

بررسی تأثیر اقدامات بازآفرینی بر وقوع پدیده اعیانی‌سازی در محلات ناکارآمد

(مطالعه موردی: محلات اتابک و خانی‌آباد تهران)*

دکتر محمد مسعود**، دکتر بهادر زمانی***، مهندس حسین ابراهیم رضاگاه****

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۷/۰۲/۲۶ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۳۹۸/۰۲/۲۳

چکیده

در پی وقوع پدیده «اعیانی‌سازی»، بسیاری از افراد به اجبار محل زندگی خویش را ترک کرده و یا با هزینه بیشتری قادر به زندگی در آن هستند. ریشه وقوع اعیانی‌سازی را می‌توان در رکود بیش‌ازحد محله و ایجاد شکاف در ارزش زمین و اجاره‌بها میان محله و سایر قسمت‌های شهر جستجو نمود. پروژه‌ها و اقدامات بازآفرینی شهری، در برخی تجارب، با رفع مشکلات کالبدی محلات و موانع عمده عدم مرغوبیت آنها، سبب بالا رفتن تقاضا جهت سکونت در این محلات شده و در نتیجه افزایش قیمت واحدهای مسکونی و آوارگی ساکنان قدیمی را به دنبال خواهند داشت. در این پژوهش با تکیه بر آمار توصیفی و با روش ترکیبی (کیفی کمی)، دو نمونه موردی متأثر از سطوح مختلف سیاست‌ها و اقدامات بازآفرینی، بررسی می‌گردد. بنابر یافته‌های این پژوهش، ارتباط مستقیمی میان تشدید اقدامات بازآفرینی شهری، بالا رفتن تقاضا جهت سکونت، افزایش قیمت واحدهای مسکونی و آوارگی ساکنان قدیمی محله وجود دارد.

واژه‌های کلیدی

اعیانی‌سازی، علل وقوع، پیامدهای وقوع، سیاست‌های بازآفرینی شهری، آوارگی

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری آقای حسین ابراهیم رضاگاه با عنوان (اعیان سازی یا فقیرسازی بافت؛ جستاری بر رویکرد جامع بازآفرینی محلات شهر؛ نمونه‌های موردی: محلات خانی‌آباد و شهید خوب بخت شهر تهران) است که بارانمایی آقای دکتر محمد مسعود و آقای دکتر بهادر زمانی، در دانشگاه هنر اصفهان در دست انجام است.

Email: massoud53@live.com

** دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران. (مسئول مکاتبات)

Email: bzamani1975@yahoo.com

*** دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران.

Email: Hosein_Rezagah@yahoo.com

**** دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران.

مقدمه

اعیانی‌سازی^۱ مفهومی نوظهور است که بر جابجایی اجباری طبقات کارگر و ضعیف محلات قدیمی بر اثر حضور طبقات متوسط و بالای جامعه دلالت دارد. علی‌رغم گذشت نزدیک به نیم‌قرن از طرح اولیه موضوع اعیانی‌سازی در جوامع آکادمیک و حرف‌های اروپا و آمریکا، این مفهوم هنوز در کشور ایران، سر بسته مانده و مسیر ناهمواری را تا تبدیل شدن به یک دغدغه حرفه‌های پیشرو دارد. بسیاری از شهرهای ایران واجد نواحی فرسوده می‌باشند. این نواحی به علت مشکلات کالبدی، عمدتاً مأمّن اقلیتی می‌باشند که تمایل و یا قدرت تغییر مکان به نواحی با مشکلات کمتر را ندارند. در این نواحی در کنار مسائل و مشکلات اجتماعی انکارناپذیر، به علت قدمت سکونت و با ویژگی‌های مشترک ساکنان محله (فرهنگ، قومیت، طبقه اجتماعی)، روابط درون محله‌ای پررنگ و مستحکم، احساس تعلق ساکنان بیشتر و به‌طور کل سرمایه‌های اجتماعی قوی می‌باشند. از دیگر ویژگی‌های بارز این نواحی، نزدیکی به مراکز تجاری و اداری و به‌طور کل مراکز کار و فعالیت شهر است. در این شهرها اقشار متوسط و بالایی حضور دارند که بنا به عللی مانند اتلاف وقت و هزینه، مایل به نزدیکی میان محل سکونت خود با مراکز کار و فعالیت می‌باشند؛ نواحی مسکونی حاشیه مناطق فعالیت از لحاظ مکانی مطلوبیت فراوانی برای این اقشار دارد. از مهم‌ترین علت‌های کاهش جذابیت این نواحی به‌عنوان مقاصد مهاجرت اقشار متوسط، مشکلات و مسائل کالبدی و ضعف خدمات و امکانات آنها است. بهبود وضعیت کالبدی این مناطق، منجر به افزایش تقاضای سکونت اقشار متوسط و بالا و در نتیجه افزایش قیمت زمین می‌گردد. ارزش افزوده املاک، شدت یافتن ورود طبقات بالاتر اقتصادی و از بین رفتن انسجام اجتماعی پیشین، موجب می‌گردد تا به تدریج اقشار کم‌درآمد ساکن، توان و تمایل خود را جهت سکونت در محله از دست داده و به نواحی دیگر شهر که با وضعیت اقتصادی آنها تناسب دارند جابجا گردند. به این ترتیب ناحیه فرسوده، روابط منسجم و سرمایه‌های اجتماعی پیشین را که در طول زمان کسب نموده، از دست می‌دهد.

نوشتار حاضر در پی آن است تا با پردازش ریشه‌ای مفهوم اعیانی‌سازی، علل آن و آراء صاحب‌نظران و متفکرین موضوع، وقوع آن را در محلات شهر تهران بررسی نماید. بدین منظور، نخست به بازشناسی مفهوم پدیده از دیدگاه نظریه‌پردازان مختلف، علل و پیامدهای آن پرداخته شده و در ادامه، علائم وقوع و پیامدهای آن در محلات خانی‌آباد و اتابک، بررسی می‌شود.

مبانی نظری

اعیانی‌سازی، به‌عنوان یکی از رفتارهای پیچیده شهری، قریب به چهار دهه است که در زمینه‌های مختلف اقتصادی، سیاسی، جامعه‌شناسی و جغرافیایی، محققان زیادی را به تحقیق و تحلیل و مباحثه واداشته است (Hamnett, 1991) و بر جایگزینی اقشار طبقات پایین توسط قشر متوسط در محلات شهر، دلالت دارد. این امر بیشتر در محلات مرکزی و قدیمی‌تر شهرها که در طول زمان اقشار کم‌توان جامعه را در خود گردآورده‌اند، رخ می‌دهد. این محلات معمولاً وضعیت کالبدی مطلوبی ندارند و نرخ وقوع جرائم در آنها بسیار بالا بوده و رونقشان در زمان‌هایی متفاوت و به علل مختلف، رو به افول نهاده است. طبقه متوسط تازه‌وارد به دنبال کاهش هزینه و نزدیک شدن به منابع درآمدی به این محلات پای نهاده است. از سوی دیگر، ساکنان اصلی این محلات، همیشه به این تازه‌واردها به‌عنوان افراد مهاجم نگاه می‌کنند، کسانی که در واقع عضو اجتماع آنها نیستند بلکه تنها به دلیل منفعت‌های اقتصادی در آن مکان حضور دارند.

برخی محققین، وقوع این پدیده را توان‌بخشی به طبقه کارگر یا منازل متروکه، از طریق خانه‌سازی برای ساکنان طبقه متوسط و یا فرایند حرکت و جابجایی ساکنان با درآمد بالاتر به محلات مهاجر فرستی که از عدم سرمایه‌گذاری و توجه رنج می‌برند، تعریف می‌نمایند (Levy et al., 2006) به نقل از Atkinson, 2002 Wyly & Hammel, 1999). در این دیدگاه، اعیانی‌سازی به‌عنوان مجموعه فعالیت‌هایی تعبیر می‌گردد که به منظور اصلاح و بهبود واحدهای همسایگی و جایگزینی گروه‌های کم‌درآمد به‌وسیله ساکنان با درآمد متوسط و بالا، در بخش‌های مرکزی شهرها انجام می‌گیرد.

اعیانی‌سازی پدیده‌های جدل‌انگیز و چندسویه است؛ فرایند وقوع این پدیده کاهنده و از میان برنده مسائلی است که بر نامطلوب بودن آنها اتفاق نظر وجود دارد. به نظر می‌رسد که وقوع این پدیده یاری‌دهنده محلات قدیمی و دچار افت شهر در مقابل فقر، فرسایش، جرم، جنایت، اعتیاد و بسیاری مسائل و مشکلات حاد دیگر باشد. این پدیده همراه با خود سرمایه‌های زیادی (سرمایه‌های انسانی تازه واردین قشر متوسط، خدمات نوین و افزایش قیمت زمین) را وارد بافت کرده و مدیریت شهری را به فراهم آوردن خدمات عمومی نوین برای محله ترغیب می‌نماید. البته این خدمات و سرمایه‌گذاری‌های جدید توسط ساکنان کم‌درآمد پیشین که بر اثر افزایش اجاره‌بها و قیمت منازل، مجبور به ترک مکان می‌گردند مورد استفاده قرار نمی‌گیرد (lees et al., 2008). ادبیات موجود درباره تأثیرات بازآفرینی شهری بر بافت، به دو گروه

است که در شرایط موجود و با رضایت مالک برای استفاده‌کننده کنونی تعیین شده است (Wong, 1998).

