پس از دخیل دانستن چهار عامل درآمد، دوره‌های زندگی، سبک زندگی و عزیمت به محل کار در تصمیم به انتخاب واحد مسکونی، گفته شده است که «بدون شک عامل بسیار مهم در تصمیم‌گیری به هنگام انتخاب مسکن، میزان درآمد است». اما در این کتاب به هیچ عنوان از نظریه اصالت‌بخشی اسمی برده نشده است (شکویی، ۱۳۷۲).

حسین شکویی و جلال تبریزی مقاله‌ای با عنوان «تأثیر نوسازی شهری فن‌گرا بر ایجاد حس لامکانی»، به بررسی و تجزیه و تحلیل پروژه نواب پرداختند. آن‌ها در این مقاله، واژه «Gentrification» را «عیان‌نشینی شدن» تعریف کرده‌اند که در واقع جایگزین شدن طبقات متوسط به جای اقشار فقیرتر است. بنابر اظهار نویسندگان،

برخی آن را مثبت و برخی دیگر منفی ارزیابی کرده‌اند. افرادی که این امر را مثبت ارزیابی می‌نمایند، به دنبال تشویق رشد اقتصادی در نواحی درون شهری بوده و از این نظر مشوق اقشار مرفه‌تر به اسکان در نواحی فرسوده مورد نوسازی هستند. این امر از طریق محیط کالبدی صورت می‌گیرد و چنین استدلال می‌شود که فواید رشد اقتصادی، به تدریج از محیط مورد بازسازی، نصیب اقشار کمتر مرفه، به عنوان ساکنان سنتی نواحی فرسوده، خواهد شد. از سوی دیگر دسته دوم استدلال می‌کنند که خط‌مشی شهری باید بر توزیع مجدد فرصت‌ها یا منابع تمرکز کند و این فرصت‌ها و منابع را مستقیماً در اختیار اقشار کمتر مرفه و محروم قرار دهد. در نهایت، استدلال نویسندگان مقاله این است که نوسازی شهری فن‌گرا برای هر دو قشر (اقشاری که خانه و کاشانه خود را از دست می‌دهند و هم‌چنین اقشاری که در فضای جدید سکنی می‌یابند) منفی است و محیط نامأنوس و نامطلوبی برای اسکان و زندگی فراهم می‌آورد و حس تعلق به منطقه مسکونی جدید ایجاد نمی‌کند (شکویی و تبریزی، ۱۳۸۲: ۱۴۵-۱۴۴).

محمد رحیم رهنما در سال ۱۳۷۵ در رساله دکتری خود با عنوان احیای بافت قدیم و توسعه شهری که در آن بافت‌های مسکونی بخش مرکزی شهر مشهد به عنوان نمونه موردی انتخاب شده، به این موضوع پرداخته است. رساله فوق‌حول دو محور اصلی قرار دارد: اول شناسایی ویژگی‌های ساکنان منطقه مورد مطالعه از نظر ساختار اجتماعی-اقتصادی، نوع طبقه اجتماعی و اقتصادی، دلایل سکونت این افراد و... و دوم سنجش میزان انطباق نظریه اصالت‌بخشی با شرایط حاکم بر همسایگی‌های مرکز شهر مشهد (رهنما، ۱۳۷۵).

از جمله مهم‌ترین مقالاتی که می‌توان بدان اشاره کرد، مقاله نگارنده رساله فوق‌الذکر است. وی در مقاله خود با عنوان «معرفی و ارزیابی تئوری اصالت‌بخشی در فرآیند احیای بافت‌های قدیم شهری (نمونه: محله سرشور مشهد)» به بررسی مفهوم اصالت‌بخشی پرداخته است. وی در این مقاله پس از معرفی نظریه اصالت‌بخشی و بررسی ویژگی‌های منطقه مورد مطالعه یعنی محله سرشور از توابع شهر مشهد، به این نتیجه رسیده است که شکاف اجاره و شکاف قیمت املاک در محله سرشور مشهد بسیار کم و تلاش‌ها برای اصالت‌بخشی محله باید بر رفع کمبودهای عمومی و مشکلات زیست محیطی و توان‌مند نمودن ساکنان برای پذیرش نقش اصالت‌بخشی متمرکز شود. توسعه باید از درون به وجود آید و به دلیل شکاف ناچیز اجاره و قیمت املاک، ورود شرکت‌های ساختمان و یا اتخاذ الگوی نوسازی بزرگ مقیاس نه تنها با مقاومت ساکنان روبه‌رو خواهد شد، بلکه از نظر اقتصادی نیز سودآوری چندانی ندارد (رهنما، ۱۳۷۵).

مسعود تقوایی و یونس غلامی در سال ۱۳۸۷ در مقاله‌ای با عنوان «بررسی و تحلیل تئوری اصالت‌بخشی: تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها»؛ ابتدا به معرفی زمینه‌های پیدایش این نظریه و سپس به تشریح فرض شکاف اجاره و شکاف قیمت

پرداختند. سپس به ترتیب قلمرو اصالت‌بخشی، علل کمک‌کننده و تشویق‌کننده اصالت‌بخشی محله‌های مسکونی، نحوه سنجش و ارزیابی اصالت‌بخشی در بافت‌های قدیم، مزایا و معایب اصالت‌بخشی و در نهایت روش‌های کاهش اثرات اصالت‌بخشی را مورد بررسی قرار داده‌اند (تقوایی و غلامی، ۱۳۸۷).

نعیمه رضایی در سال ۱۳۸۸ در مقاله‌ای با عنوان «نوسازی شهری، فرآیندی اجتماعی»، به بررسی Gentrification پرداخته و ابعاد مثبت و منفی آن را تشریح نموده است. وی در این مقاله این اصطلاح را «عیان‌سازی» و پروژه نواب را مورد بررسی قرار داده است. با توجه به مطالب ارائه شده در مقاله، نویسنده معتقد است که پروژه نواب به عنوان بزرگترین پروژه نوسازی شهر تهران، به هیچ وجه نمی‌تواند به عنوان «عیان‌سازی» (اصالت‌بخشی) تلقی گردد، چرا که سه شرط اصلی این فرآیند یعنی جابه‌جایی ساکنان اصیل بافت، ارتقای کیفیت کالبدی محله به ویژه در زمینه مسکن و تغییر هویت محله را ندارد (رضایی، ۱۳۸۸).

