

## باز زنده سازی در تقابل دو رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی و ماندگاری ساکنین (مطالعه موردی: محله اوچدکان اردبیل)

مهندس سیده زیبا عقیلی\*، دکتر ناصر بنیادی\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۱۰/۳۰ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۷/۰۷/۰۹

### چکیده

ترک ساکنین بومی و اصلی محله‌های تاریخی و قدیمی شهر و جایگزینی مهاجرین با سطح درآمد پایین پیامدهایی چون شکل‌گیری کانون‌های بزهکاری، بحران هویت، توسعه افقی شهر، ایجاد شهرک‌های پیرامونی و حومه‌ای، مشکل تأمین زیرساخت‌ها را به دنبال دارد؛ بنابراین ضرورت دارد در تقابل دو رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی و ماندگاری آنها مطلوب‌ترین رویکرد بازسازی بکار گرفته شود. این پژوهش بر آن است که این مسئله را در محله اوچدکان اردبیل بررسی نماید. از نظر روش‌شناسی بر اساس ماهیت پژوهش از نوع کاربردی و بر اساس هدف از نوع توصیفی - موردی و علی است. در گردآوری داده‌ها از روش اسنادی و مشاهدات میدانی و در تجزیه تحلیل داده‌ها از روش t تک نمونه‌ای و آمار توصیفی استفاده شده است. از بیان یافته‌های پژوهش می‌توان به ساخت اجتماعی و ساخت اقتصادی همگن در محله، کم بودن شکاف اجاره املاک و شکاف قیمت املاک در محله و غیره اشاره نمود.

### واژه‌های کلیدی

باز زنده سازی، جایگزینی اقشار اجتماعی، ماندگاری ساکنین، محله اوچدکان

\* دانش آموخته کارشناسی ارشد طراحی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران. (مسئول مکاتبات)

Email: Ziba.aghili@gmail.com

\*\* استاد مدعو دانشکده معماری و شهرسازی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران.

Email: Nb2713740@yahoo.com

## ۱-۱- مقدمه

خصوص مناسب بودن رویکرد ماندگاری ساکنین راهکارهایی در جهت افزایش ماندگاری ساکنین ارائه داده است.

## ۱-۲- روش پژوهش

این پژوهش بر اساس هدف تحقیق جزو تحقیقات کاربردی است. همچنین این پژوهش بر اساس نوع داده‌های جمع‌آوری و تحلیل شده، تحقیق کیفی است که از روش‌های کمی در آن استفاده شده است و بر اساس ماهیت و روش علی است. در واقع با توجه به اینکه هدف از انجام این پژوهش تعیین معیارهای رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی و تأثیر آن در احیا و باز زنده سازی محله اوچدکان است، بنابراین ابتدا با روش توصیفی به توضیح مبانی نظری رویکرد پرداخته و در ادامه به شناخت محله اوچدکان می‌پردازد. سپس به دنبال رابطه علت و معلولی است. ابتدا از طریق اسناد کتابخانه‌ای، مبانی نظری این رویکرد، نظریه پردازان و دسته‌بندی آنها صورت گرفته است. ابزار گردآوری داده‌ها در این روش عبارت‌اند از: مشاهده مستقیم، عکس برداری، مصاحبه و پرسش‌نامه. در پرسش‌نامه سعی شده است با توجه به معیارهای استخراج‌شده از مبانی نظری، هم به ساختار فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی محله پرداخته شود و هم معضلات و مشکلات کالبدی محله را از نظر ساکنان اولویت‌بندی کند. در این پژوهش، جامعه آماری در مشاهدات میدانی، محله اوچدکان و در روش توزیع پرسش‌نامه، جامعه آماری، بخشی از ساکنین محله اوچدکان می‌باشند. در مدل سنجش توزیع پرسش‌نامه، حجم نمونه بخشی از جمعیت محله اوچدکان است؛ که به منظور دست‌یابی به یک حجم نمونه منطقی از فرمول کوکران که جمعیت جامعه موردنظر را نیز در فرمول دخالت داده است، استفاده شده است که جهت اطمینان به صحت و درستی، حجم نمونه پرسش‌نامه تعداد ۲۶۴ نفر در نظر گرفته شده است. داده‌های به‌دست‌آمده در نرم‌افزار SPSS تحلیل شده و به رد و اثبات فرضیه پرداخته شده است.

## ۱-۳- پیشینه پژوهش

روت گلاس<sup>۱</sup> به‌عنوان ابداع‌کننده «اصطلاح اصالت بخشی» در بحثی با عنوان «لندن: چشم‌اندازهایی از تغییر» که در سال ۱۹۶۴ منتشر شد، به انتقاد از هجرت طبقات متوسط به محله‌های کارگر نشین لندن پرداخت و ارتقاء سطح زندگی در منطقه را به معنی آوارگی ساکنان اصلی آن دانست (Glass, 1964; Lees et al., 2010). از آن زمان به بعد این واژه در تحقیقات و مقالات متعددی و در قالب پروژه‌های گوناگون به کار گرفته شده است از آن جمله

بسیاری از شهرهای کشور ما با پدیده فرسایش محله‌های شهری مواجه‌اند. نمود عینی این فرسایش اُفت زندگی اجتماعی در این بافت‌هاست. عوارض فرسایش به‌صورت نیمه متروک و متروک شدن بناها، مسکن‌های نامناسب و نابهنجار و نزول کیفیت‌های اقتصادی - اجتماعی پدیدار می‌شود. قسمت عمده این فضاها که گذشته تاریخی زندگی اجتماعی گروه‌هایی را در برمی‌گیرد که باگذشت زمان بالندگی خود را از دست داده و دستخوش فرسودگی شده‌اند. این فرایندی است که شهرها را از درون می‌پوساند. در واقع به دنبال تحول در شیوه زندگی و سکونتگاه‌های کنونی، به‌خصوص در پی تغییر نیاز به خدمات گوناگون و نیازهای حاصل از تحولات در طی زمان از جمله نیاز به زیرساخت‌های حمل‌ونقل، دسترسی به تأسیسات و تسهیلات و ... محله‌های کهن و قدیمی شهری به دلیل وفق نیافتن با شرایط جدید، دچار چنین روندی می‌شوند. نتیجه این روند کاهش انگیزه سکونت و ماندگاری و مهاجرت به شهرک‌های تازه تأسیس شده است. خالی شدن این بافت‌ها از ساکنان بومی و اصلی محله‌های تاریخی و قدیمی شهر و جایگزینی مهاجرین با سطح درآمد پایین پیامدهایی چون شکل‌گیری کانون‌های بزهکاری، بحران هویت، توسعه افقی شهر، ایجاد شهرک‌های پیرامونی و حومه‌ای، مشکل تأمین زیرساخت‌ها را به دنبال دارد. در چنین شرایطی لازم است با استفاده از سیاست‌های مناسب به باز زنده سازی و بازگرداندن مجموعه به چرخه زندگی شهری پرداخت. از جمله رویکردهای مهم در این زمینه «جایگزینی اقشار اجتماعی» است که طبق آن علاوه بر اصلاح مسکن و مطلوب سازی محیط مسکونی به تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و گروه‌های درآمدی ساکن می‌پردازد که به ایجاد تعادل در محله کمک خواهد کرد.