دیدگاه اقتصادی اسمیت^۲ و همفکران وی با تأکید بر سرمایه و منابع، سوالات زیادی را بدون پاسخ می‌گذارد؛ مشخصه‌های انحاء گوناگون تقاضا مورد توجه قرار نمی‌گیرند و انتخاب مناطق خاصی از شهر در صورتی که مناطق زیاد دیگری با مشخصات مشابه این مناطق و شکاف اجاره‌ای بالا موجود می‌باشند و مورد دستاندازی قرار نمی‌گیرند، توجیه نمی‌شود. هویت افراد تازه‌وارد، فرایندی که طی آن این افراد مکانی را انتخاب می‌کنند و نقش عوامل محیطی، موارد دیگری هستند که دیدگاه اقتصادی در جهت پاسخگویی به آنها تلاشی نموده است. فریمن^۳ تصریح می‌کند که احتمالاً تحصیلات مشخصه بهتری به نسبت درآمد برای طبقه تازه‌وارد است؛ زیرا که متخصصین و هنرمندان جوان که ثروتمند نیز نمی‌باشند، غالباً پیشاهنگان اعیانی‌سازی هستند (Freeman, 2005).

ترکیب این دو رویکرد، پیدایش دودسته نظریه را که هر کدام وجهی از تفکرات پیشین را مبنای شکل‌گیری قرار داده‌اند، سبب شده؛ نظریه‌های طرف عرضه و نظریه‌های طرف تقاضا. نظریه شکاف اجاره‌ای اسمیت در مرکز ادبیات طرف عرضه قرار دارد (lees et al., 2010). این نظریات بر صرفه‌مند بودن بازار زمین جهت وقوع اعیانی‌سازی در بعضی مناطق اتکا دارند و تصریح می‌کنند که هم مناطق در معرض وقوع و هم تمایلات افراد پدیدآورنده این فرایندها توسط جریان‌ات بازار شکل می‌گیرند. در مقابل نظریات طرف تقاضا، مشخصاً بر تأثیر تازه‌واردین و متقاضیان نوظهور فضا بر فرایند وقوع اعیانی‌سازی و تغییر تمایلات و ترجیحات طبقه متوسط و بالا، تأکید دارند (lees et al., 2008).

سالیان متمادی تلقی عمومی در میان صاحبان اندیشه به تقابل میان این دودسته عمده نظریات تشریح‌کننده علل وقوع اعیانی‌سازی

تقسیم می‌شود؛ دسته اول این تأثیرات را به دلیل جایگزین شدن طبقات متوسط به‌جای اقشار فقیر، مثبت قلمداد می‌کنند. دسته دوم این تأثیرات را به دلایل اجتماعی منفی میدانند. دسته اول به دنبال تشویق رشد اقتصادی در نواحی درون‌شهری و ترغیب اقشار مرفه‌تر به اسکان در نواحی فرسوده مورد نوسازی است؛ این امر از طریق بهبود محیط کالبدی صورت می‌گیرد. این گروه، چنین استدلال می‌کنند که فواید رشد اقتصادی به تدریج از محیط مورد بازسازی نصیب اقشار فرودست که همان ساکنان سنتی نواحی فرسوده هستند خواهد شد. از سوی دیگر، دسته دوم استدلال می‌کنند که فرصت‌ها و منابع می‌بایست مستقیماً در اختیار اقشار محروم قرار گیرد (Atkinson & Bridge, 2005). سیاست‌مداران، با اشاره به اثرات مثبت بازآفرینی، ضمن اجتناب از ماهیت طبقاتی فرایندهای مرتبط و خنثی‌سازی تصویر منفی وقوع اعیانی‌سازی (Lees, 2008)، سعی بر پنهان کردن اثراتی همچون آوارگی ساکنان و همگنی اجتماعی محلات تحت تأثیر دارند. در مقابل، آنها بر فوایدی چون سامان‌دهی محلات و تنوع در تمرکز فقر، اتکا می‌کنند (Maloutas, 2011).

به‌زعم اسمیت، سرمایه تنها به‌این‌علت به بخش‌های درونی منتخب شهر بازمی‌گردد که از شکاف اجاره‌ای پیش‌آمده بهره‌مند گردد. وی اعیانی‌سازی را فرایندی می‌داند که ارتقاء وضعیت خانه‌سازی و اقتصاد خرده‌فروشی را در محلات، تحت تأثیر سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، سبب خواهد گردید (Smith, 2009). فلوریدا نیز در کتاب شهرها و طبقه خلاق، تشدید اعیانی‌سازی را در ارتباط مستقیم با افزایش ثروت معرفی می‌کند (Florida, 2002). شکاف اجاره‌ای تفاوت میان اجاره‌بهای زمین به‌صورت بالقوه و اجاره تثبیت‌شده و بالفعل آن در بازار مسکن است. اجاره‌بهای بالقوه میزان اجاره‌ای است که قابلیت وقوع آن، در صورت رخ دادن بهترین و بالاترین استفاده از زمین، وجود دارد و اجاره‌بهای تثبیت‌شده در بازار مسکن میزان اجاره‌بهایی

جدول ۵. همبستگی بین حس مکان و میزان سازگاری روانی حرارتی افراد

حوزه	مسائل اصلی	چارچوب نظری
تولید/عرضه	ذخیره املاک باقابلیت پذیرش پدیده؛ نحوه عملکرد بازار مسکن و زمین؛ جریان حرکت فضایی سرمایه و «شکاف اجاره‌بها»؛ نقش دارایی‌های عمومی و خصوصی؛ توسعه نامتوازن و نابرابر.	مارکسیسم ساختاری؛ نظریه رادیکال اجتماعی؛ جغرافیای روابط طبقاتی و مبارزه طبقاتی.
مصرف/تقاضا	ویژگی‌های ائتلاف عاملین وقوع پدیده؛ ایدئولوژی و طرز فکر جدید طبقه متوسط؛ تقاضای مصرف‌کنندگان و شیوه‌های مصرف؛ سیاست فرهنگی؛ نقش نژاد، جنسیت و تمایلات جنسی؛ تحصیلات؛ تغییرات شغلی و ترکیب خانوار.	اومانسیسم لیبرال؛ شهرنشینی پساصنعتی؛ اهمیت یافتن عامل انسانی بیش از ساختار اقتصادی؛ چرخش فرهنگی در جغرافیای انسانی

استوار بوده است؛ اما اکنون می‌توان ادعا داشت که این تعاریف و مفاهیم مکمل یکدیگرند (Lees et al., 2008). زمانی که سرمایه‌گذاری بر روی زمین آغاز می‌شود، قیمت‌ها افزایش می‌یابد و نظرها به سوی خانه‌های ساکنین بومی معطوف می‌گردد و پدیده رخ می‌دهد. سرمایه‌گذاران و توسعه‌گرها، از طریق ظاهرسازی‌های جذاب، تقاضا را در مکان‌های خاص، هدایت می‌نمایند (Smith, 1996). به بیان دیگر، طرف تقاضا تا حد زیادی توسط نیروهای حاکم سیاسی و اقتصادی تحریک می‌شود (جدول ۱).

اعیانی‌سازی توأمان می‌تواند بسیاری مطلوبیت‌ها را برای فضا فراهم آورده، آن را احیا نماید و درعین حال آثار مخربی بر جوامع کوچک بومی، کسبه و صاحبان کارگاه‌های کوچک وارد آورد. همان‌گونه که نظریه شکاف اجاره‌ای پیش‌بینی می‌کند، یکی از آشکارترین تأثیرات پدیده، تغییر در زیرساخت‌های اساسی محله است. محلات در معرض پدیده عموماً فرسوده و قدیمی هستند، باین‌حال، چنین محلاتی ظرفیت‌هایی نیز دارند که جهت ورود مهاجران طبقه متوسط، بالقوه بسیار جذاب می‌باشند.

مهم‌ترین پیامد اجتماعی اعیانی‌شدن، آوارگی^۵ طبقات فقیر و کارگر محلات مرکزی شهر است. آوارگی زمانی رخ می‌دهد که ساکنان به علت شرایطی که سکونتگاه‌ها و یا محیط بلافصل آنها را تحت تأثیر قرار می‌دهد مجبور به ترک منازل خود می‌گردند. این علل که فرائز از حدود کنترل ساکنان هستند، تداوم سکونت را غیرممکن، پرخطر و یا خارج از توان مالی آنها می‌نمایند (Hutchison, 2010). در این فرایند، اقسار کم‌درآمد، به علت وقوع اعیانی‌سازی و زمانی که دیگر قادر به برآمدن از پس هزینه‌های سکونت، اجاره و مالیات‌ها نیستند، مجبور به ترک مکان می‌گردند. این نوع آوارگی با عنوان آوارگی ناخواسته نیز شناخته می‌شود (Newman & Wyly, 2006).

