

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

واکاوی سیر تحول نظریات جایگزینی اقشار اجتماعی: از شکاف اجاره تا ساخت

مجدد

سیده زیبا عقیلی^۱، ناصر بنیادی^۲

^۱ کارشناس ارشد طراحی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی،

Ziba.aghili@gmail.com

^۲ دکترای شهرسازی، عضو هیات علمی مرکز تحقیقات وزارت راه، مسکن و شهرسازی

nb2713740@yahoo.com

چکیده

جایگزینی اقشار اجتماعی رویکردیست که به ارتقا زندگی شهری توسط جابجایی طبقه متوسط به بالا با افراد فقیر تاکید می کند. جایگزینی اقشار اجتماعی به صورت فرآیندی خودانگیخته بود که از سال ۱۹۵۰ در آمریکا و اروپا آغاز شد. با گذشت بیش از شصت سال تغییر و تحولات بسیاری در این فرآیند صورت گرفته به گونه ای که امروزه شاهد برنامه ریزی ها و سرمایه گذاری های کلان توسط دولت ها می باشیم. با توجه به اینکه در شهرهای کشور ما نیز شاهد خالی شدن محله های کهن و قدیمی شهری از ساکنان اصلی و جایگزین شدن افراد با سطح درآمد و فرهنگ پایین هستیم بنابراین شناخت این رویکرد ضروری می باشد. از طرف دیگر متاسفانه در ادبیات شهرسازی ما این رویکرد با تعاریف قدیمی توصیف شده است. بنابراین زمان آن رسیده که آخرین تغییرات و تحولات این رویکرد را بیان کنیم.

این پژوهش تلاش دارد با مطالعات نظری در متون خارجی به این مهم دست یابد. روش پژوهش در این مطالعه توصیفی می باشد. این رویکرد در ابتدا در مقیاس محلی و خود انگیخته بود و امروزه شاهد نظریه ساخت مجدد با مقیاس های جهانی و برنامه ریزی و سرمایه گذاری کلان هستیم.

کلمات کلیدی

نوسازی شهری، جایگزینی اقشار اجتماعی، ساخت مجدد، شکاف اجاره، شکاف قیمت

خود را ازدست داده و دستخوش فرسودگی شده اند، که این فرایند شهرها را از درون می پوساند. نتیجه این روند کاهش انگیزه سکونت و ماندگاری و مهاجرت به شهرک های تازه تأسیس شده می باشد. خالی شدن این بافت ها از ساکنان اصلی آن باعث جایگزین شدن افراد با سطح درآمد و فرهنگ پایین شده که این مسئله پیامدهای بسیاری از جمله ایجاد کانون های بزه کاری، از بین رفتن هویت و... خواهد شد. از سوی دیگر رشد روزافزون شهرک ها و در نتیجه گسترش بی رویه شهرها مشکلات دیگری از جمله حمل و نقل و تأمین زیرساخت ها را به دنبال

۱- مقدمه

بسیاری از شهرهای کشور ما با پدیده فرسایش محله های شهری مواجه اند. نمود عینی این فرسایش اُفت زندگی اجتماعی در این بافت هاست. عوارض فرسایش به صورت نیمه متروک و متروک شدن بناها، مسکن های نامناسب و ناپهنجار و نزول کیفیت های اقتصادی - اجتماعی پدیدار می شود. قسمت عمده این فضاها که گذشته تاریخی زندگی اجتماعی گروه هایی را در برمی گیرد که باگذشت زمان بالندگی