مسئله‌ای که تشریح شد؛ در بافت تاریخی و کهن محله اوچدکان اردبیل مشهود است. محله اوچدکان یکی از محلات قدیمی شش‌گانه اردبیل و نیز محله‌ای است که چند بنای معتبر و مهم تاریخی از جمله بسیاری از خانه‌های تاریخی قدیمی اردبیل در آن واقع شده است محله اوچدکان به‌واسطه نزدیکی به بازار و جمعه مسجد و دارا بودن افراد متنفذ و شخصیت‌های اجتماعی درگذشته و حال موردتوجه بوده است. موقعیت محله و شلوغی بیش‌ازحد در ساعات روز، فرسودگی کالبدی، ناکارآمدی شبکه معابر، وجود کاربری‌های نامناسب (تجمع مطب پزشکان و ...) و به‌طور خلاصه عدم پاسخگویی به نیازهای روز سبب نارضایتی ساکنان از محله و در نتیجه ترک محله شده است. از این‌رو بعد از تحقیق در خصوص مبانی نظری و استخراج معیارها و رویکردهای جایگزینی اقشار اجتماعی با استفاده از پرسش‌نامه و آزمون T به تأیید فرضیات پرداخته و با توجه تأیید فرضیه پژوهش در

(شکویی و تبریزی، ۱۳۸۲). مسعود تقوایی و یونس غلامی در سال ۱۳۸۷ در مقاله‌ای با عنوان «بررسی و تحلیل تئوری اصالت بخشی: تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها» ابتدا به معرفی زمینه‌های پیدایش نظریه پرداخته سپس به ترتیب قلمرو اصالت بخشی، علل کمک‌کننده و تشویق‌کننده اصالت بخشی را در بافت‌های قدیم، مزایا و معایب آن و در نهایت روش کاهش اثرات اصالت بخشی را مورد بررسی قرار داده‌اند (تقوایی و غلامی، ۱۳۸۹). نیمه رضایی در سال ۱۳۸۸ در مقاله‌ای با عنوان «نوسازی شهری، فرایندی اجتماعی» به بررسی Gentrification پرداخته و ابعاد مثبت و منفی آن را تشریح نموده است وی در این مقاله این اصطلاح را «اعیان‌سازی» و پروژه نواب را مورد بررسی قرار داده است. وی معتقد است پروژه نواب به‌عنوان اعیان‌سازی (اصالت بخشی) تلقی نمی‌شود. (رضایی، ۱۳۸۸).

## مبانی نظری پژوهش

### باز زنده‌سازی

نقطه آغازین رویکرد باز زنده سازی اواخر دهه ۶۰ الی اواخر دهه ۷۰ میلادی است که با نقد معماری و شهرسازی مدرن آغاز می‌شود. یکی از نشست‌های مهم این دوره چهارمین نشست ایکوموس در بروژ است که به صدور قطعنامه‌ای درباره حفاظت از شهرهای کوچک تاریخی منجر شد. این قطعنامه به دلیل مشابهت مشکلاتی که درباره شهرهای کوچک تاریخی بر شمرده شده، با برخی شهرهای ایران، برای ما دارای اهمیت زیادی است (بنیادی، ۱۳۹۱). طبق این قطعنامه توجه به نیازهای خاص شهرهای تاریخی کوچک و محول کردن نقشی متناسب با ساختار خاص آن مهم است. چراکه عدم توجه به این نیازها سبب می‌شود ساکنان آنها به دلیل مشکلات آلوده‌شدن و سایر مواردی که باعث عدم آسایش آنان می‌شود، مایل باشند به محله‌های مدرن‌تر در حاشیه شهر نقل مکان کنند، که این کار نیز به متروکه شدن و ویرانی مرکز شهر تاریخی منجر می‌شود؛ بنابراین برای رسیدن به اهداف بالا باز زنده سازی را پیشنهاد می‌دهد. واژه Revitalization از لحاظ لغوی در فرهنگ لغات آکسفورد به معنای تجدید حیات است. تجدید حیات و یا احیا در فرهنگ لغات معین به معنای زنده کردن و زنده گرداندن است و در فرهنگ لغات آندراج تنها به معنای زنده کردن است. این واژه در میان متخصصان و صاحب‌نظران مرمت شهری نیز به‌صورت مختلفی ترجمه شده است. دکتر فلامکی این واژه را تحت عنوان باززنده‌سازی ترجمه می‌کند و معتقد است موضوع کاری آن کاوش در چهارچوب زندگی در حال استمرار شهر است، طریقی که بر طول زمان تکیه می‌زند. دکتر محسن حبیبی این واژه را تجدید حیات ترجمه می‌کند و تعریفش این‌چنین می‌گوید: این واژه شامل

می‌توان به تحقیقات اسمیت<sup>۲</sup> و ویلیامز<sup>۳</sup> در سال ۱۹۸۶ اشاره کرد. طبق تعریف اسمیت «منظور من از اصالت بخشی فرایندی است که طی آن محلات مسکونی طبقه کارگر توسط خریداران طبقه متوسط، مالکان و سازندگان حرفه‌ای احیا می‌شود. من میان اصالت بخشی و توسعه مجدد تمایز نظری قائل هستم. توسعه مجدد، شامل احیای ساختمان‌های قدیمی نیست؛ بلکه شامل ساخت ساختمانهای جدید بر روی زمینهای مورد استفاده قبلی است» (Smith & Williams, 1986). کریستوفر هامنت<sup>۴</sup>، پیتر ویلیامز در سال ۱۹۸۰ در مقاله با عنوان «تغییرات اجتماعی در لندن: بررسی اصالت بخشی» معتقدند که هر چند اصالت بخشی می‌تواند منجر به بهبود مسکن موجود شود، اما در عین حال به‌عنوان «عامل کاهش ذخیره مسکن استیجاری» عمل می‌کند و افرادی برای زندگی به این منازل وابسته‌اند، در فشار قرار می‌گیرند. همچنین خروج اجباری نیروی کار با دستمزد پایین برای فعالیتهایی نظیر هتل داری، ادارات، خدمات، حمل‌ونقل و سایر مشاغل که از چنین نیروی کاری در بخش مرکزی لندن بهره می‌برند و شوراهایی را به وجود می‌آورد (Hamnett & Williams, 1980). دیوید لای<sup>۵</sup> در سال ۱۹۹۶ از نقطه‌نظر اجتماعی به موضوع نگرینسته آن را تحت عنوان بهسازی مناطق فقیرنشین از راه اشغال آن توسط طبقه متوسط تعریف می‌کند (Ley, 1996). کندی<sup>۶</sup> و لئونارد<sup>۷</sup> نیز در سال ۲۰۰۱ برای این فرایند ۴ ویژگی در نظر گرفته‌اند. این ۴ ویژگی‌ها شامل کوچ اجباری اقصا، تغییر ساختار کالبدی و اجتماعی، تغییر شخصیت محله و تأثیرگذاری آن بر روی کل شهر است (Kennedy & Leonard, 2001). جیسون هکورت<sup>۸</sup> در سال ۲۰۰۲ و دوره رکود اقتصادی آمریکا در مقاله‌ای با عنوان جایگزینی اقصا اجتماعی در آمریکا، تکامل جایگزینی اقصا اجتماعی را بررسی کرده‌است و معتقد است که این رویکرد دارای سه دوره است و از دوره انفرادی و تک بنا آغاز شده و بعد از سطح محله به سطح شهری و جهانی می‌رسد (Hackworth, 2002). مقاله لورتا لیز<sup>۹</sup> و مارک داویدسون<sup>۱۰</sup> در سال ۲۰۰۵ که در ارتباط با پروژه دگرگونی ساحل رودخانه لندن است، رویکرد جدیدی به نام ساخت مجدد را مطرح می‌کند. در منابع داخل کشور محمدرحیم 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 به‌عنوان نمونه موردی انتخاب شده، به این موضوع پرداخته است. حسین شکویی و جلال تبریزی در مقاله‌ای با عنوان «تأثیر نوسازی شهر فنگرا بر ایجاد حس لامکانی» به بررسی و تجزیه و تحلیل پروژه نواب پرداختند. آنها در این مقاله واژه Gentrification را «اعیان‌نشین شدن» تعریف کرده‌اند که در واقع جایگزین شدن طبقات متوسط به جای اقصا فقیر است

مطالعه این واژه تحت عنوان جایگزینی اقشار اجتماعی ترجمه شده است. برخی از محققین مانند نیل اسمیت با در نظر گرفتن ساختار اقتصادی این فرایند این گونه تعریف می‌کند: «منظور من از جایگزینی اقشار اجتماعی فرایندی است که طی آن محلات مسکونی طبقه کارگر توسط خریداران طبقه متوسط، مالکان و سازندگان حرفه‌ای احیا می‌شود» (Smith, 1982). دیوید لای (1996) این فرایند را از بعد اجتماعی بررسی کرده و این گونه تعریف می‌کند: بهسازی مناطق فقیرنشین از راه اشغال آن توسط طبقه متوسط (Ley, 1996). از نظر گریفیث این فرایند افزایش ارزش زمین در محله‌های اقشار کم‌درآمد توسط خانواده‌های متوسط و متوسط به بالا تعریف شده است (Griffith, 1995).