لیز^۶ و همکاران (۲۰۰۸)، اسلیتر^۷ (۲۰۱۱)، اسمیت (۱۹۹۶، ۲۰۰۹) و اتکینسون^۸ (۲۰۰۰، ۲۰۰۲)، بدون اشاره به‌عنوان «بازآفرینی»، براساس مطالعات خود نتیجه گرفته‌اند که مداخلات کالبدی همراه با ورود سرمایه اقتصادی سرمایه‌گذاران، با از میان بردن ناکارآمدی فیزیکی بافت محلات، تقاضای طیف وسیع‌تری از خانواده‌ها را جهت سکونت در محله برمی‌انگیزانند. افزایش تقاضا نیز به‌تبع افزایش قیمت زمین و اجاره‌بها، آوارگی اقسار فرودست که پیش‌تر و به دلیل ارزان بودن قیمت‌ها محله را برگزیده بودند، سبب می‌شود. بر اساس نتایج این پژوهش‌ها شدت و میزان مداخلات، ارتباط مستقیمی با میزان پیشرفت وقوع اعیانی‌سازی در محلات ناکارآمد داشته است.

بر این مبنا، تشدید فرسودگی بافت محلات طی دو فرایند به‌هم‌پیوسته، بازآفرینی بافت را موجه نموده و در پی وقوع اعیانی‌سازی، آوارگی

ساکنان قدیمی را در پی خواهد داشت؛ از یک‌سو، تشدید فرسودگی و افزایش ناکارآمدی بافت سبب افزایش سهم خانه‌های فاقد متقاضی، خالی و فرسوده شده و کاهش امنیت و ایمنی محله و افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی آن را به دنبال دارد. نتیجه قطعی این ناکارآمدی اجتماعی و کالبدی، کاهش کیفیت زندگی ساکنان محله است. در این مرحله فشار اذهان عمومی و سرایت آسیب‌های ناشی از ناهنجاری‌های اجتماعی به محلات و نواحی همجوار، مدیریت مرکزی و یا مدیریت شهری را به اتخاذ سیاست‌ها و انجام اقداماتی ترغیب می‌نماید که از آن با عنوان بازآفرینی یاد می‌شود. اقدامات بازآفرینی عموماً متوجه زیرساخت‌های عمومی و سیاست‌هایی از این دست نیز غالباً مربوط به ایجاد انگیزش در ترمیم عرصه خصوصی است. از دیگر سو، محله فرسوده که به علت تشدید ناکارآمدی‌ها با کاهش سکونت انتخابی و در ادامه «کاهش» و یا «کند شدن رشد» قیمت زمین و اجاره‌بها در قیاس با سایر محلات همجوار روبرو خواهد بود، فرایندی که از آن با عنوان شکاف اجاره‌بها یاد می‌شود، وقوع این پدیده و همچنین اعمال سیاست‌های انگیزشی بازآفرینی توسط مدیریت مرکزی و یا شهری، مداخله در بافت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در زیرساخت‌های سکونتی آن را به‌صرفه‌تر از سایر محلات همجوار می‌سازد. این تسلسل، نهایتاً، افزایش قیمت زمین و اجاره‌بها را در محله‌ای که پیش‌تر از فرایند رشد منطقی قیمت‌ها در محلات همجوار بازمانده بود به دنبال داشته و آوارگی اقسار فرودست و ساکنان قدیمی بافت فرسوده و ناکارآمد پیشین را موجب می‌شود (Smith, 2009). (Lees et al., 2008): (شکل ۱). در ادامه، میزان پیشرفت وقوع پدیده در محلات ناکارآمد شهر تهران که بستر مداخلات نظام‌یافته، یعنی اقدامات بازآفرینی بوده‌اند و ارتباط میان کثرت و شدت اقدامات و سیاست‌های بازآفرینی با وقوع پدیده اعیانی‌سازی در آنها، مورد بررسی قرار گرفته است.

روش‌شناسی پژوهش

این پژوهش بر آن است تا با بررسی دو نمونه موردی که با شرایط زمینه‌ای مشابه، بستر وقوع حجم متفاوتی از مداخلات بازآفرینی شهری بوده‌اند، نخست تأثیر میزان اقدامات بازآفرینی در شدت وقوع اعیانی‌سازی و سپس پیامدها و آثار وقوع آن را بررسی نماید. در این پژوهش، بهره‌گیری از آمارهای رسمی صرفاً از منظر بررسی زمینه وقوع این پدیده است. در مرحله نخست، جهت شناسایی شدت اقدامات بازآفرینی، پروژه‌های تأثیرگذار مدیریت شهری طی بازهای مشخص بررسی‌شده و نشانه‌های وقوع اعیانی‌سازی، با بررسی رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی به‌عنوان مشهودترین نمایش میزان رغبت



شکل ۱. مدل تحلیلی فرایند اعیانی‌سازی بافت و آوارگی ساکنان قدیمی

و اجاره‌بها در کل شهر تهران، در دو مقطع از طیف وقوع یعنی از مراحل مقدماتی وقوع^{۱۰} تا وقوع نسبی^{۱۱}، انتخاب شده‌اند. بر این اساس، با توجه به بررسی داده‌های آماری و طرح‌های بازآفرینی تهیه‌شده برای محلات ناکارآمد شهر، محله مورد پژوهش در ارتباط با مراحل مقدماتی وقوع پدیده اعیانی‌سازی، محله خانی‌آباد، واقع در جنوب غربی منطقه دوازده شهر تهران و محله مورد پژوهش در ارتباط با وقوع پدیده اعیانی‌سازی، محله اتابک، واقع در شمال غربی منطقه پانزده شهر تهران، است.

نمونه‌های موردی

در ادامه، جهت درک فرایند وقوع پدیده، ضمن بررسی اجمالی اقدامات بازآفرینی در این محلات، نحوه وقوع تغییرات کالبدی در یک بازه ۱۰ ساله (۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵) مورد بررسی قرار گرفته و تغییرات قیمت به‌عنوان بارزترین نشانه وقوع اعیانی‌سازی (Smith, 1996) مطالعه شده است. از سوی دیگر، شناسایی پیامدهای وقوع پدیده نیازمند بررسی ویژگی‌های اقتصادی، تحصیلات، مالکیت و سابقه سکونت در محله است. در ادامه، نتایج مربوط به تغییرات قیمت زمین، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده، ویژگی‌های ساکنان و سابقه سکونت آنها در محلات اتابک و خانی‌آباد، به‌عنوان بستر وقوع پروژه‌های متعدد بازآفرینی و نحوه وقوع پدیده در آنها مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

محله خانی‌آباد (بازآفرینی محدود)

محله خانی‌آباد، از محلات قدیمی شهر تهران به شمار می‌رود که

سرمایه‌گذاران جهت حضور در محله، منطقه و شهر مقایسه شده و سپس تغییرات قیمت زمین به‌عنوان نماد تأثیر حضور سرمایه‌گذاران و تغییرات میزان تقاضا بر اقتصاد فضا، در قیاس با منطقه و کل شهر مورد مطالعه قرار گرفته است. در مرحله بعد، با روشن شدن شدت پیشرفت اعیانی‌سازی در محله، اثرات وقوع آن بر ماهیت مهاجران جدید و ساکنان قدیمی محله شناسایی شده است. در نهایت و در مرحله جمع‌بندی، پیش از هرگونه نتیجه‌گیری، میزان اقدامات بازآفرینی، شدت وقوع اعیانی‌سازی و پیامدهای وقوع آن، از لحاظ ویژگی‌های اقشار قدیمی و مهاجرین جدید محله مورد مطالعه تطبیقی قرار گرفته است.

لذا، با توجه به صورت‌بندی مسئله و لزوم بررسی سیاست‌های مداخله‌گر و تأثیرگذار بر وقوع و یا عدم وقوع اعیانی‌سازی، با بهره‌گیری از روش مورد کاوی^۹ و بر اساس دو محور «تحلیل محتوای سیاست‌ها و طرح‌ها» و «تحلیل پیامدهای اجرای سیاست‌ها و طرح‌ها»، نیاز به‌گزینش از میان محدوده‌های تحت تأثیر، در مراحل مختلف فرایند اعیانی‌سازی، به جهت ارزیابی میزان تأثیرات مثبت و منفی سیاست‌ها، ضروری می‌نماید. از این‌رو، در گام نخست، شهر تهران به‌عنوان مورد کلان موضوع پژوهش، برگزیده شده است. در گام دوم، با توجه به ماهیت «پدیده»، مناطق مرکزی شهر تهران، به‌عنوان حوزه‌های سکونت‌دربرگیرنده محلات ناکارآمد، شناسایی شده‌اند. نهایتاً و در گام سوم، محلات هدف، بر اساس شاخص‌های ناکارآمدی شدید بافت، وجود سیاست‌ها و طرح‌های بازآفرینی، سهم بالای املاک اجاره‌ای و یا تصرفی نسبت به املاک تحت سکونت مالک و وجود شکاف میان رشد قیمت زمین و اجاره‌بها نسبت به میانگین رشد قیمت زمین

محله تختی (دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده محله تختی، ۱۳۹۳) است که در هیچ‌کدام از آنها نمی‌توان اثری از ملاحظات مربوط به نتایج اعمال سیاست‌ها بر وضعیت ساکنان اولیه و تازه‌واردین بافت را مشاهده نمود (جدول ۲).