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

زندگی به این منازل وابسته اند، در فشار قرار میگیرند. همچنین خروج اجباری نیروی کار با دستمزد پایین برای فعالیت هایی نظیر هتل داری، ادارات، خدمات، حمل و نقل و سایر مشاغل که از چنین نیروی کاری در بخش مرکزی لندن بهره می برند و شوراهایی را به وجود می آورد [3]. ال.اس.بورن در سال ۱۹۹۳ مقاله ای با عنوان «افسانه و واقعیت اصالت بخشی: انتقادی بر اشکال شهری در حال ظهور» ارائه کرده است. که از نظر وی اصالت بخشی چهره و ترکیب محله های قدیمی را تغییر داده و باعث بهبود کیفیت مسکن و افزایش سطح خدمات اجتماعی شده است. دیوید لای در سال ۱۹۹۶ از نقطه نظر اجتماعی به موضوع نگرسته آن را تحت عنوان بهسازی مناطق فقیرنشین از راه اشغال آن توسط طبقه متوسط تعریف می کند. کندی و لئونارد نیز در سال ۲۰۰۱ چهار ویژگی برای این فرآیند در نظر گرفته اند. جیسون هکورت در سال ۲۰۰۲ و دوره رکود اقتصادی آمریکا در مقاله ای با عنوان جایگزینی اقشار اجتماعی در آمریکا، تکامل جایگزینی اقشار اجتماعی را بررسی کرده است. مقاله لورتا لیز و مارک داویدسون در سال ۲۰۰۵ و در ارتباط با پروژه دگرگونی ساحل رودخانه لندن می باشد، رویکرد جدیدی به نام ساخت مجدد را مطرح می کند. در منابع داخل کشور محمد رحیم رهنما در سال ۱۳۷۵ در رساله دکتری خود با عنوان احیای بافت قدیم و توسعه شهری که در آن بافت های مسکونی بخش مرکزی شهر مشهد به عنوان نمونه موردی انتخاب شده، به این موضوع پرداخته است. حسین شکویی و جلال تبریزی در مقاله ای با عنوان «تاثیر نوسازی شهر فن گرا بر ایجاد حس لامکانی» به بررسی و تجزیه و تحلیل پروژه نواب پرداختند. آنها در این مقاله واژه Gentrification را «اعیان نشین شدن» تعریف کرده اند که در واقع جایگزین شدن طبقات متوسط به جای اقشار فقیر است [4]. مسعود تقوایی و یونس غلامی در سال ۱۳۸۷ در مقاله ای با عنوان «بررسی و تحلیل تئوری اصالت بخشی: تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها» ابتدا به معرفی زمینه های پیدایش نظریه پرداخته سپس به ترتیب قلمرو اصالت بخشی، علل کمک کننده و تشویق کننده اصالت بخشی را در بافت های قدیم، مزایا و معایب آن و در نهایت روش کاهش اثرات اصالت بخشی را مورد بررسی قرار داده اند [5]. نعیمه رضایی در سال ۱۳۸۸ در مقاله ای 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 «اعیان سازی» و پروژه نواب را مورد بررسی قرار داده است. وی معتقد است پروژه نواب به عنوان اعیان سازی (اصالت بخشی) تلقی نمی شود [6].

دارد. در چنین شرایطی لازم است با استفاده از سیاست های مناسب به باززنده سازی و بازگرداندن مجموعه به چرخه زندگی شهری پرداخت. از جمله رویکردهای مهم در این زمینه «جایگزینی اقشار اجتماعی» می باشد که طبق آن علاوه بر اصلاح مسکن و مطلوب سازی محیط مسکونی به تغییر در ترکیب واحدهای همسایگی و گروه های درآمدی ساکن می پردازد که به ایجاد تعادل در محله کمک خواهد کرد. جایگزینی اقشار اجتماعی مانند دیگر رویکردها در طول زمان و متناسب با شرایط زمان، نمود جدیدی یافته است. در ابتدا جایگزینی اقشار اجتماعی به صورت فرآیندی خودانگیخته با مقیاس محلی و بدون دخالت دولت و دیگر سازمان ها بود ولی با گذشت زمان این روند تغییر کرد به طوری که امروز به صورت نظریه ساخت مجدد مطرح می شود. نظریه ای که طی آن برنامه ریزی های دولتی با سرمایه گذاری های کلان در مقیاس جهانی مطرح است. این پژوهش سعی دارد با بررسی مطالعات نظری مربوط به جایگزینی اقشار اجتماعی از گذشته تا به امروز سیر تحول آن را نشان داده و آخرین نظریه های مربوط به آن را بیان کند. چراکه متأسفانه در ادبیات شهرسازی کشور ما این خلأ موجود می باشد و همچنان تعاریف و شکل قدیمی این رویکرد مطرح می باشد.