فرایند جایگزینی اقشار اجتماعی به دو دلیل اجتماعی و اقتصادی آغاز می‌شود. دیوید لای دلیل اجتماعی را این گونه توضیح می‌دهد و معتقد است ظهور پست فوردیسم و گذار از تولید انبوه به تولید انعطاف‌پذیر، کوچک‌سازی صنایع و پاک‌سازی مراکز شهری از کارخانه سبب تغییر در سبک زندگی مردم شده و ظهور طبقه جدید به نام طبقه متوسط آغاز می‌شود که مراکز شهری را برای زندگی انتخاب می‌کنند. بر اساس گفته‌های لی، جایگزینی اقشار اجتماعی دو مرحله دارد. در مرحله اول، پیشگامان که گروه ریسک‌پذیر نیز نامیده می‌شوند، مناطق درون‌شهری را به خاطر ارزش‌های فرهنگی، سبک زندگی و ارزش تاریخی ناحیه برمی‌گزینند. در مرحله دوم، گروه دیگر که گروه ریسک‌گریز نامیده می‌شوند، مناطق درون‌شهری را به خاطر فرصت‌های سرمایه‌گذاری انتخاب می‌کنند. در پایان مرحله دوم، گروه ضد ریسک جایگزین پیشگامان می‌شوند. شکل ۱ این فرایند را به اختصار توضیح می‌دهد.

نیل اسمیت این فرایند را به توجه به دلایل اقتصادی توضیح می‌دهد. طبق نظریه نئوکلاسیک، قیمت اراضی و مسکن در حومه شهر باعث می‌شود طبقه متوسط به خانه‌های ارزان مراکز شهری روی بیاورد. همچنین بحران سوخت دهه ۱۹۷۰ و به دنبال آن افزایش قیمت سوخت سبب شد خانواده‌ها برای کاهش هزینه رفت‌وآمد مراکز شهری را انتخاب کنند.

### بررسی نظریه‌های جایگزینی اقشار اجتماعی

فرضیه شکاف اجاره<sup>۱۱</sup> املاک نیل اسمیت از جمله فرضیات مهم رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی است. نظریه پردازان مارکسیستی فرایند جایگزینی اقشار اجتماعی را با فرضیه «شکاف اجاره املاک» توضیح می‌دهند. «عدم سرمایه‌گذاری مجدد در یک منطقه برای مدت طولانی سبب ایجاد رکود در آن منطقه می‌شود به طوری که

مجموعه اقدامات متنوع و تکمیلی است که برای بازگرداندن حیات مجدد و یا زندگی مجدد به بنا، مجموعه و یا فضای شهری موردنظر صورت می‌گیرد. این اقدامات می‌توانند در سازمان کالبدی-فضایی صورت پذیرد و سبب حذف و یا اضافه نمودن بخش‌هایی از سازمان کالبدی-فضایی بافت کهن شوند، بی‌آنکه به هیئت کلی آن خدش‌های وارد شده باشد. معاصر سازی موردنظر در این اقدامات، تمام عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی را شامل می‌شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱). بنابر آنچه در تعریف باز زنده سازی و یا تجدید حیات شهری گفته شد، اصلی‌ترین هدف و راهبرد اساسی بازگرداندن مجموعه به چرخه زندگی شهری است. در نتیجه زنده ماندن بافت درگرو فعالیت در آن است. در واقع آنچه در فرایند باز زنده سازی مهم است ایجاد دید مثبت نسبت به بافت تاریخی و تعلق خاطر نسبت به آن است. چراکه تنها ایجاد تغییرات در ساختمان‌ها و بناها و محیط شهری کافی نیست و تداوم حیات بافت را تضمین نمی‌کند؛ بنابراین توجه به عرصه اجتماعی و حضور اقشار یکی از مهم‌ترین مسائل در باززنده سازی است. حال این امر با حفظ و ماندگاری ساکنین موجود و اقدامات لازم جهت جلوگیری از مهاجرت آنها از بافت میسر می‌شود و یا با جایگزینی اقشار اجتماعی صورت می‌پذیرد.

### جایگزینی اقشار اجتماعی

ریشه این واژه برگرفته از واژه «Gentry» معادل واژگان فارسی «اصالت، تربیت، ادب و مردمان محترم» است که خود از واژه فرانسوی Genterise ریشه گرفته است که به فرد «تولد یافته در خانواده اصیل» اشاره دارد. در فرهنگ واژگان انگلیسی پیش از ظهور واژه Gentrification واژه Landed gentry به طبقه ملاکین انگلستان قرن ۱۶ به بعد اشاره داشت که به دلیل وجود زمین‌های زیاد نیازی به انجام کار، مگر به نیت نگهداری از مایملک خود نداشتند و در نظام طبقاتی، بعد از طبقه اشراف و بالاتر از طبقه کشاورزان و دهقانان قرار می‌گرفتند (Lees et al., 2008). واژه اصالت بخشی اولین بار توسط جامعه‌شناس انگلیسی «روت گلاس» در ۱۹۶۴ به کار گرفته شد. وی این اصطلاح را برای تبیین فرایندهای جدید و متمایز تحول شهری در بخش‌های مرکزی لندن به کار گرفت. گلاس به هجوم طبقه متوسط به مناطق کارگر نشین لندن و تبدیل کلبه‌ها به خانه‌های مجلل و باشکوه اشاره می‌کند. در کشور ما نیز برای واژه Gentrification ترجمه‌های بسیاری وجود دارد. به‌عنوان مثال دکتر فلامکی این واژه را تحت عنوان «برون‌رانی بومیان» ترجمه می‌کند. دکتر زبردست و دکتر شکویی «اصالت بخشی» را مناسب می‌دانند؛ اما «اعیان سازی» ترجمه‌ای است که در بسیاری موارد استفاده شده است. در این



شکل ۷. نمایش تغییر ضریب پسا در نسبت با تغییر در فرم های با سطح مقطع دایره

را که با ادامه سرمایه گذاری مجدد در محلات شهری همراه است، با عنوان شکاف قیمت یا ارزش املاک، مفهوم بندی کرده اند (Hamnted & Randolph, 1984). وقتی شکاف قیمت بین املاک و مسکن اصلاح نشده و مسکن تصرفی بهسازی شده به حداکثر برسد، فرآیند جایگزینی اقشار اجتماعی اتفاق خواهد افتاد؛ یعنی این شکاف بایستی به حدی بزرگ باشد که بتواند هزینه های بهسازی را جبران کند و تأمین کننده پرداخت های بهره منابع مالی و منافع تعداد زیادی از متصدیان باشد. رویکرد انسان گرایانه فر محور لای دیگر نظریه رویکرد جایگزینی است که در آن ارجحیت های فرهنگی و خصوصیات جمعیت شناسی افراد اعیان مورد تأکید قرار می گیرند. تخصصی شدن نیروی کار، تغییر در ساختار جنسیتی خانواده و محل کار و مجموعه خاصی از معانی زندگی در مرکز شهر، نیروهای محرک این فرآیند

سرمایه گذاری مجدد نیز تأثیری نخواهد داشت. برای مثال زمانی که یک صاحب خانه ملک خود را اجاره می دهد در صورت سرمایه گذاری مجدد به دلیل عدم توانایی دیگر ساکنان نمی تواند اجاره بها را افزایش دهد. به دلیل وضعیت نابسامان محله از نظر فیزیکی و سکونت طبقه متوسط، اقشار با درآمد بالا حاضر به زندگی در محله نخواهند شد. در نتیجه محله صرفاً به اجاره نشینی تبدیل می شود و با افزایش نابسامانی تفاوت اجاره بها روز به روز افزایش پیدا می کند» (اسمیت، ۱۳۹۰). فرضیه شکاف قیمت<sup>۱۳</sup> نیز توسط هامنت و راندولف<sup>۱۴</sup> مطرح شد که بیشتر برای کشورهای اروپای غربی مناسب است. کریس هامنت با توجه به نقدهایی که بر نمونه های آمریکایی وارد کرده بود و با در نظر گرفتن دخالت دولت در نمونه های اروپایی نظر شکاف قیمت را مطرح می کند. در واقع عملی شدن جایگزینی اقشار اجتماعی