به‌صورت خاص، طرح منظر شهری محله خانی‌آباد بر سامان‌دهی کالبد محله بدون توجه به منابع مالی آن و همچنین مشارکت سرمایه‌گذاران تأکید داشته و رویکرد «باز تنظیم مجدد فضا بر مبنای ساختار موجود» را مدنظر قرار داده است. از سوی دیگر سند توسعه محله تختی نیز که توسط دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده محله تختی تهیه‌شده، بر اجرای چند پروژه منفرد پارکینگ در سطح محله تأکید داشته است. بررسی وضع موجود محله (۱۳۹۶) و تطبیق آن با پیشنهادهای اسناد مصوب فوق، حکایت از تغییرات اندک کالبدی درون آن و پس از گذشت هشت سال از تصویب طرح منظر شهری و سه سال از زمان تهیه سند توسعه محله دارد. فارغ از بررسی سازوکار اجرا و پایش طرح‌های مزبور، محدود بودن میزان تغییرات محله حکایت از اثرگذاری اندک این اسناد بر جریان ورود سرمایه به درون بافت و تغییر زیرساخت‌های کالبدی آن دارد. بررسی تعداد پروانه‌های

درون دیوار دوم تهران قدیم (حصار ناصری) قرار داشته و همان‌نوع در ضلع جنوب غربی منطقه ۱۲ تهران واقع‌شده است. یکی از مهم‌ترین مشکلات محله، ریزدانه‌گی قطعات موجود است، به‌طوری‌که ۸۴ درصد از آنها مساحتی زیر ۱۰۰ مترمربع دارند. همین عامل در کنار مسئله عدم قابلیت دسترسی سواره به قطعات محله، موجب شده که باوجود سیاست‌های تشویقی اسناد مصوب جهت بازآفرینی بافت (اختصاص وام‌های کم‌بهره نوسازی، بخشودگی عوارض نوسازی و بازسازی و سایر ضوابط تشویقی)، ساخت‌وساز در محله دچار رکود گردد. به‌طوری‌که در مجموع، نزدیک به ۳ درصد از ساختمان‌های موجود، نوساز بوده و در مقابل، بیش از ۸۵ درصد از ساختمان‌ها، عمری بیش از ۴۰ سال دارند. همین عوامل موجب شده‌اند که سرمایه‌گذاران مسکن برای نوسازی در محله، راغب نباشند (عالی پور و بیابانی مقدم، ۱۳۹۰).

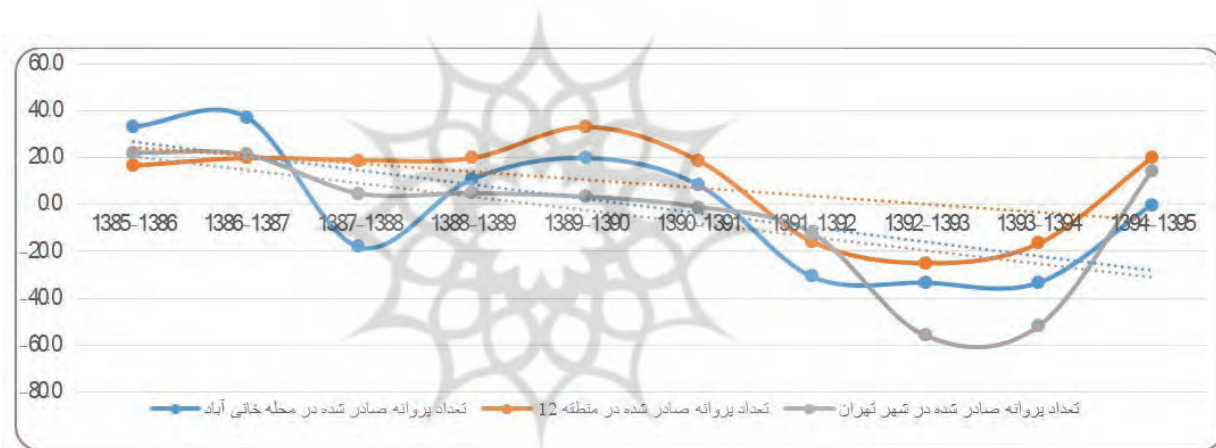
گذشته از قوانین و مقررات مرتبط با سامان‌دهی بافت‌های ناکارآمد که به‌صورت عام تمامی محدوده‌های فرسوده مصوب را شامل می‌شوند، محله خانی‌آباد، علاوه بر طرح‌های جامع (مصوب سال ۱۳۸۶) و تفصیلی (مصوب سال ۱۳۹۱)، متأثر از دو طرح بازآفرینی منظر شهری محله خانی‌آباد تهران (مهندسان مشاور دیارگاه، ۱۳۸۸) و سند توسعه

جدول ۲. اقدامات مدیریت شهری در راستای بازآفرینی بافت محله خانی‌آباد

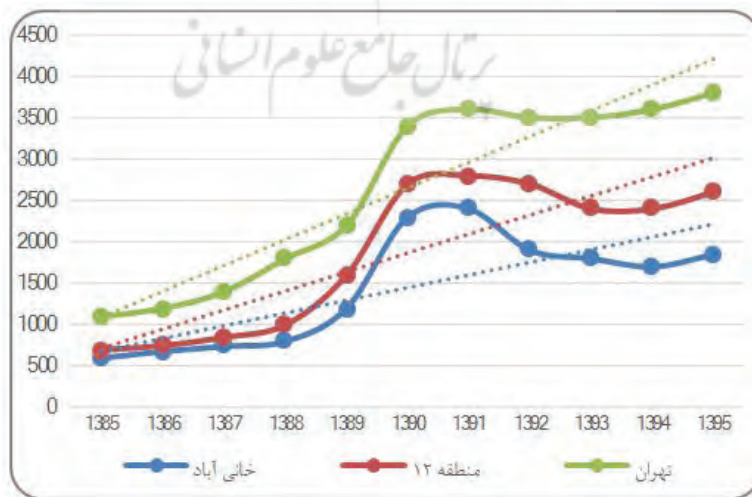
عنوان سند	سال تهیه	نهاد تهیه‌کننده	سطح	برونداد
طرح جامع شهر تهران	۱۳۸۶	نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران	شهر تهران و مناطق آن	سلسله‌مراتب دسترسی پهنه‌بندی پروژه‌های موضعی و موضوعی
الگوی توسعه منطقه ۱۲ شهر تهران	۱۳۸۲	نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران	منطقه ۱۲ شهر تهران	سازمان فضایی پیشنهادی
طرح تفصیلی منطقه ۱۲ شهر تهران	۱۳۹۱	نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران	منطقه ۱۲ شهر تهران	سلسله مرتب و عرض معابر پهنه‌بندی پروژه‌های محرک توسعه موضعی و موضوعی
طرح منظر شهری محله خانی‌آباد	۱۳۸۸	سازمان نوسازی شهرداری تهران	محله خانی‌آباد	سیاست‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده منطقه سازمان فضایی پیشنهادی محله کاربری پیشنهادی محله سیاست‌های بازآفرینی طراحی حجمی
سند توسعه محله تختی	۱۳۹۳	دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده محله تختی	محله تختی	پروژه‌های محرک توسعه

از سوی دیگر، بررسی تغییرات قیمت زمین طی این بازه ۱۰ ساله (۱۳۸۵-۱۳۹۵) نشان از تغییرات کمتر قیمت در این محله در قیاس با منطقه و شهر تهران دارد. شکل ۳ نشان می‌دهد که این محله از فرایند افزایش قیمت زمین در شهر تهران بازمانده و طی دهه اخیر سرعت افزایش قیمت زمین در آن در قیاس با منطقه ۱۲ کاهش یافته است. بازه اندک سرمایه‌گذاری در این محله، محدودیت نوسازی و سامان‌دهی آن توسط بخش خصوصی را توجیه می‌نماید. جهت بررسی قدمت سکونت ساکنان محله خانی‌آباد، با توجه به جمعیت ۳۰۰۰ نفری این محله در سال ۱۳۹۵ و با استفاده از روش کوکران، از ۳۴۱ نفر از شهروندان، در خصوص قدمت سکونت در محله، سطح تحصیلات، میزان درآمد، شغل و مالکیت محل زندگی، سؤالاتی پرسیده شد و نتایجی به شرح زیر به دست آمد:

ساختمانی صادرشده در این محله طی این بازه زمانی که در بخش‌های آبی به آن پرداخته خواهد شد مؤید این موضوع است. مشاهده رغبت اندک سرمایه‌گذاران برای حضور در بافت (سه‌م سده‌درصدی ابنیه نوساز نسبت به کل املاک مسکونی) و عدم مهاجرپذیری محله (بالأخص از طبقه متوسط)، نشان از مساعد نبودن شرایط فعلی، جهت وقوع پدیده اعیانی‌سازی دارد. با این حال، هرچند اندک، اما به وضوح، می‌توان اثراتی از وقوع آن را در پروژه‌های تجمیع قطعات ریزدانه و عرضه واحدهای مسکونی نوساز باقیمت بسیار بالاتر از میانگین محله و نزدیک به بافت‌های غیر فرسوده همجوار، مشاهده نمود. بررسی تطبیقی تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده در بازه زمانی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵، در شهر تهران، منطقه ۱۲ و محله خانی‌آباد مبین پایین‌تر بودن میزان تقاضا جهت حضور سرمایه‌گذاران در این محله در قیاس با منطقه و شهر، است^۲ (شکل ۲).