از بررسی مطالعات خارجی و داخلی مرتبط با نظریه اصالت‌بخشی در ارتباط با نوسازی و باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده شهری، مشخص می‌شود که تاکنون تحقیق جامعی با محوریت فرض پژوهش حاضر یعنی «امکان ایجاد بدیل بافت فرسوده با مبنا قرار دادن نظریه اصالت‌بخشی در مناطق و نواحی دیگر شهر» انجام نشده و صرفاً در بخش انتقادات و کاستی‌های این نظریه به ویژه در مطالعات خارجی، مواردی نظیر نبود عدالت اجتماعی و ایجاد مشکل برای ساکنان فعلی بافت‌های قدیمی که بیش‌تر جنبه جامعه‌شناسانه و یا اقتصادی دارند، اشاره شده است. از این رو، در این مقاله، اثرات جغرافیایی و مکانی جابه‌جایی جمعیت مورد توجه قرار گرفته و سعی شده است تا از این منظر به مقوله اصالت‌بخشی پرداخته شود.

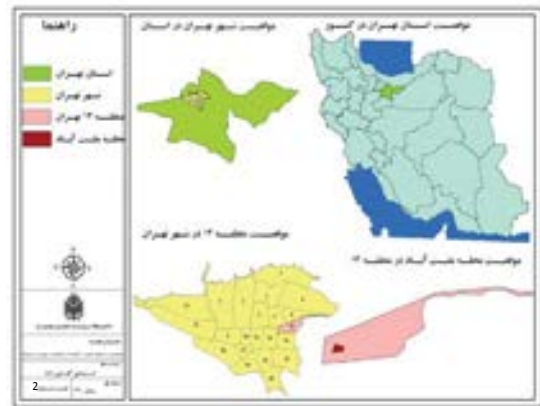
## ۷. روش پژوهش

در پژوهش حاضر به طور توأمان از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. در روش کتابخانه‌ای علاوه بر جمع‌آوری اطلاعات مربوط به بنیان‌های نظری تحقیق که با مطالعه گسترده منابع خارجی و داخلی به دست آمده، برخی از داده‌های موجود در زمینه اصالت‌بخشی، بافت‌های فرسوده شهر تهران، منطقه ۱۳ و محله مفت‌آباد، از منابعی چون طرح جامع شهر تهران، مطالعات انجام شده در زمینه بافت‌های فرسوده در سطح کشور، همایش‌های برگزار شده در زمینه بافت‌های فرسوده شهری از سوی سازمان‌های مختلف و ویژه سازمان نوسازی شهر تهران، پایان‌نامه‌های انجام شده مرتبط با موضوع و... استخراج شده است. در مطالعات میدانی این تحقیق، از جمعیت آماری تعدادی نمونه براساس روش کوچران انتخاب و از طریق تکمیل پرسشنامه اطلاعات مورد نیاز فراهم شده است.

## ۷-۱. جمعیت آماری و محدوده مورد مطالعه

جمعیت آماری مورد مطالعه تحقیق حاضر را خانوارهای ساکن

در یکی از محله‌های در منطقه ۱۳ شهر تهران یعنی محله مفت‌آباد تشکیل می‌دهد. این محله در سال ۱۳۸۶، دارای ۳۱۷۶ خانوار بوده است (مهندسين مشاور گزينه، ۱۳۸۶، مرحله اول، فصل دوم: ۴۳).



نقشه شماره ۱: محدوده محله مفت‌آباد در منطقه ۱۳

محدوده مورد مطالعه، در پهنه غربی منطقه ۱۳ شهر تهران و با توجه به تقسیمات اداری منطقه، در جنوب ناحیه یک واقع شده است که از سمت شمال به خیابان ثارا... (حدفاصل قاسمی و زاهد گیلانی)، از جنوب به خیابان افسری آذر و نوروزی (شمال مهمات سازی)، از شرق به زاهد گیلانی و از غرب به معابر قاسمی و محوی محدود می‌شود. از جمله مهم‌ترین ویژگی‌های محله مفت‌آباد، می‌توان به عبور بزرگراه امام علی از داخل این محله اشاره نمود که با توجه به جهت شمالی - جنوبی خود، محله را به دو بخش شرقی و غربی تقسیم نموده است. «پهنه مفت‌آباد از جمله سکونت‌گاه‌هایی است که با توسعه شهر تهران، به تدریج در بخشی از منطقه ۱۳ شکل گرفته است، کالبد فرسوده و خودرو، مشکلات و زیرساخت‌های نامناسب، به طور کلی بافت فرسوده و مسأله‌دار در آن، لزوم مداخله مرمتی در قالب نوسازی و بازسازی را عیان می‌سازد» (پیشین، مرحله اول، فصل اول: ۳۱).

در سال ۱۳۸۳ مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، بر مبنای اطلاعات موجود در شهرداری تهران و نتایج مطالعات مهندسين مشاور مناطق، اقدام به مطالعه تشخیص بلوک‌های شهری با بافت فرسوده در سطح شهر تهران کرد. در این بررسی از مجموع ۱۹ محله منطقه ۱۳ شهر تهران، ۱۶ محله، دارای ساختمان‌های ۴۰ تا ۹۵ درصد کم دوام بوده است (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۸۳: ۹) و این در حالی است که بر اساس نقشه ارائه

شده در این مطالعه، محله مفت‌آباد، به طور کامل در محدوده ساختمان‌های ۶۰ تا ۸۰ درصد کم دوام، قرار داشته است (پیشین: ۸).