۲- پیشینه پژوهش

روت گلاس به عنوان ابداع کننده «اصطلاح اصالت بخشی» در بحثی با عنوان «لندن: چشم اندازهایی از تغییر» که در سال ۱۹۶۴ منتشر شد، به انتقاد از هجمه طبقات متوسط به محله های کارگرنشین لندن پرداخت و ارتقای سطح زندگی در منطقه را به معنی آوارگی ساکنان اصلی آن دانست [1,2]. از آن زمان به بعد این واژه در تحقیقات و مقالات متعددی و در قالب پروژه های گوناگون به کار گرفته شده است از آن جمله می توان به تحقیقات اسمیت و ویلیامز در سال ۱۹۸۶ اشاره کرد. طبق تعریف اسمیت «منظور من از اصالت بخشی فرآیندی است که طی آن محلات مسکونی طبقه کارگر توسط خریداران طبقه متوسط، مالکان و سازندگان حرفه ای احیا می شود. من میان اصالت بخشی و توسعه مجدد تمایز نظری قابل هستم. توسعه مجدد، شامل احیای ساختمان های قدیمی نیست؛ بلکه شامل ساخت ساختمان های جدید بر روی زمین های مورد استفاده قبلی است». کریستوفر هامنت، پیتر آر، ویلیامز در سال ۱۹۸۰ در مقاله با عنوان «تغییرات اجتماعی در لندن: بررسی اصالت بخشی» معتقدند که هر چند اصالت بخشی می تواند منجر به بهبود مسکن موجود شود، اما در عین حال به عنوان عامل کاهش ذخیره مسکن استیجاری عمل میکنند و افرادی برای

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

۳- روش پژوهش

روش پژوهش در این مطالعه توصیفی می‌باشد. در واقع با توجه به اینکه هدف از انجام این پژوهش سیر تحول رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی می‌باشد، بنابراین با روش توصیفی به توضیح مبانی نظری رویکرد می‌پردازد. دسته بندی آنها نیز از طریق اسناد کتابخانه‌ای، مبانی نظری این رویکرد، صورت گرفته است.

۴- تعاریف و مفاهیم

۴-۱- تعریف 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 [7]. واژه اصالت بخشی اولین بار توسط جامعه‌شناس انگلیسی روت گلاس در ۱۹۶۴ به کار گرفته شد. او مارکسیستی از مهاجران آلمان نازی و پیشگامان جامعه‌شناسی شهری در اروپا بود. وی این اصطلاح را برای تبیین فرایندهای جدید و متمایز تحول شهری در بخش‌های مرکزی لندن به کار گرفت؛ تغییراتی که امروزه با عنوان اصالت بخشی کلاسیک شناخته می‌شود: «اکثر بخش‌های کارگر نشین لندن، یکی پس از دیگری، مورد تهاجم طبقات متوسط قرار گرفته و کلبه‌های فرسوده با اتمام زمان اجاره، برجیده و به خانه‌هایی باشکوه و گران‌قیمت تبدیل شده است. خانه‌های بزرگ و ویکتوریایی که تا چندی پیش رونق خود را کاملاً از دست داده بود، بار دیگر ارتقاء یافته است. امروزه بسیاری از این خانه‌ها به آپارتمان‌های گران‌قیمت کوچک تقسیم شده است. وضعیت اجتماعی و ارزش چنین خانه‌هایی غالباً در تضاد با وضعیت واقعی آنها قرار دارد و در قیاس با سطوح پیشین محلات بسیار غرور انگیز و فخر آور است. فرایند اصالت بخشی با آغاز در یک محدوده، به سرعت پیش می‌رود؛ تا جایی که تمام یا حداقل طبقه کارگر ساکن در محل جابه‌جا می‌شود و شخصیت اجتماعی محله تغییر می‌یابد» [1]. اسمیت می‌گوید: «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» [8].

در ابتدای دهه ۱۹۸۰ میلادی، اصطلاح اصالت بخشی در لغت‌نامه‌های مختلف با تعاریف بسیار نزدیک به تعریف «اسمیت» ظاهر شد. لغت‌نامه آکسفورد آمریکا ۱۹۸۰ اصالت بخشی را این‌چنین تعریف کرد: «جنبش خانواده‌هایی از طبقه متوسط در محدوده‌های شهری که باعث افزایش ارزش ملک می‌شود و تأثیر ثانویه آن بیرون راندن خانواده‌های فقیرتر است». این در حالی است که American heritage dictionary، ۱۹۸۲ آن را این‌چنین تعریف می‌کند: «احیای محدوده روبه‌زوال شهری به‌ویژه در محلات کارگر نشین توسط طبقات میانی و بالایی جامعه». لغت‌نامه American Heritage Dictionary در سال ۲۰۰۴ تغییر اندکی در تعریف خود داد: «احیا یا ارتقای محدوده روبه‌زوال شهری توسط طبقه میانی و افراد ثروتمند که اغلب منجر به جابه‌جایی مردم کم‌درآمد می‌شود». کندی و لئونارد ۴ ویژگی برای این فرآیند در نظر می‌گیرند:

۱- کوچ اجباری اقشار کم‌درآمد که اکثراً داوطلبانه نیست. در واقع این افراد به دلیل افزایش اجاره‌بها و قیمت زمین مجبور به ترک منطقه می‌شوند.