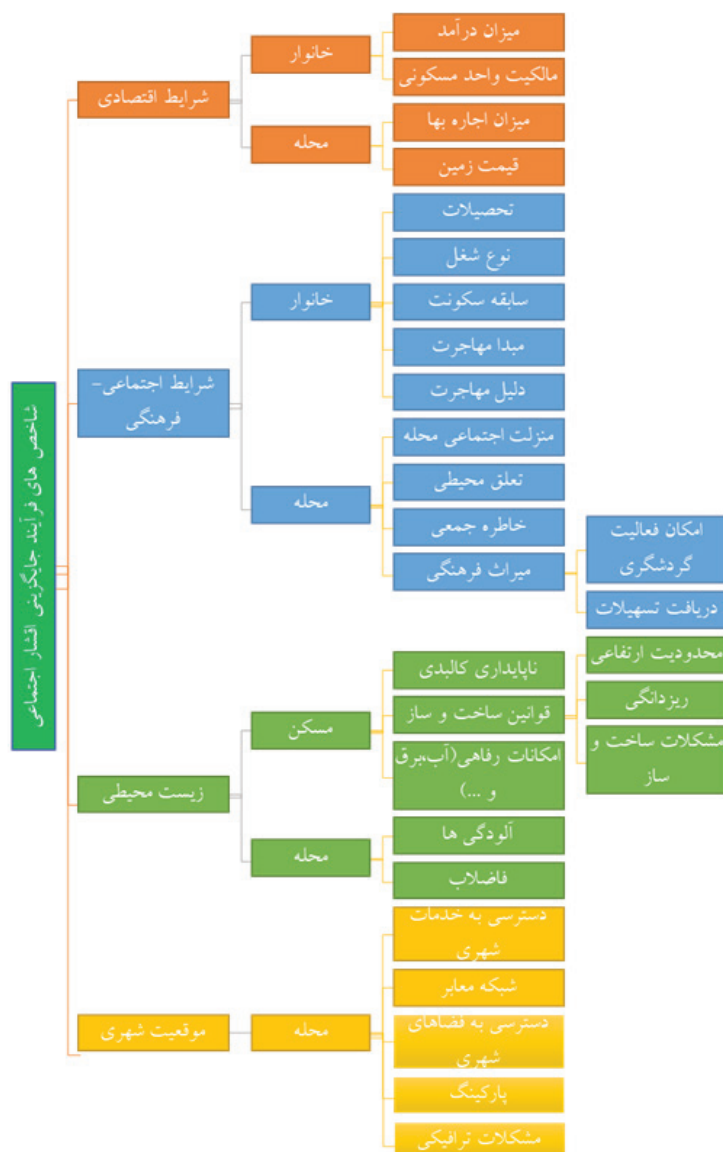
جدول ۱. نظریات موجود در فرآیند اجتماعی جایگزینی اقشار اجتماعی

| نظریه پرداز                                | نظریه                  | فلسفه                   | دیدگاه              | مقیاس | نقش دولت                 | توضیحات  |
|--|------------------------|-------------------------|---------------------|-------|--------------------------|--|
| نیل اسمیت (اسمیت، ۱۳۹۰)                    | شکاف اجاره<br>Rent gap | ساختارگرایی<br>مارکسیست | اقتصادی             | محله  | بدون دخالت               | با توجه به بازار عرضه و تقاضای مسکن              |
| دیوید لی (Ley, 1996)                       | -                      | -                       | فرهنگی و<br>اجتماعی | محله  | بدون دخالت               | توجه به جنبه تقاضای مسکن                         |
| هامنت و راندولف (Hamnted & Radalphy, 1984) | شکاف قیمت<br>Value gap | -                       | اقتصادی             | محله  | کنترل اجاره بها          | تفاوت قیمت در مسکن خالی<br>۹ بر                  |
| لیز و داویدسون (Lees & David-son, 2005)    | ساخت مجدد<br>New-build | -                       | اقتصادی             | جهانی | برنامه ریز و سرمایه گذار | حضور سرمایه جهانی و تغییر فاکتورهای آغازین پروسه |

هستند. یکی دیگر نظریه‌های مرتبط با جایگزینی اقشار اجتماعی که در اواخر مطرح شده است، مقاله لورتا لیز و مارک داویدسون در سال ۲۰۰۵ و در ارتباط با پروژه دگرگونی ساحل رودخانه لندن است که به روش ساخت مجدد اشاره می‌کند. در پروسه ساخت مجدد با تعبیه ساختمان‌های مسکونی و یا تجاری-مسکونی جدید در مراکز شهری، باعث اشغال مراکز شهری توسط طبقه متوسط شده است که از این جهت در موازات روش سنتی است. لیز و داویدسون این روند را به‌عنوان موج سوم تلقی می‌کنند و معتقدند حضور دولت و سرمایه جهانی وجهه جدید به پروسه داده است (Lees & Davidson, 2005).

### معیارها و شاخص‌های جایگزینی اقشار اجتماعی

همواره هدف از مطالعه مبانی نظری استخراج معیارها و شاخص‌های پژوهش است. در خصوص شاخص‌های فرایند جایگزینی اقشار اجتماعی اندیشمندان نظریات متفاوتی بیان می‌دارند اما با بررسی تعاریف ارائه شده و مطالعه نمونه موردی‌ها می‌توان فصل مشترکی یافت. در واقع با مطالعه ساختار اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی



شکل ۲. مدل مفهومی و ساختار پژوهش

- ارزش آفرینی در کنار حفظ ارزش‌های تاریخی و قدیمی برای  
برقراری پیوند میان گذشته و آینده؛  
- تشویق سرمایه‌گذاری برای احیاء بافت تاریخی شهر؛  
- ارتقاء کیفیت فضاهای مسکونی و مجاورت آنها با کاربری‌ها و  
فعالیت‌های تفریحی- فراغتی؛  
- تبدیل حرکت‌های سریع به حرکت‌های آرام و تبدیل حرکت وسایل  
حمل و نقل شخصی به محل و نقل عمومی؛

- ایجاد انگیزه برای برگشت رونق و زندگی شهری به بافت با ایجاد  
محیطی با هویت و اصیل و دربردارنده ارزش‌های بصری و ذهنی؛  
- احیای نقش تاریخی و فرهنگی و تجاری بافت تاریخی شهر در  
منطقه و استان و جذب گردشگر (سازمان نوسازی و بهسازی شهر  
اردبیل، ۱۳۸۴).

#### شناخت محدوده ساماندهی (محله اوچدکان اردبیل)

محله اوچدکان یکی از محلات قدیمی شش‌گانه اردبیل است که در  
بافت تاریخی اردبیل واقع شده است. همچنین محله‌ای است که چند  
بنای معتبر و مهم تاریخی از جمله بسیاری از خانه‌های تاریخی قدیمی  
اردبیل در آن واقع شده است محله اوچدکان به واسطه نزدیکی به بازار  
و جمعه مسجد و دارا بودن افراد متنوع و شخصیت‌های اجتماعی  
در گذشته و حال مورد توجه بوده است. طرح این نکته نیز شاید خالی  
از توجه نباشد که در قدیم شش محله اصلی در اردبیل بوده که دیگر  
محلات شهر توابعی از آنها بودند این تقسیم‌بندی هم‌اینک نیز در نظام  
مدیریتی ریش‌سفیدی شهر مورد قبول و اجرا است و محله اوچدکان  
یکی از این شش محله اردبیل بوده است. ساختار فضایی مذکور در  
دهه‌های نخست قرن حاضر، به تبع رشد فیزیکی فزاینده شهر قدیم  
در پیرامون و ظهور مظاهر مدرنیسم در آن، دچار خدشه شده و با  
خیابان‌کشی‌های جدید یکپارچگی ارگانیک آن تضعیف شده است. محور  
ساختاری این محله از دروازه قدیمی اوچدکان در جنوب آغاز شده و در  
شمال ارتباط محله را با مجموعه بازار برقرار می‌نماید (شکل ۴). مرکز  
خدماتی اجتماعی فضا (مرکز محله) در امتداد این محور و در بخش  
شمالی آن قرار دارد. از نظر ساختار کالبدی و کیفیت ابنیه این محله  
بدین صورت است که بیش از ۱۰٪ ابنیه موجود نوساز هستند همچنین  
در حدود نیمی از ابنیه بادوام تلقی گردیده و به میزان ۱۵٪ آنها نیز  
تخریبی هستند. سایر ابنیه در گروه کیفیت مرمتی قرار می‌گیرند.  
از جمله موارد مهم در این رویکرد سلسله‌مراتب دسترسی است که در  
این محله به صورت درون محله‌ای و برون محله‌ای قابل تفکیک است.