## ۲-۲. جمعیت نمونه و روش نمونه‌گیری

جمعیت آماری مورد مطالعه این پژوهش، شامل ۳۱۷۶ خانوار ساکن در محله مفت‌آباد می‌شود. برای استخراج جمعیت نمونه از بین جمعیت آماری فوق، از روش کوکران استفاده شده است. بر اساس خروجی حاصل از روش کوکران، با سطح اعتماد ۹۵ درصد، تعداد ۲۹۳ خانوار باید به عنوان 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 شد. هم‌چنین، با توجه به هدف پژوهش حاضر، در جهت ارزیابی اثرات احتمالی بازنده سازی محله با امعان نظر به رویکرد اصالت‌بخشی و افزایش ضریب صحت نتیجه نهایی پژوهش، خانوارهایی که در منازل مسکونی نوساز و یا زیر ۱۰ سال ساکن بوده‌اند، حذف شده و از آن‌ها مصاحبه به عمل نیامده است.

## ۲-۳. روش تجزیه و تحلیل

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

## ۸. داده‌های پژوهش

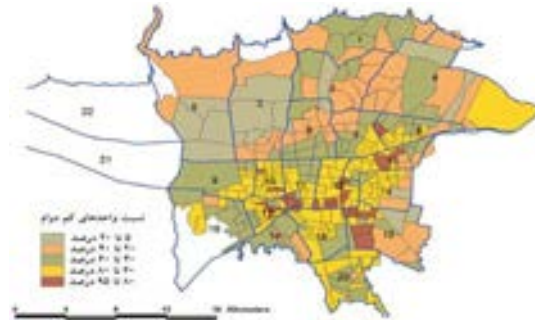
### ۸-۱. وضعیت منطقه ۱۳ و محله مفت‌آباد از نظر بافت فرسوده

#### ۸-۱-۱ منطقه ۱۳

منطقه ۱۳ شهر تهران به عنوان یکی از شرقی‌ترین مناطق این شهر، در بخش‌های شرقی و غربی خود حائز تفاوت‌هایی از نظر میزان فرسودگی است، به نحوی که چهره‌ای متفاوت از فرسودگی در بخش غربی نسبت به نیمه شرقی بافت و به طور مشخص‌تر در آن سوی پادگان نیروی هوایی، قابل مشاهده است. چنان که در نقشه شماره ۳ نشان داده شده است، این منطقه، از نظر میزان پایداری ابنیه 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 مخاطره بسیار زیاد (۶۰ تا ۸۰ درصد ناپایدار) و کلیه اراضی واقع در محدوده پادگان نیروی هوایی به عنوان محله‌های واقع در معرض مخاطره کامل (۸۰ تا



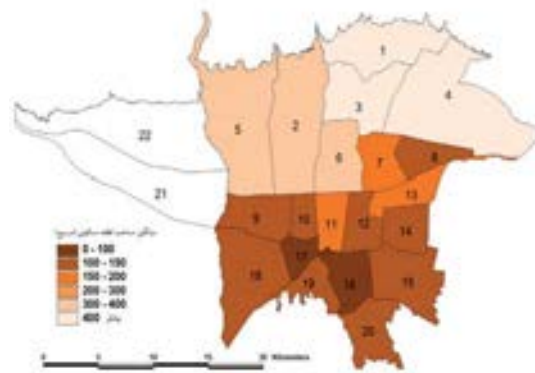
۹۵ درصد ناپایدار) قرار دارد. بخش شمال شرقی منطقه نیز از وضعیت مناسبی برخوردار نبوده و در معرض مخاطره زیاد واقع شده است. در مجموع، به جز قسمت کوچکی از محله‌های جنوب شرق منطقه، مابقی در معرض مخاطره زیاد و بالاتر قرار دارند که بیانگر ناپایداری و کم دوامی واحدهاست. از طرف دیگر، براساس نقشه شماره ۴، این منطقه جزو مناطق ریزدانه محسوب می‌شود، چراکه حداکثر قطعات آن بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر است. هرچند که با توجه به نقشه فوق، به نظر می‌رسد که این منطقه در وضعیت مناسب‌تری از این لحاظ قرار داشته باشد، اما بررسی‌ها حاکی از این است که ماهیت کالبدی منطقه در دو قسمت شرقی و غربی، یکسان نبوده و بخش غربی آن از نظر ریزدانه‌نگی در وضعیتی نامساعدتری قرار دارد.



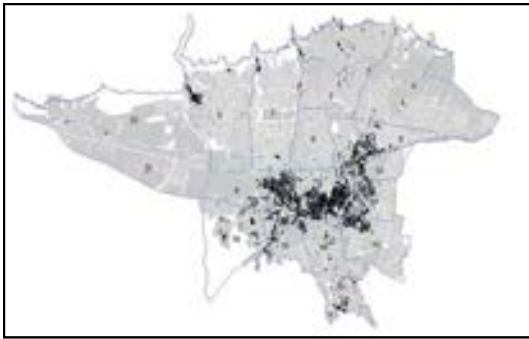
نقشه شماره ۳: پهنه‌بندی محله‌های شهر تهران در مناطق ۲۲ گانه بر اساس نسبت ساختمان‌های کم دوام. مأخذ: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران؛ ۸، ۱۳۸۳

از نظر میزان نفوذپذیری نیز، چنان که در نقشه شماره ۵ مشخص است، بخش غربی منطقه به عنوان منطقه‌ای نفوذناپذیر مطرح است که خود می‌تواند تأییدی بر مدعای ریزدانه‌تر بودن بخش‌های غربی نسبت به بخش‌های شرقی باشد.

در مجموع می‌توان گفت که، منطقه ۱۳، کلیه شرایط قرار گرفتن در زمره بافت فرسوده را دارد و به ویژه این امر در بخش‌های غربی به صورت بارزتری نمایان است، مضافاً این که، این منطقه به همراه مناطق ۱، ۱۰، ۱۶، ۱۷ و ۱۹ از درجه آسیب‌پذیری نهایی بیش‌تری در برابر زلزله برخوردارند (سجادیان، ۱۳۷۹: ۳۰۹).