۲- این فرآیند علاوه بر افزایش نرخ اجاره‌بها و بهبود بازار مسکن باعث تغییراتی در کالبد و ساختار اجتماعی نیز می‌شود.

۳- این فرآیند سبب تغییر در شخصیت محله می‌شود که این در واقع یک تعریف ذهنی اما بسیار مهم می‌باشد. چراکه این فرآیند فقط سبب جذب اقشار پردرآمد نمی‌شود و بلکه تغییراتی در ساختار اجتماعی محله را نیز در پی دارد.

۴- این فرآیند در یک محدوده و یا منطقه صورت می‌گیرد اما تأثیرش در کل شهر مشهود است [9]. در این پژوهش این واژه تحت عنوان جاگزینی اقشار اجتماعی ترجمه شده است.

۵- سیر تحول جایگزینی اقشار اجتماعی

جیسون هکورت در سال ۲۰۰۲ و دوره رکود اقتصادی آمریکا در مقاله‌ای با عنوان جایگزینی اقشار اجتماعی در آمریکا، تکامل جایگزینی اقشار اجتماعی را در سه موج توضیح می‌دهد. شایان ذکر است این توضیحات با توجه به آمریکا داده شده است.

۱. موج اول ۱۹۷۳-۱۹۵۰: در این دوره جایگزینی اقشار اجتماعی به صورت تک‌تک و پراکنده انجام می‌گرفته و بیشتر در شهرهای مرکزی ظاهر می‌شده است. دولت در این پروسه از طرفی دگرگونی

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

مهم شهرسازی معاصر و از همه مهم تر در هر شکل، دور کردن طبقه پایین جامعه از مراکز شهری می باشد.

لورتا لیز و مارک داویدسون در مقاله خود در سال ۲۰۰۵ و در ارتباط با پروژه ساحل رودخانه ریور ساید لندن^۲ جایگزینی اقشار اجتماعی را به صورت زیر دسته بندی می کنند:

۱. جایگزینی اقشار اجتماعی به روش سنتی: در این روش طبقه متوسط جامعه به صورت انفرادی برای زندگی مکان هایی را خریداری کرده و نوسازی می کردند. بدین ترتیب در آن محله به نوعی پروژه بورژوازی شروع می شود و ساکنین قبلی تک تک و در طول زمان تغییر مکان می دادند [12].

۲. جایگزینی اقشار اجتماعی به واسطه دولت: در این روش حکومت های مرکزی و محلی با تدوین سیاست هایی به صورت مستقیم و غیرمستقیم کمک می کند و حتی در بعضی موارد به طور مستقیم شروع کننده فرآیند می شود. در این روش دولت با مشارکت بخش خصوصی به صورت سرمایه گذار و تولیدکننده عمل می کند.

۳. جایگزینی اقشار اجتماعی به روش کاربری تجاری: در این روش گاهی به صورت تکی و انفرادی و گاهی به کمک دولت و پروژه های بزرگ یک محله را کاربری های غالب غیرمسکونی، متحول می کند. پروژه های تجاری-توریستی در این دسته قرار می گیرند.

۴. جایگزینی مجدد: این روش فقط در محله های محروم اتفاق نمی افتد بلکه در محله هایی که در مرحله اول با ورود طبقه متوسط، این پروژه در آن ها اتفاق افتاده نیز با اعمال پروژه های جدید متحول می شوند. با اعمال این پروژه ها مجدداً چرخش سرمایه اتفاق می افتد. در این روش برون رانی فقط شامل اقشار پایین دست نمی شود بلکه طبقه متوسط نیز نقل مکان می کنند.

۵. جایگزینی اقشار اجتماعی با روش ساخت مجدد: در این روش دولت نقش تعیین کننده دارد و با مشارکت سازمان های دولتی مانند سرمایه گذاری مسکن و ... پروژه هایی اجرا می کند. اساساً دو نوع جایگزینی به روش ساخت مجدد داریم:

- تعریف پروژه در فضاهایی که با از دست دادن کاربری اولیه خود به صورت غیرفعال درآمده اند و یا فضاهایی در مراکز شهری که خالی هستند.