شکل ۲. تغییرات تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده در محله خانی‌آباد، منطقه ۱۲ و شهر تهران، طی بازه زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ (مرکز آمار ایران ۱۳۸۵-۱۳۹۵)



شکل ۳. تغییرات قیمت زمین (هزار ریال) در محله خانی‌آباد، منطقه ۱۲ و شهر تهران در بازه ۱۰ ساله ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۶ (مرکز آمار ایران ۱۳۸۵-۱۳۹۵، برداشت میدانی)

در میان گروه‌های تازه‌وارد، در خصوص علت انتخاب محله خانی‌آباد برای سکونت، «تزدیک بودن به محل کار» مهم‌ترین عامل بوده، حال آن‌که در میان گروه‌های باسابقه سکونت بیش از ۱۰ سال، «تزدیکی به خانواده و آشنایان» و «نبود امکان جابجایی به محلات مناسب‌تر» از مهم‌ترین عوامل سکونت در محله محسوب می‌شوند.

محله اتابک (بازآفرینی گسترده)

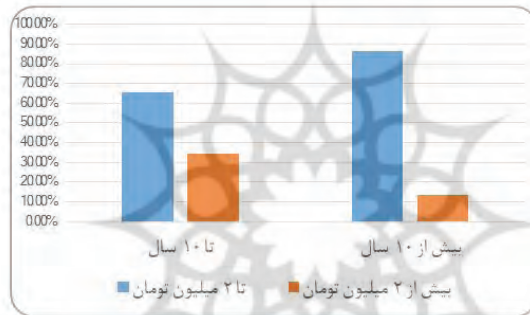
محله اتابک، در جوار امامزاده ملک خاتون، در منطقه ۱۵ شهر تهران قرار دارد. این محله نیز، جدا از قوانین متعدد سامان‌دهی بافت ناکارآمد و علاوه بر سیاست‌های طرح‌های جامع (مصوب سال ۱۳۸۶) و تفصیلی (مصوب سال ۱۳۹۱)، از سال ۱۳۷۹ تاکنون، موضوع بسیاری از طرح‌های بازآفرینی (طرح تملک اراضی شرق محور شهید خوب بخت،

بیش از ۶۲ درصد از ساکنان بیشتر از ۱۰ سال است که درون محله زندگی می‌کنند.

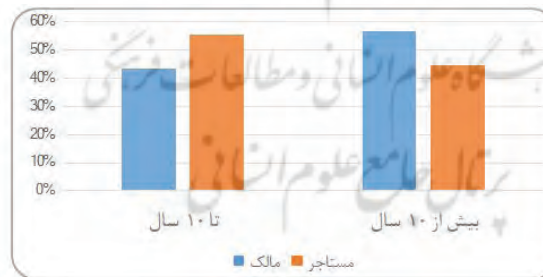
میزان درآمد خانوارهایی باسابقه سکونت بیش از ۱۰ سال اندکی بیشتر از خانوارهای تازه‌وارد است؛ ولی به‌صورت کلی تفاوت محسوسی از نظر سطح درآمد میان این دو گروه نمی‌توان مشاهده نمود (شکل ۴). سهم مالکیت واحد مسکونی در میان خانوارهای باسابقه سکونت بیش از ۱۰ سال بسیار بیشتر از خانوارهای تازه‌وارد است (شکل ۵).

سطح تحصیلات گروه‌های تازه‌وارد بسیار بیشتر از گروه‌های باسابقه سکونت بیش از ۱۰ سال است (شکل ۶).

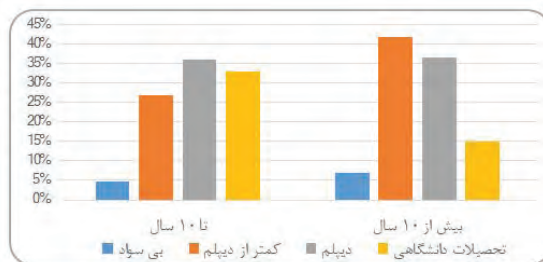
غالب گروه‌های باسابقه سکونت بیش از ۱۰ سال دارای شغل‌های آزاد می‌باشند، حال آن‌که سهم شغل‌های کارمندی و کارگری در میان جمعیت تازه‌وارد بیشتر است.



شکل ۴. میزان درآمد خانوار با توجه به قدمت سکونت (پرسش‌نامه)



شکل ۵. مالکیت واحد مسکونی با توجه به قدمت سکونت در محله (پرسش‌نامه)



شکل ۶. سطح تحصیلات با توجه به قدمت سکونت (پرسش‌نامه)

طرح منظر شهری محله شهید خوب بخت (مصوب سال ۱۳۸۵)، نشان میدهد که جمعیت این محله در جریان نوسازی بافت از ۱۲۰۰۰ نفر به ۶۴۰۰ نفر کاهش یافته است. بنابراین، جابجایی ساکنین محله، اگرچه به آرامی آغاز گردید، ولی به تدریج حالتی اجباری به خود گرفت. در این طرح، سعی شده تا با کاهش سطح اشغال کاربری مسکونی، زمینه لازم برای تعریض معابر و ایجاد خدمات و فضاهای باز شهری ایجاد شود. بنا بر پیش‌بینی این طرح، تعداد واحدهای مسکونی و تجاری موجود در محله که پیش از آغاز فرایند بازآفرینی، نزدیک به ۱۵۰۰ پلاک بوده، پس از تجمیع پلاک‌ها به ۱۸۰ بلوک مسکونی نوساز تبدیل خواهد شد (نقل به مضمون از حاج علی‌اکبری و همکاران، ۱۳۸۷).

بررسی تغییرات کالبدی محله اتابک در ۱۷ سال گذشته حکایت از شدت تغییرات سازمان‌یافته (از بالا) و غیر سازمان‌یافته (ورود سرمایه

۱۳۸۲، طرح تملک و تخریب اراضی غربی در محدوده بزرگراه امام علی (ع)، ۱۳۸۴، طرح منظر شهری ناحیه امام علی (ع)، ۱۳۸۵)، بوده است.

مداخله شهرداری در محدوده محله اتابک، به سال ۱۳۸۰ و تملک قطعات، در حاشیه خیابان خوببخت بر اساس طرح «ادامه مسیر بزرگراه شرق»، بازمی‌گردد، به طوری که بین سال‌های ۱۳۸۰ و ۱۳۸۱، ۱۶۵ پلاک، بر اساس طرح خریداری شد. در سال ۱۳۸۲، مشاور تهیه‌کننده طرح تفصیلی منطقه، پیشنهاد تغییر مسیر بزرگراه از خیابان خوببخت به مسیر فعلی را داد. عمده توجه این پیشنهاد، استفاده از ظرفیت بزرگراه به منظور نوسازی بافت فرسوده محدوده بود. در سال ۱۳۸۴، طرح تهیه‌شده دوباره دست‌خوش تغییرات اساسی گردید. نخستین طرح منظر شهری تهیه‌شده در سازمان نوسازی شهر تهران، طرح محله خوب بخت است (حاج علی‌اکبری، ۱۳۹۰) (جدول ۳).

جدول ۳. اقدامات مدیریت شهری در راستای بازآفرینی بافت محله اتابک

عنوان سند	سال تهیه	نهاد تهیه‌کننده	سطح	ماهیت خروجی
طرح جامع شهر تهران	۱۳۸۶	نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران	شهر تهران و مناطق آن	سلسله مراتب دسترسی پهنه‌بندی
الگوی توسعه منطقه ۱۵ شهر تهران	۱۳۸۲	نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران	منطقه ۱۵ شهر تهران	سلسله مراتب و عرض معابر پهنه‌بندی
طرح تفصیلی منطقه ۱۵ شهر تهران	۱۳۹۱	نهاد تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران	منطقه ۱۵ شهر تهران	پروژه‌های محرک توسعه موضعی و موضعی
طرح تملک اراضی شرق محور شهید خوببخت	۱۳۸۲	شهرداری منطقه ۱۵ شهر تهران	محله اتابک	سیاست‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده منطقه
تملك و تخریب اراضی غربی بزرگراه امام علی	۱۳۸۴	شهرداری تهران	منطقه ۱۵ شهر تهران	تملك قطعات هم‌جوار با محور شهید خوببخت
طرح ویژه نوسازی ناحیه امام علی	۱۳۸۴	سازمان نوسازی شهرداری تهران	محلات ناحیه امام علی	سازمان فضایی و کاربری پیشنهادی محلات ناحیه امام علی
طرح منظر شهری محله شهید خوب بخت	۱۳۸۵	سازمان نوسازی شهرداری تهران	محله اتابک	سازمان فضایی پیشنهادی محله کاربری پیشنهادی محله سیاست‌های بازآفرینی
				طراحی حجمی

۱۳۸۸ تا ۱۳۹۲ و همچنین سال ۱۳۹۵ است. با توجه به مساحت محله اتابک (۱۴ هکتار)، از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۹۵، ۳/۸ هکتار از محله، دارای بافت نوساز با قدمت نهایتاً ۱۰ سال است که ۲۷ درصد از مساحت کل محله را به خود اختصاص داده است. از سال ۱۳۸۵ تا سال ۱۳۹۰، ۱۴۰ قطعه ساخته و یا نوسازی و بهسازی شده است. تمرکز ساخت و ساز بیشتر در قسمت شرقی بوده و مجموع ساخت و ساز در طی این سال‌ها ۲۰۵۰۰ مترمربع بوده است و از سال ۱۳۹۰ تا سال ۱۳۹۵، ۶۵ قطعه ساخته و نوسازی شده است و تمرکز ساخت و ساز در این ۵ سال در بخش مرکزی و شرقی بوده و اغلب تجمیع‌های ذکر شده، در این ۵ سال صورت پذیرفته است. مجموع ساخت و ساز طی این ۵ سال ۱۷۲۰۰ مترمربع است. بررسی پروانه‌های ساختمانی صادر شده، با در نظر گرفتن شرایط حاکم بر اقتصاد منطقه‌ای و ملی و به بیان دیگر بررسی مقایسه‌ای آنها، حکایت از سرعت بیشتر رشد تعداد آنها نسبت به منطقه ۱۵ و کل شهر تهران دارد. به نحوی که روند رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در سال ۸۹ از شهر تهران و در سال ۹۰ از منطقه ۱۵ پیشی گرفته است. این امر نشان از رغبت بیشتر سرمایه‌گذاران جهت حضور در محله و در نتیجه بازده بالاتر سرمایه‌گذاری در آن دارد (شکل ۸).