نقشه شماره ۴: پهنه‌بندی محله‌های شهر تهران در مناطق ۲۲ گانه بر اساس میانگین مساحت قطعات مسکونی. مأخذ: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران؛ ۱۴، ۱۳۸۳



نقشه شماره ۵: پهنه‌بندی محله‌های شهر تهران در مناطق ۲۲ گانه بر اساس میزان نفوذپذیری بلوک‌های ساختمانی. مأخذ: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران؛ ۱۵، ۱۳۸۳

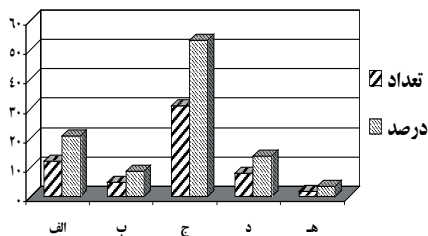
### ۸-۱-۲. محله مفت‌آباد

چنان که پیش‌تر آمد، منطقه ۱۳ با توجه به ویژگی‌های مطرح شده، در زمره مناطق با بافت فرسوده در شهر تهران قرار دارد. این منطقه در بخش‌های شرقی و غربی خود، از نظر دارا بودن بافت فرسوده حائز تفاوت‌هایی است. به این معنی که فرسودگی کم‌تری در نیمه شرقی بافت و به طور مشخص‌تر در آن سوی پادگان نیروی هوایی، دیده می‌شود. 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 به طور اعم و محله مفت‌آباد به عنوان یکی از محله‌های غربی منطقه ۱۳ به طور اخص، حکم‌فرماست. از نظر شاخص ناپایداری، محله مفت‌آباد از گروه محله‌هایی است که در معرض مخاطره بسیار زیاد از نظر دوام و پایداری واحدها قرار دارد (نقشه شماره ۳). هم‌چنین این محله جزو مناطق با قطعات ریزدانه محسوب می‌شود (نقشه شماره ۴). علاوه بر موارد فوق، محله مفت‌آباد و نواحی بلافصل آن، به عنوان تنها نواحی از منطقه 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 (نقشه شماره ۵). بنابراین، محله مفت‌آباد با دارا بودن همه شاخص‌های فرسودگی، به عنوان یکی از محله‌های دارای بافت فرسوده در سطح شهر تهران مطرح است.

### ۸-۲. وضعیت مالکیت واحدهای مسکونی محله مفت‌آباد

وضعیت مالکیت ساکنان، نقش بسیار مهمی در سهولت و یا دشواری به کارگیری نظریه اصالت‌بخشی در گام نخست خواهد داشت، چرا که در صورتی که ساکنان فعلی منطقه مورد مطالعه از نوع مستأجر باشند، به راحتی می‌توان با برنامه‌ریزی حساب شده و با هماهنگی مالکینی که خود در محله ساکن نیستند، نسبت به تخلیه محله اقدام نمود. ولی در صورتی که ساکنان خود به عنوان مالک باشند، نمی‌توان به این سادگی اقدام به تخلیه محله کرد و مسلماً مستلزم هزینه‌های اجتماعی - اقتصادی بسیار زیادی خواهد بود. وضعیت مالکیت واحدهای مسکونی جامعه نمونه در جدول شماره





نمودار شماره ۲: تصمیم کسانی که قصد فروش منزل خود را دارند (پس از فروش)

جدول شماره ۳: تصمیم کسانی که قصد فروش منزل خود را دارند (پس از فروش)\*

	الف	ب	ج	د	هـ	مجموع
تعداد	۱۲	۵	۳۱	۸	۲	۵۸
درصد	۲۰/۷	۸/۶	۵۳/۴	۱۳/۸	۳/۴	۱۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی

\* الف- در همین محله خانه بخردید ب- در همین محل خانه ای بهتر اجاره کنید ج- در خارج از محله خانه بخردید - در خارج از محله خانه ای بهتر اجاره کنید هـ- سایر

#### ۴-۸. عکس العمل ساکنان در صورت بهسازی محله

۷۱/۳ درصد از مالکان اعلام نموده اند که تمایل دارند تا با استفاده از وام به نوسازی واحد مسکونی خود بپردازند. هم چنین ۷۷/۵ درصد نیز اظهار داشته اند که در صورت بهسازی و بهبود کیفیت محله توسط دولت و افزایش قیمت واحد مسکونی ناشی از آن، محله را ترک نمی کنند و ۲۲/۵ درصد نیز گفته اند که منزل خود را فروخته و از مابه تفاوت آن استفاده می کنند.

از افرادی که خواهان فروش منزل و استفاده از مابه تفاوت ناشی از افزایش قیمت بوده اند، خواسته شد که سه محله ای را که در این صورت انتخاب خواهند نمود، به ترتیب اولویت نام ببرند. نتیجه پاسخ ها در جدول شماره ۴ نشان داده شده است. از آن جایی که پاسخ گویان قادر به مشخص کردن منطقه انتخابی خود نبودند و یا گاه اشتباهی در این زمینه بروز می نمود، از آن ها خواسته شد که سه محله را به ترتیب اولویت ذکر نمایند و سپس بر اساس محله ها، مناطق مورد نظر استخراج گردید. بنابراین گاه در دو گزینه، دو محله متفاوت از یک منطقه ذکر شده است. از آن جایی که جدول شماره ۴ تلفیقی از این پاسخ های سه گزینه ای است، مجموع پاسخ ها بیش تر از میزان تعداد مالکان است و با توجه به توضیح فوق صحیح است.

#### ۵-۸. منطقه انتخابی ساکنان

از ساکنان منطقه اعم از مالکان و مستأجران، پرسیده شد که در صورت تخلیه اجباری محله، کدام مناطق را انتخاب خواهند کرد و نتایج پاسخ آن ها در زیر بررسی می شود (نقشه های شماره ۲ و ۳):

#### ۱-۵-۸. منطقه انتخابی مالکان برای زندگی در صورت تخلیه اجباری

از کلیه مالکان ساکن در محله مفت آباد پرسیده شد در صورتی که شرایط تخلیه اجباری بروز کند و آن ها به ناچار باید منطقه ای را انتخاب کنند، کدام منطقه را به عنوان محل زندگی خود بر می گیرند. از این افراد خواسته شد که در صورت امکان، به این

۱ نشان داده شده است. چنان که در این جدول مشخص شده، بیش ترین تعداد از ساکنان محله مفت آباد، یعنی حدود ۶۹/۷ درصد از آنان، مالک واحدهای مسکونی هستند که در آن ساکن هستند. هم چنین ۱۹/۷ درصد از آنان نیز در منزلی زندگی می کنند که در واقع منزل پدری این افراد محسوب شده و هر چند کاملاً متعلق به آن ها نیست، اما بدون اجاره در آن زندگی می کنند و تعداد بسیار زیادی از آن ها در آینده مالک آن خواهند بود. از این رو، حدود ۹۰ درصد از ساکنان محله، مالک خانه های خویش هستند و فقط ۱۰/۷ درصد مستأجر هستند.