- با تخریب مسکن هایی که در اراضی باارزش شهری هستند و در حال حاضر اجاره بهای پایینی دارند، کاربری های تجاری مسکونی جدید تعریف می شود.

نظریه پرداز	سال	مقیاس	سرمایه گذار	نقش دولت
جیسون هکورت	۱۹۷۳-	انفرادی و	شخصی و	تشویق و

و توسعه را در بعضی محله ها تشویق می کرد و از طرفی جهت جلوگیری از افزایش اجاره بها سیاست هایی حمایتی تدوین می کرده است [10].

۲. موج دوم ۱۹۸۸-۱۹۷۴: از نظر وسعت جغرافیایی نسبتاً سطح وسیع تری را شامل می شود و بیشتر به پروژه شکل گرفته توسط سرمایه تبدیل شده است (پروسه ای که سرمایه گذاری و اقتصاد آن را شکل می دهند)؛ زیرا در این دوره دولت سیاست عدم مداخله (laissez-faire) را پیش گرفته بود [10].

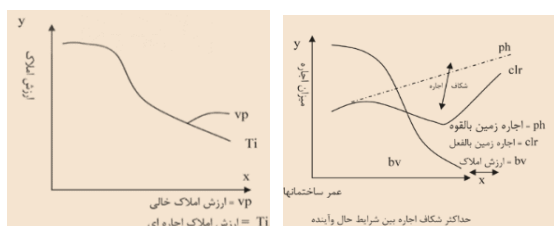
۳. موج سوم ۱۹۹۳ به بعد: از نظر هکورت بعد از گذر دوره ۵ ساله بعد از سال ۱۹۹۳ هم مقیاس سرمایه گذاری بزرگ تر شد و دولت به عنوان سرمایه گذار مستقیماً وارد پروژه شد و هم از نظر جغرافیایی در سطح جهان گسترده شد و نظرات مخالف و انتقادات شدت بیشتری پیدا کرد. به دلیل حضور و دخالت دولت در طول پروژه این موج به عنوان جایگزینی اقشار اجتماعی توسط دولت مطرح شد. این نام گذاری به این دلیل است که دولت خود محله ها را تعیین می کند و خود پروژه را به صورت سامانمند طراحی کرده و شرایط را از نظر قانونی و اقتصادی و سیاسی و کالبدی آماده می کند [10].

همچنین نیل اسمیت نیز به مقایسه پروژه جایگزینی اقشار اجتماعی در زمان روت گلاس و زمان حال می پردازد. وی معتقد است که در سال های ۱۹۶۰ طبقات خاص جامعه از حضور در محله هایی که ساکنان آن طبقه عوام و پایین دست جامعه بود هیچ ابایی نداشتند و این سبب شروع پروژه عجیب جایگزینی اقشار اجتماعی می شد. اما در سال های پایانی قرن ۲۰ ام این پروژه به یکی از اساسی ترین اهداف سیاست های شهری تبدیل شد [11]. در سال های ۱۹۶۰ طبقه متوسط و متوسط به بالا نقش اساسی در پروژه داشتند اما امروزه دولت، شرکت ها و مشارکت دولت-بخش خصوصی نقش اساسی دارند. در ابتدای امر این پروژه به صورت برنامه ریزی نشده و زیبا بود ولی امروزه یک پروژه کاملاً سامانمند و برنامه ریزی شده می باشد. در سال های ۱۹۶۰ یک پروژه معطوف به خانه ها بود ولی امروزه پروژه بسیار وسیع و چندبعدی را شامل می شود [11]. در ابتدا جایگزینی اقشار اجتماعی در شهرهای مهم سرمایه داری به صورت یک واقعیت محلی بود ولی امروزه یک الگوی جهانی می باشد و از نظر جغرافیایی در سطح جهانی پراکنده شده و همچنین سلسله مراتب شهری موجود را کاملاً وارونه کرده است. امروزه این پروژه در سطح جهانی و با توجه به سیاست ها و اقتصاد و فرهنگ های متفاوت به شکل های متفاوت می باشد. اما نقطه مشترک مهم ارائه شدن جایگزینی اقشار اجتماعی به عنوان یکی از ابعاد

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

از نظر فیزیکی و سکونت طبقه متوسط، اقشار با درآمد بالا حاضر به زندگی در محله نخواهند شد. در نتیجه محله صرفاً به اجاره‌نشینی تبدیل می‌شود و با افزایش نابسامانی تفاوت اجاره‌بها روزبه‌روز افزایش پیدا می‌کند» [11]. این وضعیت در نمودار شماره یک با عنوان نمودار شکاف اجاره املاک در مراکز شهری مشخص شده است.