نمونه‌های موردی می‌توان این نکته را استخراج کرد که موقعیت محله،  
پیشینه تاریخی محله، فرسودگی کالبدی محله، میزان برخورداری از  
خدمات و زیرساخت‌ها، ارزش املاک، میزان اجاره‌بها، نوع اشتغال  
ساکنین، میزان درآمد ساکنین، میزان تحصیلات ساکنین، نوع مالکیت  
واحد مسکونی، مبدأ مهاجرت و دلایل آن از جمله شاخص‌های مهم  
هستند. در فرایند جایگزینی اقصا اجتماعی شاخص‌ها و معیارهای  
استخراج شده بر اساس مدل مفهومی ارائه شده در شکل ۲ طبقه‌بندی  
و تأثیرگذار در فرایند پژوهش می‌باشند.

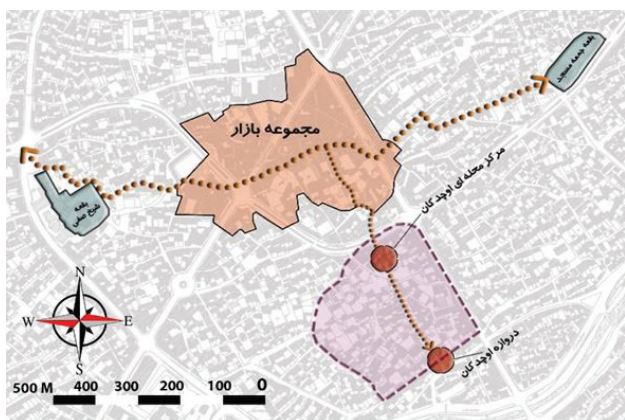
#### معرفی عرصه مورد مطالعه

##### شناخت محدوده مطالعاتی (بافت تاریخی اردبیل)

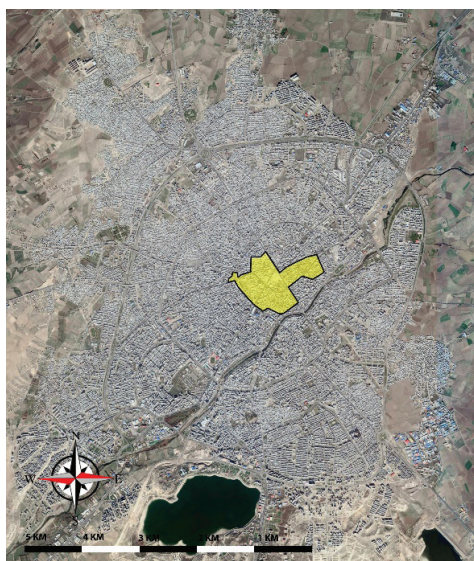
بافت تاریخی اردبیل همان هسته اصلی شهر است که محدوده آن  
طی مطالعات صورت گرفته در سال ۸۴ تعیین شده است. شهر اردبیل  
از شهرهایی است که از دیرباز سکونتگاه انسان بوده و هسته اصلی  
شهر را بازار تشکیل می‌دهد. شهر قدیم اردبیل متشکل از محله‌های  
به هم پیوسته‌ای است که اطراف بازار جمع شده‌اند و بازار علاوه بر اینکه  
مرکز فعالیت‌های اقتصادی بوده، کانون فضاها و فعالیت‌های اجتماعی،  
مذهبی و فرهنگی شهر نیز بوده است. بافت تاریخی و نقشه‌های گذشته  
این بافت حاکی از این است که ساختاری ارگانیک و درهم تنیده دارند.  
آنچه امروز از این نظام منسجم باقیمانده است، بریده شدن محلات  
توسط خیابان‌ها و تغییر نظام کاربری مراکز محلات و شکسته شدن  
حریم‌های خاص هر محله است (شکل ۳).

یکی از موضوعات مهم در مطالعه بافت تاریخی توجه به روند جایجایی  
جمعیت است. آهنگ جایجایی جمعیت همواره حرکت به سمت فضای  
باکیفیت است که بافت تاریخی اردبیل نیز از این قاعده مستثنا  
نیست. بطوریکه با خروج ساکنین با توان مالی متوسط و بالا، باعث  
برهم خوردن ترکیب اجتماعی و انسانی محلات شدند. به گونه‌ای که  
نسبت جنسی و سنی تغییر کرده و بیشتر ساکنین محلات قدیمی  
سالخوردگان شدند. از جمله موارد مهم دیگر در شناخت بافت تاریخی  
بررسی کالبدی محله (دسترسی‌ها، کیفیت ابنیه و ...) است. هدف  
از مطالعه بافت تاریخی، استخراج سیاست‌ها در خصوص محدوده  
ساماندهی است. از جمله پیشنهادها مهم که در ارتباط با محدوده  
ساماندهی (محله اوچدکان) می‌توان به این موارد زیر اشاره نمود.  
این پیشنهادها از مطالعات تدوین برنامه راهبردی حفظ، احیا و باز  
زنده‌سازی بافت با ارزش فرهنگی - تاریخی اردبیل استخراج شده است.  
این طرح در سال ۱۳۸۴ انجام شده است.

- کاهش میزان مهاجرت جوانان از بافت و نگهداشتن ساکنان اصلی  
بافت در آن؛



شکل ۴. ارتباط محله اوچدکان اردبیل با مجموعه بازار، نقشه پایه شهرداری اردبیل



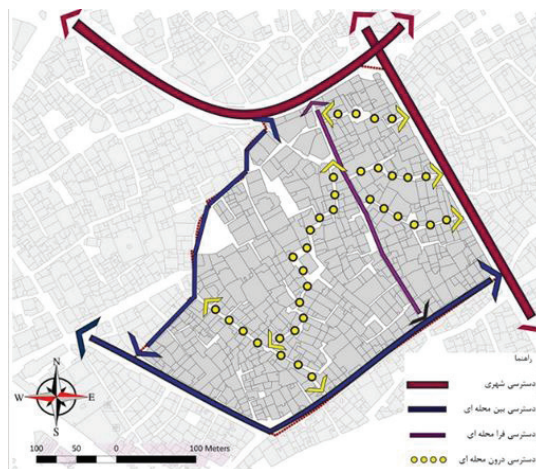
شکل ۳. موقعیت بافت تاریخی در شهر، (Source: Google earth, 2016)

محدوده مرکزی شهر (که محله اوچدکان بخشی از آن است) حائز کمترین تراکم جمعیتی در نسبت با توسعه‌های میانی و بیرونی شهر است. در شرایط کنونی تراکم جمعیتی بافت قدیم شهر اردبیل به طور متوسط ۷۷ نفر در هکتار است که این نسبت در محله اوچدکان ۹۲ نفر در هکتار برآورد شده است. بر این اساس، با توجه به وسعت ۹ هکتاری محدوده مورد مداخله، میزان جمعیت موجود در آن فضا ۸۲۷ نفر برآورد شده است.

دسترسی‌های برون محله‌ای به دلیل بافت ارگانیک محله پیچ‌درپیچ است که از ضریب نفوذپذیری محله می‌کاهد (شکل ۵ و ۶). در خصوص ابعاد جمعیتی و ساختار اجتماعی بافت‌های قدیمی و تاریخی شهرها و از جمله شهر اردبیل حاکی از افول وجه سکونت در فضا و کاهش بطئی تعداد ساکنین در گذر و گذار از گذشته به حال است. این امر عمدتاً به دلیل ازدیاد و تراکم فعالیت‌های مرکز شهری جدید، فرسودگی کالبدی و ضعف نفوذپذیری کالبدی است که در مجموع از معیارهای مطلوبیت فضا می‌کاهد. در شهر اردبیل،