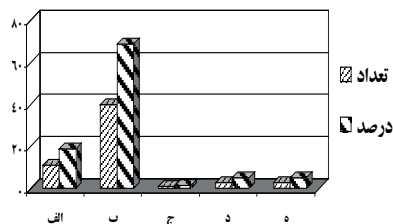
جدول شماره ۱: وضعیت مالکیت واحد مسکونی جمعیت نمونه

	مالک	منزل پدری (بدون اجاره و تملک)	مستأجر	مجموع
تعداد	۲۰۹	۳۱	۶۰	۳۰۰
درصد	۶۹/۷	۱۹/۷	۱۰/۷	۱۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی

#### ۳-۸. میزان رضایت ساکنان از داشتن واحد مسکونی در محله

با توجه به مطالعات میدانی مشخص شد که ۶۰/۴ درصد از پاسخ گویان از داشتن منزل مسکونی در محله مفت آباد احساس رضایت کرده و به تبع آن، ۳۹/۶ درصد نیز ناراضی بوده اند. از طرف دیگر حدود ۲۴/۲ درصد از کل مالکان، قصد فروش منزل خود را داشته اند که دلیل اصلی بیش تر آن ها (۷۲/۷ درصد) از این تصمیم، دور شدن از وضعیت اجتماعی نامناسب محله بوده است. علاوه بر این ۱۸/۲ درصد قصد خرید منزل مناسب تری در این محل داشته اند و ۵/۵ درصد به دلیل نیاز به پول و ۱/۸ درصد نیز به دلیل تغییر محل اشتغال و سایر موارد، قصد فروش منزل خود را دارند. در ضمن ۵۳/۴ درصد از کسانی که قصد فروش منزل خود را دارند، قصد خرید منزل در خارج از محله و ۲۰/۷ درصد نیز قصد خرید منزلی بهتر در همین محله دارند. هم چنین، ۱۳/۸ درصد نیز قصد دارند که در خارج از محله و ۸/۶ درصد نیز می خواهند در همین محل خانه ای مناسب تر اجاره کنند (جدول شماره ۳).



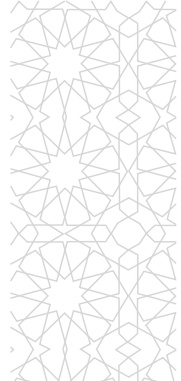
نمودار شماره ۱: دلیل تصمیم برخی از ساکنان برای فروش واحد مسکونی

جدول شماره ۲: دلیل تصمیم برخی از ساکنان برای فروش واحد مسکونی\*

	الف	ب	ج	د	هـ	مجموع
تعداد	۱۰	۴۰	۱	۳	۱	۵۸
درصد	۱۹	۶۹	۱/۷	۵/۲	۱/۷	۱۰۰

مأخذ: مطالعات میدانی

\* الف- خرید منزلی بهتر در همین محله ب- دور شدن از وضعیت اجتماعی نامناسب این محله ج- به دلیل تغییر محل اشتغال د- نیاز به پول هـ- سایر



جدول شماره ۴: منطقه انتخابی برای زندگی توسط افرادی که قصد فروش منزل خود را دارند.

مجموع	۲۱	۲۰	۱۹	۱۸	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
تعداد	۲	۳	۸	۲	۳	۱	۴	۵۲	۱۱	۱	۳۲	۹	۶	۴	۳	۲	۱	۳	
درصد	۱/۴	۱/۴	۵/۶	۱/۸	۱/۴	۰/۷	۲/۸	۳۶	۷/۶	۰/۷	۲۲	۶/۳	۴/۳	۲/۸	۲/۱	۱/۴	۰/۷	۱/۴	

مأخذ: مطالعات میدانی

جدول شماره ۵: منطقه انتخابی برای زندگی پس از تخلیه اجباری.

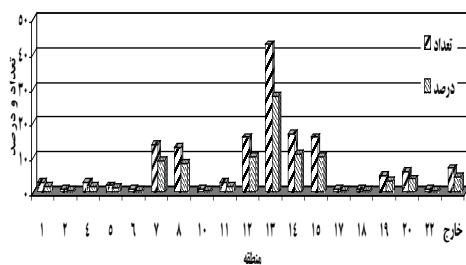
مجموع	۲۲	۲۱	۲۰	۱۹	۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
تعداد	۱	۳	۱۰	۲۳	۷	۲	۴	۱۷	۳۰	۲۴۹	۳۱	۳	۲	۱۱۹	۳۲	۱۰	۱۰	۱۰	۳	۵	۲۳	
درصد	۰/۲	۰/۵	۱/۷	۳/۹	۱/۲	۰/۳	۰/۷	۲/۹	۵/۱	۴۱/۹	۵/۲	۰/۵	۰/۳	۲۰	۵/۴	۱/۷	۱/۷	۱/۷	۰/۵	۰/۸	۳/۹	

مأخذ: مطالعات میدانی

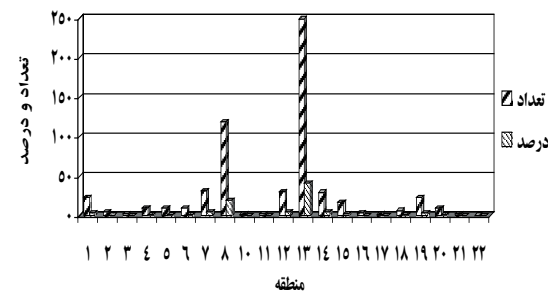
جدول شماره ۶: منطقه انتخابی مستأجران پس از افزایش اجاره.