نمودار ۱: نمودار نظریه شکاف اجاره، مأخذ [11] و نمودار شماره ۲: نمودار نظریه شکاف قیمت، مأخذ [13]

۲-۱-۵- فرضیه شکاف قیمت هامنت و راندولف

فرضیه شکاف قیمت نیز توسط هامنت و راندولف مطرح شد که بیشتر برای کشورهای اروپای غربی مناسب است. کریس هامنت با توجه به نقدهایی که بر نمونه‌های آمریکایی وارد کرده بود و با در نظر گرفتن دخالت دولت در نمونه‌های اروپایی نظر شکاف قیمت را مطرح می‌کند. در واقع عملی شدن جایگزینی اقشار اجتماعی را که با ادامه سرمایه‌گذاری مجدد در محلات شهری همراه است، با عنوان شکاف قیمت یا ارزش املاک، مفهوم بندی کرده‌اند [13]. آن‌ها بر تفاوت بین ارزش املاک اجاره‌ای و تصرف ملکی بهسازی شده تأکید دارند. در دوره تنزل و رکود میزان سطح و اجاره، مالکان برای بهره‌برداری از شکاف قیمت از طریق به متصرفان مالک خصوصی فعال می‌شوند. بنابراین جایگزینی اقشار اجتماعی از طریق واژگونی اجاره‌داری تشویق شده، باعث بهبود پروفیل مسکونی می‌شود. یعنی 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 هزینه‌های بهسازی را جبران کند و تأمین‌کننده پرداخت‌های بهره منابع مالی و منافع تعداد زیادی از دست‌اندرکاران باشد. این وضعیت در نمودار شماره ۲ با عنوان نمودار شکاف قیمت املاک در محلات مسکونی مراکز شهری مشخص شده است. بنابراین با توجه به دو فرض فوق‌الذکر (شکاف اجاره و شکاف قیمت) مراحل تکاملی الگوی جایگزینی اقشار اجتماعی عبارت‌اند از: حومه‌نشینی (عدم رضایت از محل سکونت و مهاجرت)، کاهش سرمایه‌گذاری، ترک املاک، نقطه

کنترل اجاره‌بها	گاه‌اعطای وام دولتی	پراکنده	۱۹۵۰	Jason Hackworth ۲۰۰۲
عدم‌مداخله	شخصی اما کلان	سطح محله	۱۹۸۸- ۱۹۷۴	
برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری	دولتی و مشارکتی	شهری حتی جهانی	۱۹۹۳ به بعد	
عدم‌مداخله	شخصی	انفرادی و متوسط طبقه متوسط	۱۹۶۰	نیل اسمیت Neil Smith ۲۰۰۲
برنامه‌ریزی، شروع و سرمایه‌گذاری	دولتی و مشارکتی	محلی	دهه پایانی قرن ۲۰	
بدون دخالت	شخصی	انفرادی و صرفاً مسکن	روش سنتی	
برنامه‌ریزی، شروع و سرمایه‌گذاری	دولتی و مشارکتی	شهری و صرفاً در مسکن	روش دولتی	
برنامه‌ریزی، شروع و سرمایه‌گذاری	شخصی، دولتی و مشارکتی	انفرادی یا دولتی مسکونی و تجاری	روش تجاری	لیز و داویدسون Lees & Davidson ۲۰۰۵
برنامه‌ریزی، شروع و سرمایه‌گذاری	مشارکتی و دولتی	شهری پروژه‌های بزرگ مسکونی و تجاری	ساخت مجدد New-build	

جدول ۱: دسته‌بندی روند تحول نظریه جایگزینی اقشار اجتماعی، مأخذ نگارنده

۱-۵- بررسی نظریات جایگزینی اقشار اجتماعی

۱-۱-۵- فرضیه شکاف اجاره املاک نیل اسمیت

نظریه‌پردازان مارکسیستی فرآیند 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 سرمایه‌گذاری مجدد نیز تأثیری نخواهد داشت. برای مثال زمانی که یک صاحب‌خانه ملک خود را اجاره می‌دهد در صورت سرمایه‌گذاری مجدد به دلیل عدم توانایی دیگر ساکنان نمی‌تواند اجاره‌بها را افزایش دهد. به دلیل وضعیت نابسامان محله

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

۴-۱-۵- نظریه ساخت مجدد (New-Build)