شکل ۶. شهر توده و فضا محله اوچدکان نقشه پایه شهرداری اردبیل



شکل ۵. نقشه دسترسی محله اوچدکان، نقشه پایه شهرداری اردبیل



## یافته‌های پژوهش

### نتایج مربوط به ساختار اجتماعی و اقتصادی محله

۳۰ سال و بیش از سی سال به‌عنوان بیشترین ماندگاری در محل، عدد ۵۰ درصد به دست می‌آید که خود رقم بالایی است. بررسی علل انتخاب محله برای سکونت می‌تواند بیانگر انگیزه‌ها و نقاط قوت موجود در محله باشد. بدین منظور اولویت‌های ساکنین جهت انتخاب این محله برای سکونت سؤال شده است. بیشترین رقم ۳۹ درصد است که متعلق به متولدین محله است و فراوانی بالای دیگر در این سؤال مربوط به نزدیکی به خدمات و تسهیلات شهری است که ۲۲ درصد است. از جمله شاخص‌های مهم دیگر میزان تحصیلات است که با توجه به نتایج پرسش‌نامه تنها ۶ درصد سرپرستان خانوار بی‌سواد بوده و بیشترین فراوانی مربوط به دیپلم است. نوع شغل ساکنین از حیث وجه اجتماعی حائز اهمیت است که با توجه به نتایج بیشتر سرپرستان خانوار با ۴۰ درصد فراوانی دارای شغل آزاد می‌باشند. از جمله معیارهای مهم دیگر در رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی مالکیت واحد مسکونی است. در نمونه‌ها موجود بیشتر مالکیت استیجاری است. فلذا بررسی این مورد مهم است. طبق آمار به‌دست‌آمده از پرسش‌نامه‌ها بیشترین رقم ۷۰ درصد و مالکیت شخصی است؛ بنابراین می‌توان نتیجه گرفت با توجه به رقم ۲۰ درصد مربوط به مالکیت استیجاری یکی دیگر از معیارهای رویکرد در این محله مشاهده نگردد. طبق معیارهای استخراج‌شده میزان درآمد از جمله عوامل مهم در رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی و توان ساکنین در مشارکت و احیای محله است. بررسی‌ها نشان می‌دهد بیشترین رقم یعنی ۴۶ درصد مربوط به درآمد ماهیانه دو میلیون و بیشتر است و کمترین رقم یعنی ۱۰ درصد مربوط به زیر یک میلیون تومان است؛ بنابراین شکاف بالایی بین درآمد ساکنین مشاهده نمی‌شود.

### آزمون فرضیه

#### آمار توصیفی متغیرهای تحقیق

در روش‌های توصیفی تلاش بر آن است تا با ارائه جدول و استفاده از ابزارهای آمار توصیفی نظیر شاخص‌های مرکزی و پراکندگی، به توصیف داده‌های تحقیق پرداخته شود تا این امر به شفافیت موضوع کمک کند. جدول زیر شامل آمار توصیفی برای همه متغیرهای به‌کاررفته در تحقیق هست. در بخش اول مهم‌ترین شاخص‌های مرکزی و پراکندگی متغیرهای تحقیق ارائه شده است. از بین

همان‌طور که بیان شد جهت تحقق رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی بایستی معیارها و شاخص‌ها در آن موجود باشد. یک سری از شاخص‌ها مربوط به محله و قسمتی دیگر در خصوص ساکنان محله است. محله اوچدکان در مرکز شهر و در بافت تاریخی اردبیل قرار گرفته است و با توجه به مطالعات انجام‌شده در خصوص موقعیت محله، پیشینه تاریخی و فرسودگی کالبدی، شرایط یکسانی با نمونه‌های موردی دارد. از جمله موارد دیگر که بایستی به آنها توجه شود ساختار اجتماعی محله است. در تهیه پرسش‌نامه سؤالات آغازین به این مهم پرداخته است. طبق یافته‌های پژوهش ترکیب سنی تقریباً یکسان بوده بین ۳۰ الی ۶۰ سال است. با توجه به اینکه محله اوچدکان از جمله محلات با سابقه تاریخی است. دانستن این موضوع که چند درصد افراد اصالتاً اهل این محله هستند و چند درصد از محله‌ها و یا شهرها و روستاهای دیگر مهاجرت کرده‌اند برای تصمیم‌گیری در مورد مناسب بودن رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی مهم است؛ زیرا در نمونه‌های موردی ساکنان فعلی غالباً از قشر مهاجر است. طبق نتایج پرسش‌نامه بالاترین درصد مربوط به اهالی محله اوچدکان و به میزان ۳۶ درصد است. در نگاه دیگر می‌توان گفت تعداد بومیان شهر اردبیل در این محله ۶۳ درصد است و تعداد مهاجرین در مجموع ۳۴ درصد است. محل اقامت قبلی از حیث این جهت که مبدأ مهاجرت کجاست برای ما حائز اهمیت است. چراکه در معیارهای استخراج‌شده از فصل دوم بیشتر مهاجرین در محله‌هایی که جایگزینی اقشار اجتماعی در آن صورت رفته بیشتر از روستاها و شهرهای اطراف بوده است؛ اما با توجه به نتایج استخراج‌شده از پرسش‌نامه، بیشترین تعداد مربوط به ۳۹ درصد و بدون پاسخ است که این خود گواه عدم مهاجرت بیشترین ساکنین است. کمترین رقم ۱۱ درصد و مهاجرت از روستا است. شاید بتوان به این نتیجه رسید که از نظر مهاجرت ساکنین بافت اجتماعی محله همگن است. همچنین بررسی مدت اقامت ساکنین از نظر میزان ماندگاری ساکنین و حس تعلق خاطر به محله مهم است. همان‌طور که مشاهده شد بیشترین تعداد مربوط به اقامت بیش از ۳۰ سال است که ۳۱ درصد است. کمترین تعداد هم مربوط به ۱ تا ۵ سال است که ۱۰ درصد است؛ بنابراین آنچه از این مورد برمی‌آید این است که با احتساب ۲۰ تا

جدول ۲. آمار توصیفی متغیرهای تحقیق

| متغیر   | میانگین | انحراف معیار | واریانس | ضریب تغییرات |
|---|---------|--------------|---------|--------------|
| نامطلوب بودن جایگزینی اقشار اجتماعی (فرضیه ۱)         | ۴/۷۴    | ۰/۰۲۸        | ۰/۰۷۹   | ۰/۰۰۶        |
| مطلوبیت ماندگاری ساکنین و مشارکت فعال آن‌ها (فرضیه ۲) | ۴/۶۵    | ۰/۰۵۶        | ۰/۳۱۶   | ۰/۰۱۲        |

**فرضیه ۱:** به نظر می‌رسد که به‌کارگیری جایگزینی اقشار اجتماعی تأثیر نامطلوبی در احیا و نوسازی محله اوچدکان داشته باشد.

**فرضیه ۲:** به نظر می‌رسد ماندگاری ساکنین و به‌کارگیری مشارکت فعال آنها بتواند در باز زنده سازی محله اوچدکان تأثیر مطلوبی داشته باشد.

بر اساس نتایج مندرج در جدول ۴ و ۵ مقدار معناداری ۰/۰۰۰ به‌دست آمده است که کوچک‌تر از سطح خطا (۰/۰۵) محاسبه شده است. بنابراین موارد فرض صفر رد می‌شود. همچنین حد بالا و پائین فاصله اطمینان مقداری بزرگ‌تر از صفر بوده (مثبت) و با عنایت به اینکه مقدار میانگین عددی بزرگ‌تر ۳ به‌دست آمده است هر دو ادعای پژوهش تأیید می‌شود. بنابراین با اطمینان ۹۵٪ می‌توان گفت به‌کارگیری جایگزینی اقشار اجتماعی تأثیر نامطلوب و ماندگاری ساکنین اثر مطلوبی در احیا و نوسازی محله اوچدکان داشته باشد و این فرضیات تأیید می‌گردند (جدول ۴ و ۵).

در رابطه با شناخت ساکنین نتایج زیر در این محله استخراج شد. به‌عنوان مثال عدم وجود شکاف از نظر سطح اجتماعی ساکنین و همین‌طور میزان درآمد ساکنین و همچنین شغل سرپرست خانوار نشان از همگن بودن ساختار اجتماعی محله دارد. از جمله موارد مهم دیگر مالکیت واحدهای مسکونی است. بالا بودن میزان مالکیت شخصی از نظر مشارکت در باز زنده سازی بسیار مهم است که در محله اوچدکان نیز به همین صورت است. بالا بودن مدت اقامت ساکنین در محله گواه میزان تعلق خاطر است که در محله اوچدکان نیز این رقم بالایی دارد. با توجه به بررسی‌های انجام‌شده در جمع‌آوری اطلاعات به روش پرسش‌نامه، می‌توان عنوان کرد که به‌کارگیری جایگزینی اقشار اجتماعی تأثیر نامطلوبی در احیا و نوسازی محله اوچدکان داشته باشد و ماندگاری ساکنین و بکارگیری مشارکت فعال آنها می‌تواند در احیا و نوسازی محله اوچدکان تأثیر مطلوبی داشته باشد؛ بنابراین هر دو فرضیه پژوهش به هر دو روش مورد تأیید قرار گرفتند.

شاخص‌های مرکزی، میانگین و میانه و از شاخص‌های پراکندگی، انحراف معیار متغیره استفاده شده است (جدول ۲).