مجموع	خارج	۲۲	۲۰	۱۹	۱۸	۱۷	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
تعداد	۷	۱	۶	۵	۱	۱	۱۶	۱۷	۴۳	۱۶	۳	۱	۱۳	۱۴	۱	۲	۳	۱	۳		
درصد	۴/۵	۰/۶	۳/۹	۳/۲	۰/۶	۰/۶	۱۰/۴	۱۱	۲۷/۹	۱۰/۴	۱/۹	۰/۶	۸/۴	۹/۱	۰/۶	۱/۳	۱/۹	۰/۶	۱/۹		

مأخذ: مطالعات میدانی



نمودار شماره ۴: منطقه انتخابی مستأجران پس از افزایش اجاره



نمودار شماره ۳: منطقه انتخابی مالکین برای زندگی پس از تخلیه اجباری

### نتیجه گیری

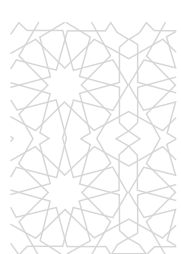
قابل ذکرترین گزارش‌های جغرافیایی درباره هر مکان، زمانی ارائه می‌شود که انسان‌ها آن محیط را به عنوان موطن مناسب خود ادراک کنند و سپس برای سکونت برگزینند (چردن و راونتری، ۱۳۸۰: ۷۵). خانواده‌های مختلف دارای گرایش‌های مختلفی برای جابه‌جایی و درجه‌های متفاوتی از آزادی در مهاجرت یا مکان‌یابی محل سکونت‌شان هستند (Golledge & Stimson, ۱۹۹۷: ۴۲۷). بنابراین، افراد با توجه به متغیرهای مختلف حاکم بر زندگی خود، نواحی مختلف و متفاوتی را برای زندگی بخواهند بگزینند. اما در صورتی که این جابه‌جایی جنبه اجباری یابد، مسلماً شرایط تغییر کرده و برخی متغیرها نقش پررنگتری به خود می‌گیرند.

یکی از متغیرهای مؤثر بر جابه‌جایی جمعیت مالکیت است. اکثریت ساکنان محله مفت‌آباد (حدود ۷۰ درصد)، بویژه کسانی که سابقه طولانی سکونت دارند، مالک مساکن خود هستند و از آن به عنوان بزرگ‌ترین سرمایه زندگی خود پاسداری می‌کنند. از این رو، در بسیاری از موارد با هرگونه شرط و شروطی از سوی مسئولان در خصوص نوسازی محله، نظیر ساخت آپارتمان با سرمایه شهرداری و یا هر ارگان دیگر و تقسیم واحدها بین سازمان مربوطه و مالک، مخالفت می‌کنند. این افراد زندگی در منزل فرسوده خود را به واگذاری بخشی از حق مالکیت خود ترجیح می‌دهند. از این رو، جلب نظر ساکنان با پرداخت مبلغ قیمت منزل و انتظار ترک محله از سوی آنان، کار دشواری به نظر می‌رسد و به این دلیل

پرسش در سه گزینه پاسخ دهند. البته برخی از پاسخ‌دهندگان سه گزینه، برخی دو گزینه و تعدادی هم فقط یک گزینه را معرفی نمودند و نتیجه آن در جدول شماره ۵ نشان داده شده است. چنان که مشخص است بیش‌ترین تعداد (۴۱/۹ درصد) همچنان تمایل دارند که در منطقه ۱۳ زندگی کنند و فقط در شرایط اجباری محله را ترک می‌نمایند. پس از این منطقه، مناطق ۸، ۷، ۱۲ و ۱۴، به ترتیب با ۵/۴، ۵/۲، ۵/۱ و ۵/۱ درصد، بیش‌ترین فراوانی را داشته‌اند.

### ۵-۸-۲. منطقه انتخابی مستأجران برای زندگی در صورت بروز شرایط تخلیه اجباری

از مستأجران در خصوص منطقه‌ای که احتمالاً برای سکونت خود پس از افزایش اجاره و یا به هردلیل دیگر نظیر اجبار صاحب‌خانه انتخاب خواهند نمود، پرسیده شد و نتیجه آن در جدول شماره ۶ نشان داده شده است. چنان که مشخص است، محله‌های منطقه ۱۳ همچنان به عنوان عمده‌ترین محله‌های مورد نظر افراد است که با داشتن بیش‌ترین فراوانی، به عنوان مقصد نهایی ۲۷/۹ درصد افراد بوده است. پس از این منطقه، مناطق ۱۴، ۱۲، ۱۵، ۷ و ۸، بیش‌ترین فراوانی‌ها را داشته‌اند که به ترتیب ۱۱، ۱۰/۴، ۱۰/۴ و ۹/۱ و ۸/۴ درصد از پاسخ‌های افراد را شامل می‌شود.



برنامه‌ریزی و پشتوانه اجرایی قدرت‌مندی را می‌طلبید.

از طرف دیگر، بیش‌ترین تعداد از ساکنان (۷۷/۵ درصد)، که جملگی در زمره مالکان نیز هستند، اظهار داشته‌اند که در صورت بهسازی محله و افزایش قیمت ناشی از آن، حاضر به ترک محله نیستند. در صورتی که اگر این افراد مستأجر می‌بودند، در اثر افزایش حتمی اجاره‌بها، چاره‌ای جز ترک محله نداشته و مجبور می‌شدند تا مکان مناسب دیگری را با توجه به وسع خود انتخاب کنند. اما چون اکثریت ساکنان، خود مالکان منازل هستند، نمی‌توان به سادگی به نقل مکان آن‌ها امیدوار بود.

با توجه به موارد فوق، می‌توان گفت که در گام اول، نوسازی و باززنده‌سازی بافت‌هایی از این دست، با استفاده از نظریه اصلت‌بخشی، چندان به راحتی صورت نپذیرفته و اهرم اجرایی قدرت‌مندی را می‌طلبید.