یکی از مفاهیم مرتبط با جایگزینی اقصاء 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 می‌باشد که به روش ساخت مجدد اشاره می‌کند. این دو معتقدند که درحالی‌که عدم تفاهم فکری در مورد شروع پروسه از یک سو و روند سنتی جایگزینی اقصاء اجتماعی از سوی دیگر ادامه دارد، شاهد روش ساخت مجدد با عناصر و شاخص‌های جدید هستیم. 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 می‌باشد. لیز و داویدسون این روند را به‌عنوان موج سوم تلقی می‌کنند و معتقدند حضور دولت و سرمایه جهانی وجهه جدید به پروسه داده است. همچنین معتقدند از اواسط دهه ۹۰ با تغییرات ایجاد شده از نظر جغرافی و از نظر نقش‌ها و عناصر، این پروسه جهش یافته و در نتیجه الگوهای کالبدی، اجتماعی و فرهنگی نیز تغییر یافته‌اند [12]. جدول زیر خلاصه‌ای از نظریات موجود در جایگزینی اقصاء اجتماعی را نشان می‌دهد:

نظریه پرداز	نظریه	فلسفه	دیدگاه	مقیاس	نقش دولت	توضیحات
نیل اسمیت	شکاف اجاره Rent gap	ساختارگرایی مارکسیست	اقتصادی	محله	بدون دخالت	با توجه به بازار عرضه و تقاضای مسکن
دیوید لی	-	انسان‌گرایی فرد محور	فرهنگی و اجتماعی	محله	بدون دخالت	توجه به جنبه تقاضای مسکن
هلمنت و رانولف	شکاف قیمت Value gap	-	اقتصادی	محله	کنترل اجاره‌ها	تفاوت قیمت در مسکن خالی و پر
لیز و داویدسون	ساخت مجدد New-build	-	اقتصادی	جهانی	برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذار	حضور سرمایه جهانی و تغییر فاکتورهای آغازین پروسه

جدول ۲: دسته‌بندی نظریه پردازان جایگزینی اقصاء اجتماعی - مأخذ

نگارنده

جدول زیر مزایا و معایب این رویکرد را به‌طور خلاصه بیان می‌دارد.

آغاز چرخش از عدم سرمایه گذاری به سرمایه گذاری مجدد (حداکثر رسیدن تفاوت بین اجاره بالقوه و بالفعل املاک)، سرمایه گذاری ثانوی توسط افراد، کمک مال و نهادی (ورود دولت و اعطای وام)

۳-۱-۵- رویکرد اجتماعی و انسان محور دیوید لی

رویکرد انسان گرایانه فرد محور لی (۱۹۹۶) که در آن ارجحیت‌های فرهنگی و خصوصیات جمعیت‌شناسی افراد اعیان مورد تأکید قرار می‌گیرند. تخصصی شدن نیروی کار، تغییر در ساختار جنسیتی خانواده و محل کار و مجموعه خاصی از معانی زندگی در مرکز شهر، نیروهای محرک این فرایند هستند. این افراد عموماً در انواع هنرها و هنرهای کاربردی، رسانه، تدریس، خدمات اجتماعی و دیگر بخش‌های عمومی و غیرانتفاعی فعالیت می‌کنند. بر این اساس، جایگزینی اقصاء 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. از نظر لای افراد دیگری که مراکز شهری را به‌عنوان محل زندگی خود انتخاب می‌کردند، هنرمندان و افراد با زندگی نامتعارف بودند که فضاهایی چون کارگاه‌ها و آتلیه‌ها را به‌عنوان محل کار و زندگی انتخاب می‌کردند. متفاوت بودن و نزدیک بودن به فعالیت‌های هنری در مرکز شهر سبب جذب این افراد می‌شود. بعد از سکونت این افراد مراکز فرهنگی و تجاری نیز دستخوش تغییر شده و سبب احداث گالری‌ها و رستوران‌ها و کافه‌ها شده است [14].



نمودار ۳: جایگزینی اقصاء اجتماعی وابسته به ساختار اجتماعی -

فرهنگی، مأخذ نگارنده

نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان

۳، اردیبهشت ماه، ۱۳۹۶، تهران، ایران

- [2] Lees, L.; Slater, T. & Wyly, E., "The Birth of Gentrification", Gentrification içinde, Routledge: New-York, s. 5, 2008
- [3] C. Hartman, D. Keating, R. LeGates Displacement: How to Fight it?, Berkeley: CA: National Housing Law Project, s 3, 1982.