**آزمون نرمال بودن توزیع داده‌ها:** یکی از پیش‌فرض‌های اصلی بررسی نرمال بودن توزیع متغیرهای موردبررسی است. برای آزمون نرمال بودن داده‌ها، روش‌های مختلفی مورداستفاده قرار می‌گیرد، از جمله این روش‌ها استفاده از شکل توزیع و یا به‌عبارت‌دیگر محاسبه کجی و چولگی متغیرهای پژوهش است؛ که محققان معتقدند هرگاه کجی و چولگی داده‌ها بین ۲ و -۲ باشد، توزیع متغیرها نرمال است (آذر و مؤمنی، ۱۳۸۰). در این پژوهش از تکنیک کولموگوروف-اسمیرنوف برای تعیین نرمال بودن توزیع داده‌ها استفاده شده است. در تحلیل عاملی تأکیدی و مدل‌یابی معادلات ساختاری نیازی به نرمال بودن تمامی داده‌ها نیست بلکه باید عامل‌ها (سازه‌ها) نرمال باشند (پل، ۱۳۹۲). بنابراین فرض نرمال بودن داده‌ها در سطح معناداری ۵٪ با تکنیک کولموگوروف-اسمیرنوف آزمون شده است. برای این آزمون فرض‌های آماری به‌صورت زیر تنظیم می‌شود:

H0: توزیع داده‌های مربوط به هر یک از متغیرها نرمال است

H1: توزیع داده‌های مربوط به هر یک از متغیرها نرمال نیست

نتایج آزمون نرمال بودن داده‌ها در جدول ۳ ارائه شده است (جدول ۳). **بررسی فرضیات تحقیق:** پس از آنکه مقیاس مورداستفاده تأیید گردید از داده‌های گردآوری‌شده با استفاده از آزمون تی تک نمونه برای آزمون فرضیه‌های پژوهش استفاده شده است. چون از طیف لیکرت استفاده شده است بنابراین بیان آماری فرضیه‌های تحقیق به‌صورت زیر خواهد بود:  $H_0: i \leq 3$  این آزمون در سطح اطمینان ۹۵٪ صورت گرفته است بنابراین سطح خطا ۰/۵ است به‌عبارت‌دیگر سطح خطا است. لذا چنانچه مقدار آمار آزمون مقدار معناداری یا همان (P-Value) از سطح خطا کوچک‌تر باشد، فرض صفر رد خواهد شد و ادعای آزمون یعنی فرضیه پژوهشی مربوط تأیید خواهد شد. در غیر این صورت دلیلی برای رد فرض صفر نخواهد بود.

جدول ۳. آزمون نرمال بودن توزیع داده‌ها

| وضعیت | درجه آزادی | مقدار K.S | متغیر                                       |
|-------|------------|-----------|---|
| نرمال | ۱۰۰        | ۰/۲۶۴     | نامطلوب بودن جایگزینی اقشار اجتماعی         |
| نرمال | ۱۰۰        | ۰/۳۳۳     | مطلوبیت ماندگاری ساکنین و مشارکت فعال آن‌ها |

جدول ۴. نتایج آزمون t تک نمونه فرضیه اول پژوهش

| فرضیه‌های پژوهش | مقدار T | میانگین | ۹۵٪ فاصله اطمینان |                    |
|-----------------|---------|---------|-------------------|--------------------|
|                 |         |         | مقدار معناداری    | حد پائین / حد بالا |
| فرضیه ۱         | ۶۱/۷۳   | ۴/۷     | ۰/۰۰۰             | ۱/۶۸ / ۱/۷۹        |

جدول شماره ۵. نتایج آزمون t تک نمونه فرضیه دوم پژوهش

| فرضیه‌های پژوهش | مقدار T | میانگین | مقدار معناداری | ۹۵٪ فاصله اطمینان<br>حد پائین | حد بالا |
|-----------------|---------|---------|----------------|-------------------------------|---------|
| فرضیه ۲         | ۲۹/۳۷   | ۴/۶۵    | ۰              | ۱/۵۴                          | ۱/۷۶    |

## ۱- نتیجه‌گیری

به دنبال تحول در شیوه زندگی و سکونتگاه‌های کنونی، به خصوص در پی تغییر نیاز به خدمات گوناگون و نیازهای حاصل از تحولات در طی زمان، محله‌های کهن و قدیمی شهری به دلیل وفق نیافتن با شرایط جدید، دچار فرسودگی شده‌اند. نتیجه این روند کاهش انگیزه سکونت و ماندگاری و مهاجرت به شهرک‌های تازه تأسیس شده است. خالی شدن این بافت‌ها از ساکنان اصلی آن باعث جایگزین شدن افراد با سطح درآمد و فرهنگ پایین شده که این مسئله پیامدهای بسیاری از جمله ایجاد کانون‌های بزهکاری، از بین رفتن هویت و ... خواهد شد. از سوی دیگر رشد روزافزون شهرک‌ها و در نتیجه گسترش بی‌رویه شهرها مشکلات دیگری از جمله حمل‌ونقل و تأمین زیرساخت‌ها را به دنبال دارد. بنابراین باز زنده سازی بافت فرسوده شهری و بازگرداندن مجموعه به چرخه زندگی شهری راه‌حل مناسبی برای حل این مشکل است. نظریه جایگزینی اقصاژ اجتماعی و ایجاد تغییر در ساختار اجتماعی محلات یکی از این رویکردها است. با استخراج معیارها و شاخص‌ها شرایط لازم این رویکرد در محله اوچدکان مورد بررسی قرار گرفت نتایج نشان از بالا بودن سطح سواد و میزان درآمد همچنین عدم حضور کارکنان عالی‌رتبه در محله بیانگر ساخت همگن اقتصادی و شغلی در محله است؛ یعنی نه تنها ساخت اجتماعی بلکه ساخت اقتصادی محله همگن است. حضور ناچیز گروه‌های غیربومی مستأجر بیانگر ناچیز بودن شکاف اجاره املاک و شکاف قیمت املاک در محله است. لذا مراحل ترک، رهاسازی و جایگزینی گروه‌های مهاجر غیربومی که لازمه اولیه جایگزینی اقصاژ اجتماعی از طریق نیروهای بازار است، باید به وقوع بپیوندد؛ بنابراین حفظ و ماندگاری ساکنین و فراهم آوردن شرایط سرمایه‌گذاری و بهبود شرایط کالبدی، لازم است. در عین حال با توجه به نتایج مربوط به تحلیل داده‌ها و نرم‌افزار SPSS در فرضیه یک، مقدار معناداری ۰/۰۰۰ به دست آمده است که کوچک‌تر از سطح خطا (۰/۰۵) محاسبه شده است. بنابراین موارد فرض صفر رد می‌شود. همچنین حد بالا و پائین فاصله اطمینان مقداری بزرگ‌تر از صفر بوده (مثبت) و با عنایت به اینکه مقدار میانگین عددی بزرگ‌تر ۳ به دست آمده است ادعای پژوهش تأیید می‌شود. بنابراین با اطمینان ۹۵٪ می‌توان گفت به کارگیری جایگزینی

اقصاژ اجتماعی تأثیر نامطلوبی در احیا و نوسازی محله اوچدکان داشته باشد و این فرضیه تأیید می‌گردد. در فرضیه دوم نیز طبق همین شرایط فرضیه تأیید می‌گردد. با توجه به هدف پژوهش و تأیید فرضیه‌های پژوهش همچنین بر اساس شناخت انجام‌شده در محدوده مورد مطالعه پیشنهادها و راهکارهایی جهت حفظ ساکنین و بالا بردن ضریب ماندگاری ساکنین ارائه می‌گردد.

### راهکارهای پیشنهادی

- از مشکلات اساسی موجود در محله تبدیل شدن عملکرد محلی گذر اصلی محله به عملکرد شهری است که بدین منظور محدود کردن عبور سواره و ایجاد موانع بصری در مسیر را پیشنهاد می‌شود زیرا هرچه مسیر مستقیم‌تر باشد، نفوذپذیرتر است.

- از جمله تهدیدات مهم موجود در محله پیشروی سریع کاربری پزشکی درمانی از محله مجاور است، بدین منظور جلوگیری از هرگونه اعطای پروانه خدماتی و تجاری در محله (مگر کاربری‌هایی با عملکرد محلی) پیشنهاد می‌شود.