اما شناخت چگونگی مکان‌گزینی جمعیت فقیر و کم درآمد، از مهم‌ترین اهداف پژوهش حاضر بوده است. این مهم در نقشه‌های شماره ۶ و ۷ نشان داده شده و با همپوشانی نقشه‌های فوق، نقشه شماره ۸ تهیه شده است. اگر به این نقشه دقت شود، حقیقتی آشکارا به چشم می‌خورد و آن هم احاطه محله نوسازی شده توسط همان ساکنانی است که به عنوان دلیل اصلی ویرانی محله در نظر گرفته شده‌اند. در حقیقت، به معنی واقعی کلمه، جزیره‌ای از نوسازی در بطن دریایی از ویرانی شکل خواهد گرفت. جزیره‌ای که برای دست یابی به بسیاری از نیازهای خود باید راه عبوری از این دریای متلاطم باز کند و یا پلی به سوی ارضای نیازهای خود بسازد. از این رو مجبور است تابع بسیاری از قوانین و مقررات نانوشته آن شود؛ قوانینی که تبعیت از آن به معنای پایان اصلت مورد ادعای نظریه‌پردازان اصلت‌بخشی خواهد بود. از این رو، این پیله تنگ تنیده شده در اطراف جزیره خوشبختی، دیری نخواهد پایید که ساکنان جزیره را به فکر رهایی از خود خواهد کشاند و منطقه‌ای تهی برای رخنه مجدد ساکنان قدیمی و یا ساکنانی با مشخصات آنان، ایجاد خواهد نمود، چرا که «خروج کامل یا نسبی یک گروه خاص قومی، از محله‌ای که در ابتدا در آنجا ساکن بوده اند، مکان‌های خالی جدیدی را فراهم می‌آورد که معمولاً مورد هجوم عناصر جمعیتی جدید قرار می‌گیرند» (Blake & Lawless, 1980: 131).

از طرف دیگر، جمعیت رانده شده از محله مفت‌آباد، در سراسر شهر پراکنده خواهد شد. پخش حاکم بر این جمعیت به گونه‌ای است که ابتدا منطقه ۱۳، سپس مناطق اطراف و در نهایت مناطق دوردست را تحت تأثیر قرار خواهد داد، به طوری که تقریباً هیچ یک از مناطق شهر از این جریان بی‌نصیب نخواهد ماند و شاهد نفوذ جمعیت به خود خواهند بود. میزان نفوذ جمعیت در مقیاس متفاوتی وجود دارد و رابطه تقریباً مستقیمی نیز بین منطقه انتخابی و فاصله از مرکز پخش دیده می‌شود. جمعیتی که پخش می‌شوند در واقع همان جمعیتی است که به دلیل مشکل‌زا بودن - از نگاه نظریه اصلت‌بخشی - نباید در نواحی که نوسازی می‌شوند،

ماندگار شوند و ناچار به نقل مکان هستند و از این رو مشکل را با خود جابه‌جا می‌کنند.

از آن چه آمد چنین می‌توان نتیجه گرفت که اجرای نظریه اصلت‌بخشی در بافت فرسوده محله مفت‌آباد، به سادگی امکان‌پذیر نیست. مهم‌تر از آن این که، اگر پذیرفته شود علت اصلی بروز و توسعه بافت‌های فرسوده، جمعیت فقیر و کم درآمد ساکن در این بافت‌هاست، می‌توان گفت که باززنده سازی بافت فرسوده در سطح محله کوچکی چون مفت‌آباد، این توان را دارد که به تقویت فضاهایی مشابه در نواحی بلافاصله و ایجاد زمینه‌های فرسودگی در مناطق نزدیک و دور بیانجامد. بنابراین، در هنگام اصلت‌بخشی هر نقطه از شهر، امکان ایجاد «بدیل بافت‌های فرسوده» در اثر جابه جایی جمعیت ساکن در این بافت‌ها نباید نادیده گرفت؛ چرا که بدون توجه به پراکندگی جمعیت در سایر مناطق شهر، بیماری فرسودگی به نقاطی دیگر از شهر سرایت خواهد کرد و در عمل آبادانی یک منطقه کوچک از شهر، قدرت ایجاد اختلال در روند حیات سایر مناطق شهر را خواهد داشت.

### پی‌نوشت

- 1- Gentrification
- 2- Revitalization
- ۳- مفهوم اصلت‌بخشی برای اصطلاح Gentrification از طرف مرحوم دکتر حسین شکویی و دکتر اسفندیار زبردست پیشنهاد شده است (رهنما، ۱۳۷۵: ۷۵).
- 4- North Kensington
- 5- Christopher Hamnett
- 6- Peter R. Williams
- 7- L. S. Bourne
- 8- C. Nil Uzun
- 9- Cihangir
- 10- Kuzgunsok
- 11- Dikman
- 12- Dikmen Valley Project
- 13- Rowland Atkinson
- 14- Jonathan D. Essoka
- 15- Brownfields

### فهرست منابع و مراجع

- ۱- آئینی، محمد (۱۳۸۵)، «وجه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری»، روزنامه سرمایه، ۱۱/۷/۱۳۸۵.
- ۲- پورجعفر، محمدرضا (۱۳۸۸)، مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، چاپ اول، پیام، تهران.
- ۳- پیران، پرویز (۱۳۸۷)، دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، تهران.
- ۴- تقوایی، مسعود و غلامی، یونس (۱۳۸۷)، «بررسی و تحلیل تئوری اصلت‌بخشی: تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها»، شهرداریها، سال نهم، شماره ۸۹، ۱۷-۱۲.