[۴] شکونی، حسین، جغرافیای اجتماعی شهر، اکولوژی اجتماعی شهر، جهاد دانشگاهی، ۱۳۶۵

[۵] تقوائی، مسعود و غلامی، یونس، بررسی و تحلیل تئوری اصالت بخشی تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها، ماهنامه شهرداریها، سال نهم، شماره ۸۹، ۱۳۸۷

[۶] رضائی، نعیمه، نوسازی شهری، فرآیندی اجتماعی، نشریه اینترنتی نوسازی، سال اول، شماره ۱، ۱۳۸۸

[7] Butler, T. and Lees, L. Super-gentrification in Barnsbury, London: globalisation and gentrifying global elites at the neighbourhood level, Transactions of the Institute of British Geographers, 31, pp. 467-487, 2006.

[8] Smith, N., "Gentrification and Uneven Development", Economic Geography, 68, s. 139, 1982.

[9] Kennedy and Leonard, Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices, The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and PolicyLink, Washington, DC and Oakland, 2001.

[10] Hackworth, Jason, "Postrecession Gentrification in New York City", Urban Affairs Review, 37 (6), s. 815-843, 2002.

[11] Smith, N., New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy, Editorial Board of Antipode, Volume 34, Issue 3, 2002.

[12] L. Lees & M. Davidson "New- Build Gentrification and London's Riverside Renaissance", Environment and Planning A, 37, s. 1165-1190, 2005.

[۱۳] اسمیت، نیل، بهسازی بافت شهری از طریق اسکان جمعیت مرفه، ۱۳۹۰، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه تهران

[14] Ley, D. Alternative: Explanations for Inner City Gentrification: A Canadian Assessment, Annals of the Association of American Geographers, 1996.

مثبت	منفی
	برونرانی بومیان و مشکلات روانی ناشی از آن
بهسازی محله	عدم تطابق فرهنگی
افزایش ارزش زمین	از بین رفتن قدرت خرید برای تمام اقشار
افزایش درآمد ناشی از افزایش نرخ عوارض	از بین رفتن عدالت اجتماعی به دلیل اعمال نفوذ گروه‌های خاص
افزایش سرمایه‌گذاری و تشویق و جذب سرمایه‌گذار	
	افزایش نرخ عوارض
کاهش میزان مهاجرت به شهر	فشار ناشی از افزایش تقاضای مسکن در محله
ایجاد اختلاط فرهنگی	از بین رفتن تنوع اجتماعی (اسکان طبقه خاص)
بهسازی با حمایت دولت و یا خصوصی	کاهش جمعیت در محله

جدول ۳: دستاوردهای مثبت و منفی جایگزینی اقشار اجتماعی، ماخذ [2]

۶- نتیجه گیری

با تعریف و تبیین فرایند جایگزینی اقشار اجتماعی می‌توان چشم‌اندازی عمومی از این فرایند داشت. البته این فرایند، مجادلات و انتقادات شدیدی در سراسر دنیا ایجاد نموده که اکثر توجه آن‌ها به موضوع جابجایی جمعیت ساکنان طبقه کارگر و طبقه ضعیف از محدوده‌های موردنظر است. اما با این حال به نظر می‌رسد که علی‌رغم وجود این نقطه‌ضعف، عمده فرایند جایگزینی اقشار اجتماعی همچنان به‌عنوان یکی از گزینه‌های مطرح در جهت باز زنده سازی بخش‌های درونی شهر استفاده می‌شود. این رویکرد از گذشته تا به امروز نظریات متفاوتی را در خود جای‌داده است. فرضیه شکاف اجاره اسمیت، فرضیه شکاف قیمت هامنت، رویکرد انسان‌گرای فرد محور لی و در پایان نظریه ساخت مجدد. همچنین نظریه‌پردازان این رشته سیر تحول جایگزینی اقشار اجتماعی را از نقطه‌نظر مقیاس، نقش دولت و نحوه سرمایه‌گذاری دسته‌بندی کردند. امروزه شاهد روش ساخت مجدد هستیم که دولت در آن نقش برنامه‌ریز و سرمایه‌گذار دارد و در مقیاس بزرگ‌تری اتفاق می‌افتد که حائز اهمیت است.

مراجع

- [1] Glass, Root. "London: Aspects of Change", Gentrification içinde, Lees, L., Slater, T., Wyly, E. (yay. haz.), Routledge: NewYork, s. 7, 1964.