بخش خصوصی) در سال‌های مختلف تاکنون، دارد. بررسی عکس‌های ماهواره‌ای از سویی و اسناد مدون کتابخانه‌ای موجود، از سوی دیگر، مؤید تغییرات چشمگیر کالبدی در دوره مورد نظر است. بر این اساس، انتخاب این محله در نیمه نخست دهه ۸۰ به‌عنوان محله نمونه انجام مداخلات ویژه، توسط سازمان نوسازی شهرداری تهران را می‌توان آغازی بر این فرایند، مورد شناسایی قرارداد. در این دوره شهرداری تهران با اتخاذ رویکرد نوسازی کالبدی بافت ریزدانه و درهم‌فشرده محله، بخش وسیعی از حوزه شرقی آن را تملک می‌نماید. فرایند مداخلات مدیریت شهری با انجام پروژه‌های بزرگ‌مقیاس مسکن‌سازان در نیمه دوم دهه ۸۰ و همچنین شکافتن بافت و احداث امتداد بزرگراه امام علی (ع) در نیمه نخست دهه ۹۰ تداوم می‌یابد (شکل ۷).

وجود ساختمان‌های مخروبه و یا زمین‌های بایر که محصول تخریب ساختمان‌هاست، باعث شکل‌گیری پاتوق‌های ناامن در محله شده که زمینه‌ای مناسب برای بروز اعتیاد و فحشاء را ایجاد کرده‌اند. با وجود علاقه ساکنان به گریز از محله و مهاجرت بسیاری از آنان به محلات دیگر، نکته جالب توجه، گرایش سرمایه‌گذاران و متقاضیان به این محله است. بررسی تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در بازه سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵ مبین رشد نسبی تعداد آنها طی سال‌های



سال ۱۳۷۸ - تراکم بافت و ریزدانه‌گی شدید قطعات - عدم آغاز مداخلات



سال ۱۳۸۴ - تملک و تخریب قطعات ریزدانه درون بافت با رویکرد تشویق تجمیع آن‌ها توسط مدیریت شهری

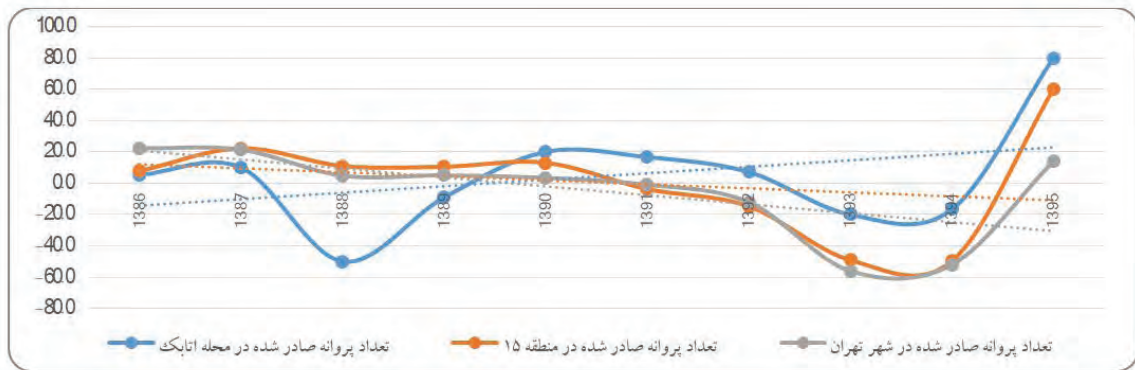


سال ۱۳۹۱ - تخریب و شکاف بافت محله توسط بزرگراه امام علی



سال ۱۳۹۵ - تکمیل پروژه‌های مسکن‌سازان و همچنین بزرگراه امام علی

شکل ۷. سیر تغییرات محله اتابک طی سال‌های ۱۳۷۸ تا ۱۳۹۵ (Source: Google earth, 2017)



شکل ۸. تغییرات تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در محله اتابک، منطقه ۱۵ و شهر تهران، طی بازه زمانی ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۵

سابقه سکونت در محله اتابک برای بیش از ۵۲ درصد از ساکنان، کمتر از ۱۰ سال است.

سطح درآمد غالب ساکنان، فارغ از مدت سکونت درون محله، کمتر از ۲ میلیون تومان است، لیکن سهم خانوارهای با درآمد بیش از دو میلیون تومان در میان گروه‌های با سابقه سکونت کمتر از ۱۰ سال، بیشتر است (شکل ۱۰).

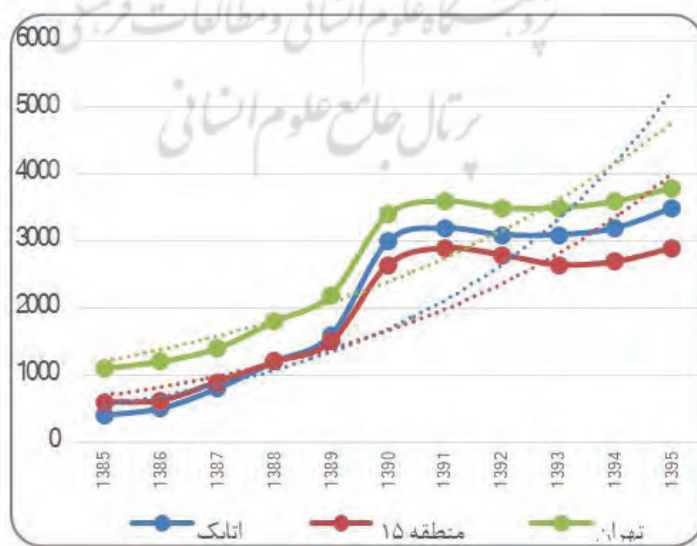
سهم مالکیت محل سکونت در میان ساکنان قدیمی بیشتر از تازه‌واردین است، ولی در میان گروه‌های با سابقه سکونت کمتر نیز سهم مالکیت بیش از ۵۲ درصد است (شکل ۱۱).

از نظر تحصیلات، در میان گروه‌های با سابقه سکونت کمتر، سطح تحصیلات دانشگاهی بیشتر است (شکل ۱۲).

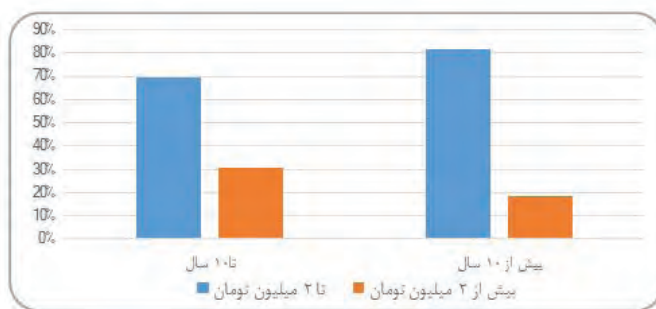
بیش از ۶۴ درصد از ساکنان قدیمی محله دارای شغل آزاد هستند،

مقایسه تغییرات قیمت زمین در محله اتابک، منطقه ۱۵ و شهر تهران، نشان می‌دهد که میانگین قیمت زمین از سال ۱۳۸۸ و با شدت یافتن تغییرات کالبدی محله، از میانگین منطقه ۱۵ پیشی گرفته و همچنین از سال ۱۳۹۰ سرعت افزایش آن از سرعت افزایش میانگین قیمت زمین در کل شهر تهران نیز بیشتر شده است. این موضوع رغبت سرمایه‌گذاران جهت حضور در این محله و سود بالاتر ساخت‌وساز در آن را توجیه می‌نماید (شکل ۹).