- ۵- تیزدل، استیون و دیگران (۱۳۷۹)، «ارزیابی مجدد کیفیت محله‌های تاریخی شهر: منطقه پاستورز، آلبانی، نیویورک»، ترجمه حمید فارسی، **فصلنامه هفت شهر**، شماره ۲.
- ۶- ج. جردن، تری و راوتتری، لستر (۱۳۸۰)، **مقدمه‌های بر جغرافیای فرهنگی**، ترجمه سیمین تولایی و محمد سلیمانی، چاپ اول، پژوهشگاه فرهنگ، هنر و ارتباطات، تهران.
- ۷- حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی (۱۳۸۱)، **مرمت شهری**، چاپ اول، دانشگاه تهران، تهران.
- ۸- حبیبی، کیومرث، احمد پوراحمد، و ابوالفضل مشکینی (۱۳۸۶)، **بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری**، چاپ اول، دانشگاه کردستان.
- ۹- رضایی، نعیمه (۱۳۸۸)، «نوسازی شهری، فرآیندی اجتماعی»، **مجموعه مقالات نشریه اینترنتی نوسازی**، سال اول، شماره ۱-۵، ۳۳-۴۱.
- ۱۰- رهنما، محمد رحیم (۱۳۷۵)، «معرفی و ارزیابی تئوری اصالت بخشی در فرآیند احیای بافت‌های قدیم شهری (نمونه: محله سرشور مشهد)»، **فصلنامه دانشگاه فردوسی مشهد**، ۹۱-۷۲.
- ۱۱- رهنما، محمد رحیم (۱۳۷۵)، **احیای بافت قدیم و توسعه شهری: نمونه بافت‌های مسکونی مرکز شهر مشهد**؛ رساله دکتری، راهنما: دکتر اسفندیار زبردست؛ دانشگاه تربیت مدرس.
- ۱۲- رهنما، محمد رحیم (۱۳۸۷)، «اثرات اجرای طرح بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان»، **جغرافیا و توسعه**، شماره ۱۱، ۱۸۰-۱۵۷.
- ۱۳- رهنما، محمد رحیم (۱۳۸۸)، **برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها**، چاپ اول، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد.
- ۱۴- سجادیان، ناهید (۱۳۷۹)، «تحلیل اثر سیاست‌های انبوه سازی و برج سازی بر پیکره طبیعی و اجتماعی شهر تهران»، **مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران**، ۳۲۱-۳۰۵.
- ۱۵- شکویی، حسین و جلال تبریزی (۱۳۸۲)، «تأثیر نوسازی شهری فن گرا بر ایجاد حس لامکانی، مطالعه موردی پروژه نواب»، **فصلنامه مدرس**، دوره ۷، شماره ۸، ۱۶۲-۱۴۱.
- ۱۶- شکویی، حسین (۱۳۷۲)، **جغرافیای اجتماعی شهرها**، اکولوژی اجتماعی شهر، چاپ دوم، مؤسسه انتشارات جهاد دانشگاهی (ماجد)، تهران.
- ۱۷- فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۸)، **نوسازی و بهسازی شهری**، چاپ سوم، سمت، تهران.
- ۱۸- قانع، محمد رضا (۱۳۸۷)، **گفتگو با متخصصان: گفتگوی مکتوب با معماران و شهرسازان شهر اصفهان**، اندیشه ایرانشهر، شماره ۹ و ۱۰، ۳۵-۲۹.
- ۱۹- کمانرودی، موسی (۱۳۸۷)، «تعاریف فرسودگی و نظام مداخله»، **اندیشه ایرانشهر**، شماره ۹ و ۱۰، ۳۵-۲۹.
- ۲۰- لینچ، کوین (۱۳۷۶)، **تئوری شکل خوب شهر**، ترجمه سید حسین بحرینی، چاپ اول، دانشگاه تهران، تهران.
- ۲۱- مختاری، اسکندر (۱۳۸۷)، «فرسودگی و بافت کهن شهر تهران»، **اندیشه ایرانشهر**، شماره ۹ و ۱۰، ۴۱-۳۶.
- ۲۲- مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران (۱۳۸۳)، **تشخیص بلوکهای شهری بابافت فرسوده در سطح شهر تهران**.
- ۲۳- مهندسین مشاور گزین (۱۳۸۶)، **طرح منظر شهری محله مفت آباد**، مرحله اول، فصل اول.
- ۲۴- مهندسین مشاور گزین (۱۳۸۶)، **طرح منظر شهری محله مفت آباد**، مرحله اول، فصل دوم.
- 25- Atkinson. Rowland(2003), Introduction: **Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker?** The Many Meanings and Problems of Gentrification, *Urban Studies*, Vol. 40, No. 12, 2343-2350
- 26- Blake, G. H. & Laeless, R.I(1980), **The Changing Middle Easter city**, Harper & Row Publishers, USA.
- 27- Bourne. L. S(1993), **The Myth and Reality of Gentrification: A Commentary on Emerging Urban Forms**, *Urban Studies*, Vol. 30, No . 1, 183-189.
- 28- D.essoka. Jonatan(2010), **The Gentrifying Effects of Brownfields Redevelopment**, *Western Journal of Black Studies*, Vol 34, Academic Research Library.
- 29- Diappi, Lidia & Bolchi, Paola(2008), **Computers, Environment and Urban Systems**, Vol 32, 6-18.
- 30- Golldege, Reginald.g & Stimson, Robert. J(1997), **Spatial Behavior: A Geographic Perspective**, Guilford, USA.
- 31- Hamnett, Christopher and Williams, Peter R(1980), **Social Change in London: A Study of Gentrification**, *Urban Affairs Review*, Vol. 15, 469- 487.
- 32- Lees. Loretta, Slater. Tom, Wylly. Elwin(2010); **The Gentrification reader**; Londn: Routledge
- 33- Morris ,Alan(2005), **Second wave gentrification in inner-city Sydney**, cities, Vol. 23, No. 2, p. 99-108.
- 34- Nil Uzun. C(2003), **The Impact OF Urban Renewal and Gentrification on Urban Fabric: Three Cases in Turkey**, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 94, No. 3, 363-375
- 35- Smith .Neil(1996), **The new urban frontier: Gentrification and revanchist city**, Routiledge.
- 36- Smith .Neil, Williams .Peter el al(1988), **gentrification of the city**, British Library cataloguing in publication Data.
- 37- Stockdale. Aileen (2010), **The diverse geographies of rural gentrification in Scotland**, *Journal of Rural Studies*, Vol.26, 31-40.
- 38- Sullivan,Arthur(2005), **Gentrificarion and crime**, *Journal of Urban Economics*, Vol.75, No.1, 73- 85.
- 39- Torrens. P.M , Nara. A(2007), **Environment and Urban Systems**, Vol.31 , 337-361.
- 40- Wang. Jun, Siu Yu Lau. Stephen(2009), **Gentrification and Shanghai's new middle-class: another reflection on the cultural consumption thesis**, *Cities*, Vol. 26, 57-66.