- نزدیکی محله به بازار اردبیل و چهارراه پیر عبدالملک که از پرترددترین و شلوغ‌ترین مناطق شهر هستند، سبب شده فضاهای باز موجود در محله به پارکینگ خودرو تبدیل شود. این موضوع از مسائل بسیار مهمی است که سبب نارضایتی ساکنین و سلب آسایش آنها شده است. در این مورد بهتر از پارک خودرو جلوگیری کرده و فضاهایی را در جهت پارک خودرو ساکنین ساماندهی کنیم.

- یکی از مواردی که در این محله به چشم می‌خورد، نبود کاربری‌های مناسب جهت تأمین نیازهای روزانه و هفتگی است. برای این جهت تأمین چند کاربری برای رفع نیازها مناسب است.

- عدم تمایل جوانان به زندگی در این محله از جمله مسائل مهم است، چراکه با خروج جوانان از محله، ترکیب سنی محله بیشتر متشکل از سالخوردگان خواهد بود که در آینده باعث خالی شدن محله می‌شود. برای حل این مشکل مناسب است با تعریف طرح‌های تشویقی و ارائه تسهیلات مناسب سبب افزایش سرمایه‌گذاری در محله شویم. بالا بودن مدت اقامت ساکنین و داشتن حس تعلق تأییدی بر مناسب بودن این راهبرد است.

## پی‌نوشت‌ها

اثر (۲۰۱۰)

10. Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. New York: Routledge.
11. Griffith, J. M (1995). Gentrification: Perspectives on the Return to the Central City. *Journal of Planning Literature*, 10(1), 241-255
12. Hackworth, J. (2002). Postrecession Gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*, 37 (6), 815-843.
13. Hamnett, C., & Randolph, B. (1984). The Role of Landlord Disinvestment in Housing Market Transformation: An Analysis of the Flat Break-Up Market in Central London. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 9(3), 259-279.
14. Hamnett, C., & Williams, P. (1980). Social change in London: a study of gentrification. *The London Journal*, 6(1), 51-66.
15. Kennedy, M., & Leonard, P. (2001). *Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices*, Washington, D.C.: Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy.
16. Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and planning A*, 37(7), 1165-1190.
17. Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (Eds.). (2010). *The gentrification reader*. (1th ed). London: Routledge.
18. Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (2008). *The Birth of Gentrification*. New-York: Routledge.
19. Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. (1th ed). Oxford: Oxford University
20. Smith, N., & Williams, P. (1986). *Gentrification of the City*. London: Allen & Unwin.
21. Smith, N. (1982). Gentrification and Uneven Development, *Economic Geography*, 58(2). 139-155
22. Google earth V 7.3.2.5495. (June 10, 2016). Ardabil, Ardabil Province, Iran. 38° 14' 31.53"N, 48° 18' 06.07"E, Eye alt 45595 feet. DigitalGlobe 2016. <http://www.earth.google.com>[August 1, 2016]

1. Ruth Glass
2. Nill Smith
3. Peter Williams
4. Chris Hamnet
5. David ley
6. Maureen Kennedy
7. Paul Leonard
8. Jason Hackworth
9. Loreta Lees
10. Mark Davidson
11. Rent Gap
12. Value Gap
13. Bill Randolph

## فهرست مراجع

۱. آذر، عادل؛ و مؤمنی، منصور. (۱۳۸۰). *آمار و کاربرد آن در مدیریت*. جلد اول، (چاپ دوم)، تهران: سمت.
۲. اسمیت، نیل. (۱۳۹۰). *بهبودی بافت شهری از طریق اسکان جمعیت مرفه*. (حسام زندحسامی، مترجم)، (چاپ اول)، تهران: دانشگاه تهران. (نشر اصلی اثر ۱۹۹۶)
۳. بنیادی، ناصر. (۱۳۹۱). *سیر تحول در اندیشه مرمت شهری*. هویت شهر، ۶ (۱۰)، ۶۷-۷۸.
۴. تقوایی، مسعود؛ و غلامی، یونس. (۱۳۸۹). *بررسی و تحلیل تئوری اعیان سازی، تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها، شهرداری‌ها*، ۹ (۸۹)، ۱۲-۱۷.
۵. حبیبی، محسن؛ و مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۱). *مرمت شهری*، (چاپ اول)، تهران: دانشگاه تهران
۶. رضایی، نعیمه. (۱۳۸۸). *نوسازی شهری، فرایندی اجتماعی، نشریه اینترنتی نوسازی*، ۱(۱)، ۳۱۹-۳۲۸، بازیابی ۲۱ شهریور، ۹۶، از <http://nosazi.tehran.ir/default.aspx?tabid=69&ArticleId=4685>
۷. سازمان نوسازی و بهسازی شهر اردبیل. (۱۳۸۴). *مطالعات تدوین برنامه راهبردی حفظ، احیا و باز زنده‌سازی بافت باارزش فرهنگی- تاریخی اردبیل*. اردبیل: پدیدآورنده.
۸. شکویی، حسین؛ و تبریزی، جلال. (۱۳۸۲). *تأثیر نوسازی شهری فن گرا بر ایجاد حس لامکانی: مطالعه موردی پروژه نواب*. برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۷ (۲)، ۱۶۲-۱۴۱.
۹. کلاین، پل. (۱۳۹۲). *کتاب راهنمای آسان تحلیل عاملی*، (صدرالسادات، سیدجلال و مینایی، عادل، مترجم)، (چاپ دوم)، تهران: سمت، (نشر اصلی

## Revitalization in Contrast between Gentrification and Persisting Residents Approach (Case Study: Ouchdokan Quarter)

*Seyede Ziba Aghili* \*, MA. in urban Designing, Faculty of Architecture and Urban Planning, Central Tehran branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

*Naser Bonyadi*, Assistant Professor, Research Center of Ministry of Housing and Urban Development, Tehran, Iran.

### Abstract

As the local and original residents of historical neighborhoods of a city leave the districts and they are replaced by low-income migrants, many problems are observed in the city. The most important of these problems are included development of criminal centers, identity crisis, horizontal development of city, the creation of the periphery and suburb towns, and challenges in infrastructure development. Therefore, it is necessary to apply the best restructuring strategy to the two conflict approaches of Gentrification and Persisting residents. The problem can be observed in the old historic neighborhood of Ouchdokan, Ardabil. The Ouchdokan is one of the six old urban neighborhoods of Ardabil. There are some valuable and important historical monuments in the neighborhood. The residents of the neighborhood are unsatisfied because of its location, excessive crowd in daytime, physical outwearing environment, inefficient urban networks, unsuitable land uses, and incompetent structure to meet daily needs. The dissatisfaction leads the residents to leave the area. The objective of this research is to address the problem in Ouchdokan.

This is an applied research in the nature of the study. In terms of purpose, this study is a causal and descriptive-analytical investigation. We have used descriptive methods and field observations to gather data. The inferential statistic T test and descriptive statistics have also been applied for analysis of the data. The real estate rent gap theory of Neil Smith is one of the most important theories about the substitution of social classes as the gentrification approach. The Marxist theorists explain the gentrification process using the real estate rent gap hypothesis. The value gap hypothesis was also outlined by Hammett and Randolph. When the value gap between non-accommodated houses and reformed occupied house is the maximum, the gentrification process is occurring. Lee's humanism individualistic view is another gentrification approach in which the discussions mainly emphasize on the cultural preferences and demographic traits of the grandee and fulsome individuals. The results of the criteria and the indices of the approach for the Ouchdokan have indicated that high level of literacy and social income as well as absence of eminent practitioners in the locality are representative of homogenous economic and job structure in the neighborhood. In other words, not only the social structure of the neighborhood is homogenous, but it is also homogenous in economic structure. Negligible presence of non-aboriginal residents as lessee in the area show low value of rent gap and also value gap for the neighborhood. Therefore, the stages of leaving, release, and substitution of the non-aboriginal migrant groups should occur as the initial necessity for the gentrification process via market forces. Therefore, it is necessary to keep the residents, provide them with investment opportunities and improve the physical condition. Analysis of the data for the first hypothesis from SPSS has indicated that the hypothesis is significant ( $\alpha < 0.05$ ). So the null hypothesis is rejected. According to the results, with a 95% of confidence, it can be concluded that applying the gentrification had unsuitable impacts upon the revitalization of the Ouchdokan.

**Keywords:** Revitalization, Gentrification, Persisting Residents, Ouchdokan Neighborhood

\* Corresponding Author: Email: Ziba.aghili@gmail.com