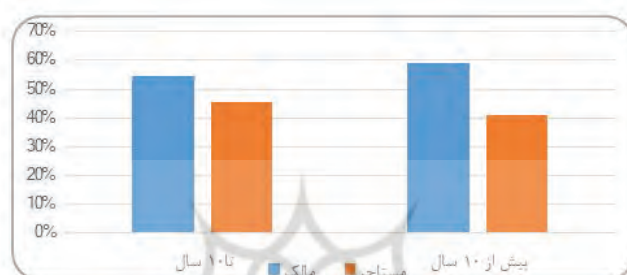
جهت بررسی قدمت سکونت ساکنان درون محله نیز همچون محله خانی‌آباد، با توجه به جمعیت ۶۰۰۰ نفری این محله در سال ۱۳۹۵ و با استفاده از روش کوکران، از ۳۶۳ نفر از شهروندان، در خصوص قدمت سکونت در محله، سطح تحصیلات، میزان درآمد، شغل و مالکیت محل زندگی، سؤالاتی پرسیده شد و نتایجی به شرح زیر به دست آمد:



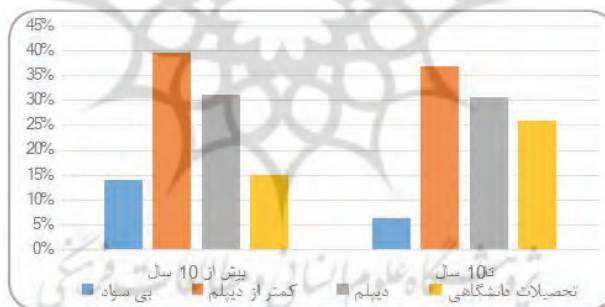
شکل ۹: تغییرات قیمت زمین (هزار ریال) در محله اتابک، منطقه ۱۵ و شهر تهران در بازه ۱۰ ساله ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۶ (مرکز آمار ایران (۱۳۸۵-۱۳۹۵)، برداشت میدانی)



شکل ۱۰. میزان درآمد خانوار با توجه به قدمت سکونت (پرسش‌نامه)



شکل ۱۱. مالکیت واحد مسکونی با توجه به قدمت سکونت در محله (پرسش‌نامه)



شکل ۱۲. سطح تحصیلات با توجه به قدمت سکونت (پرسش‌نامه)

نتیجه‌گیری

در این پژوهش دو محله از مناطق مرکزی تهران با دو وضعیت متفاوت از لحاظ بازآفرینی و تمرکز فعالیتی مدیریت شهری مورد بررسی قرار گرفتند؛ یکی محله خانی‌آباد واقع در منطقه ۱۲ و دیگری محله اتابک واقع در منطقه ۱۵ شهر تهران. مطابق با اسناد مصوب بالادست همچون طرح‌های جامع و تفصیلی و همچنین بررسی میدانی، هر دو این محلات، ناکارآمد محسوب می‌گردند. با این تفاوت که در دهه ۸۰، محله اتابک به‌عنوان محله پیشرو جهت اعمال سیاست‌های بازآفرینی مدیریت شهری گزینش شد و علاوه بر اقداماتی همچون تهیه طرح «منظر شهری» که برای غالب محلات ناکارآمد از جمله محله خانی‌آباد

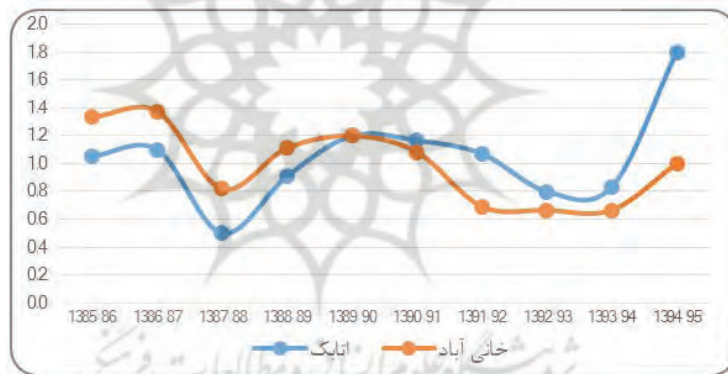
حال آن‌که این سهم در میان ساکنان جدیدتر به حد اکثر ۴۲ درصد می‌رسد. در میان این گروه نسبت شغل‌های کارمندی بیش از گروه‌های قدیمی‌تر است. در میان ساکنان با سابقه سکونت تا ۱۰ سال، بیشترین میزان سهم علت‌گزینش محله به «ارزان بودن قیمت ملک و اجاره‌بها و نبودن گزینه‌های جایگزین با شرایط مشابه مکانی»، اختصاص دارد. گروه‌های قدیمی‌تر بر موضوع «نزدیکی به خویشاوندان و آشنایان» تأکید بیشتری دارند. همچنین در میان هر دو گروه «دسترسی مطلوب به محل کار و مراکز خدماتی» یکی از علل عمده انتخاب این محله محسوب می‌شود.

همچنین مقایسه میان تغییرات قیمت زمین در دو محله مورد بحث حکایت از نزدیک بودن قیمت زمین آنها تا سال ۸۷ دارد. از سال ۸۷ تا سال ۹۰ با وجود نزدیک بودن قیمت زمین در هر دو محله، در محله اتابک رشد بیشتری را می‌توان مشاهده کرد؛ اما از سال ۹۰ به بعد فاصله قیمت زمین میان این دو محله هر سال بیشتر شده و در سال ۹۵ به اوج خود (بیش از ۱/۵ میلیون تومان برای هر مترمربع زمین مسکونی) می‌رسد (شکل ۱۴).

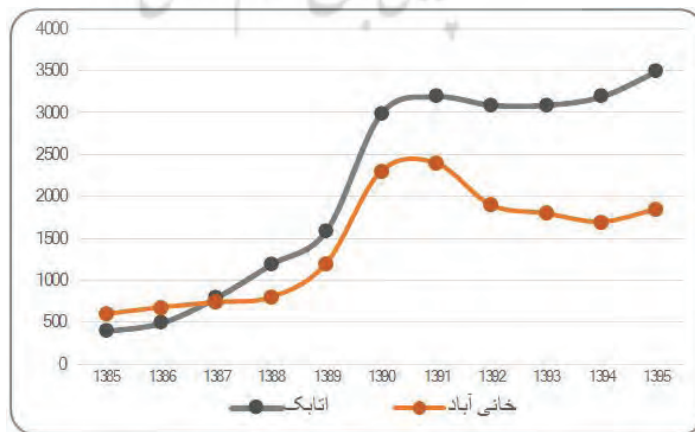
با توجه به بررسی تطبیقی فوق، محله‌ای که چه به صورت مستقیم و چه غیرمستقیم پروژه‌ها و اقدامات بازآفرینی بیشتری را تجربه نموده است، بیشتر مورد توجه سرمایه‌گذاران واقع شده و میزان اخذ پروانه‌های ساختمانی در آن بیشتر از محله دیگر و حتی کل شهر، رشد یافته است. این رشد همراه بوده است با پیدایش شاخص‌ترین نمود وقوع پدیده اعیانی‌سازی یعنی سرعت یافتن افزایش قیمت زمین در قیاس با محله دوم و شهر مادر. از سوی دیگر، مطالعه تطبیقی

تهیه گردید، به‌عنوان موضوع اقدامات عملی بازآفرینی از جمله تملک قطعات ریزدانه و تجمیع آنها، احداث پروژه‌های مسکونی با پارانه بخش عمومی و احداث بزرگراه امام علی (ع) به‌عنوان یکی از شاه‌رگ‌های متصل‌کننده جنوب به شمال شهر، مطرح شد.

بررسی تطبیقی دو نمونه موردی، مبین این موضوع است که در هر دو محله نشانه‌هایی از وقوع پدیده اعیانی‌سازی را می‌توان مشاهده نمود با این تفاوت که این نشانه‌ها در محله اتابک بیش از محله خانی‌آباد بروز یافته و سرعت پیشرفت بیشتری نیز دارد. مقایسه میان رشد تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در دو محله روشن می‌کند که هر چند در فاصله سال‌های ۸۵ تا ۹۰ میزان افزایش و یا کاهش پروانه‌های ساختمانی هر دو، از منطبق مشابهی پیروی نموده و نزدیک به یکدیگر است، لیکن در فاصله سال‌های ۹۰ تا ۹۴، رشد چشمگیری در تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در محله اتابک را می‌توان مشاهده نمود. این رشد در سال ۹۵ به اوج می‌رسد (شکل ۱۳).



شکل ۱۳: بررسی تطبیقی تغییرات تعداد پروانه‌های ساختمانی صادره در دو محله اتابک و خانی‌آباد (مرکز آمار ایران ۱۳۸۵-۱۳۹۵)



شکل ۱۴: بررسی تطبیقی رشد قیمت زمین در دو محله اتابک و خانی‌آباد (مرکز آمار ایران ۱۳۸۵-۱۳۹۵)

جدول ۴. بررسی تطبیقی ویژگی‌های محلات و ساکنان آنها

موضوع	محلۀ خانی‌آباد	محلۀ اتابک
تغییر تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده، در قیاس با منطقه و شهر	کاهش تعداد پروانه‌های ساختمانی در قیاس با منطقه ۱۲ و شهر تهران، به‌خصوص از سال ۱۳۸۷	افزایش چشم‌گیر تعداد پروانه‌های ساختمانی در قیاس با منطقه و شهر به‌خصوص از سال ۱۳۸۹
تغییر قیمت زمین، در قیاس با منطقه و شهر	کمتربودن قیمت زمین در قیاس با منطقه و شهر و افزایش فاصله میان آنها	افزایش قیمت نسبت به منطقه و داشتن سرعت بیشتر رشد نسبت به شهر و منطقه
قدمت سکونت ساکنان	سابقه سکونت بیش از ۱۰ سال برای ۶۲ درصد از ساکنان	سکونت کمتر از ۱۰ سال ۵۲ درصد از ساکنان
سطح درآمد ساکنان	سطح درآمد ماهانه کمتر از ۲ میلیون تومان برای بیش از ۸۲ درصد کل ساکنان	سطح درآمد ماهانه بیش از ۲ میلیون تومان برای ۳۰ درصد از ساکنان باسابقه سکونت کمتر از ۱۰ سال و ۲۰ درصد از ساکنان باسابقه سکونت بیش از ۱۰ سال
سطح تحصیلات	قریب به ۳۰ درصد از ساکنان جدید و ۱۸ درصد از ساکنان قدیمی واجد تحصیلات دانشگاهی هستند.	۲۷ درصد از ساکنان جدیدتر و ۱۵ درصد از ساکنان قدیمی دارای تحصیلات دانشگاهی هستند. بیش از ۱۲ درصد از ساکنان قدیمی نیز بی‌سواد می‌باشند.
مالکیت محل سکونت	سهم مالکیت محل سکونت در میان گروه‌های باسابقه سکونت بیش از ۱۰ سال قریب به ۶۰ درصد و در میان گروه‌های باسابقه سکونت کمتر از ۱۰ سال قریب به ۴۰ درصد است.	سهم مالکیت محل سکونت در میان گروه‌های باسابقه سکونت بیش از ۱۰ سال، ۶۱ درصد و در میان گروه‌های باسابقه سکونت کمتر از ۱۰ سال، بیش از ۵۲ درصد است.
علت سکونت	۴۰ درصد از ساکنان باسابقه سکونت کمتر از ۲۰ سال محلۀ خانی‌آباد را به دلیل «نزدیکی به محل کار» و ۳۶ درصد از ساکنان قدیمی‌تر این محلۀ را به دلیل «نیود شرایط نقل مکان به محلۀ بهتر و سکونت اجباری»، برای سکونت برگزیده‌اند.	۴۲ درصد از ساکنان جدید و ۳۷ درصد از ساکنان قدیمی‌تر محلۀ اتابک را به دلیل «نیود شرایط نقل مکان به محلۀ بهتر و سکونت اجباری» به‌عنوان محل سکونت برگزیده‌اند.

در آنها)، به‌منابۀ پروژه‌های کاتالیزور وقوع اعیانی‌سازی عمل خواهند نمود و بر وقوع آن، با همه پیامدهای مثبت و منفی دامن خواهند زد. چنانچه پدیده به‌عنوان راهبرد برخی از گروه‌های طبقه متوسط جهت افزایش سرمایه فضایی مورد شناسایی واقع گردد، می‌تواند مسبب تأثیرات چشمگیری بر جمعیت «آواره شده»، باشد. جمعیتی که علاوه بر از دست دادن محلۀشان (و در نتیجه، سرمایه اجتماعی) به‌واسطه وقوع اعیانی‌سازی، سرمایه مکانی خود را نیز از دست داده‌اند. مقایسه دو محلۀ اتابک و خانی‌آباد به‌عنوان محلاتی که با توجه به موقعیت و همچنین شکاف قیمت زمین و اجاره‌بها، هردو مستعد وقوع پدیده بوده‌اند، حکایت از آن دارد که در محلۀ ای که طی دهه گذشته اقدامات بازآفرینی بیشتر و عینی‌تری در آن صورت پذیرفته (اتابک)، سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی و همچنین افزایش قیمت زمین بیشتر بوده و تغییرات ساختار اجتماعی خصوصاً جایگزینی طبقه فرودست توسط طبقه متوسط، مشهودتر است. مجموع شواهد فوق نشان می‌دهند که اعیانی‌سازی این محلۀ نسبت به محلۀ ای که اقدامات بازآفرینی محدودتر و عموماً به‌صورت سیاست‌های تشویقی جهت حضور سرمایه‌گذار بوده است (خانی‌آباد) سرعت بیشتری داشته و فراگیرتر است.

ویژگی‌های ساکنان این دو محلۀ، نتایجی به شرح جدول ۴ را پیش رو قرار می‌دهد: بیشتر بودن سهم ساکنان تازه‌وارد در محلۀ اتابک، بالاتر بودن سهم ساکنان با درآمد بیش از دو میلیون تومان در ماه و بهتر بودن وضعیت تحصیلات در میان این گروه، همه نشان از وقوع نسبی پدیده اعیانی‌سازی و برجسته شدن مهم‌ترین پیامد آن یعنی آوارگی ساکنان قدیمی و جایگزین شدن آنها توسط قشر متوسط است. در مقابل، در محلۀ خانی‌آباد، غلبه تعداد ساکنان قدیمی و درآمد پایین غالب ساکنان (فرودست بودن جامعه محلی) نشان می‌دهد که اعیانی‌سازی کماکان مراحل آغازین خود را در این محلۀ طی می‌نماید. بر مبنای مطالعات این پژوهش، به‌صورت کلی، ریشه وقوع اعیانی‌سازی را می‌توان در رکود بیش‌ازحد محلۀ و ایجاد شکاف در ارزش زمین و اجاره‌بها میان محلۀ و سایر قسمت‌های شهر جستجو نمود. لذا، شکاف ارزش و اجاره‌بها را می‌توان به‌عنوان علت لازم جهت وقوع این پدیده، برشمرد و محلاتی را که در طول زمان واجد این شکاف شده باشند را بستر محتمل وقوع آن دانست. از سوی دیگر، اجرای پروژه‌های بازآفرینی از طریق رفع معضلات -در درجه اول کالبدی این محلات ناکارآمد (به‌عنوان عوامل کاهنده تقاضای سکونت

۶. مرکز آمار ایران. (۱۳۸۵-۱۳۹۶). اطلاعات پروانه‌های ساختمانی

صادر شده توسط شهرداری‌های کشور، بازیابی ۲۴ اسفند، ۱۳۹۶، از <https://www.amar.org.ir/Portals>

۷. مرکز آمار ایران. (۱۳۸۵-۱۳۹۶). خلاصه اطلاعات نتایج گردآوری

اطلاعات قیمت اجاره مسکن در شهر تهران، بازیابی ۲۱ فروردین، ۱۳۹۷، از <https://www.amar.org.ir/Portals>

8. Atkinson, R. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London, *Urban Studies*, 37(1), 149165.

9. Atkinson, R. (2002). *Does gentrification help or harm urban neighborhoods? An assessment of the evidencebase in the context of new urban agenda*. Bristol: ESRC Centre for Neighborhood Research.

10. Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. New York: Basic Books.

11. Freeman, L. (2005). Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40 (4), 463491.

12. Google earth pro V 7.1.5.1557. (February 19, 2000 – October 3, 2016). *Atabak neighborhood*, Tehran, Iran, 35° 39' 03.74"N, 51° 27' 50.28"W, Eye alt 2320 feet. SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO. TerraMetrics 2017, DigitalGlobe 2017. <http://www.earth.google.com> [April 26, 2017].

13. Hutchison, R. (2010). *Encyclopedia of Urban Studies*. Los Angeles: Sage Publications.

14. Hamnett, C. (1991). The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173189

15. Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance?. *Urban Studies*, 45(12), 24492470.

16. Levy, D.K., Comey, J., & Padilla, S. (2006). *In the face of gentrification: Case Studies of Local Efforts to Mitigate Displacement*, Washington, DC: The Urban Institute Metropolitan Housing and Communities Policy Center.

17. Lees, L., Slater, T., & Wyly E. (2008). *Gentrification*.

1. Gentrification

2. Smith

3. Freeman

5. Displacement

6. Lees

7. Slater

8. Atkinson

9. Case Study

۱۰. مراحل مقدماتی وقوع اعیانی‌سازی: باوجود اتخاذ سیاست‌های تشویقی و بازآفرینی شهری، هنوز شواهدی دال بر وقوع چشمگیر «پدیده» وجود ندارد.

۱۱. وقوع اعیانی‌سازی: امکان مشاهده آثار وقوع پدیده، ناشی از اجرای سیاست‌ها و طرح‌های بازآفرینی، وجود دارد.

۱۲. داده‌های مربوط به محله عموماً مربوط به گردآوری داده‌های میدانی توسط پرسش‌نامه و برگرفته از آرشیو شهرداری‌های نواحی و همچنین مشاوران املاک است.

فهرست مراجع

۱. حاجی علی‌اکبری، کاوه. (۱۳۹۰). مرور تجارب دوساله تسهیل‌گری سازمان نوسازی شهر تهران در دفترهای محلی نوسازی. نشریه اینترنتی نوسازی، ۲(۱۳)، ۱۴۱.

۲. حاجی علی‌اکبری، کاوه؛ فاطمی، مهدی؛ پورسراجیان، محمود؛ و لسان، مریم. (۱۳۸۷). نوسازی مشارکتی نمونه موردی محله خوب بخت، نخستین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. آذر ۲۲۲۱. مشهد، ایران. بازیابی ۱۴ خرداد، ۱۳۹۴. از http://www.eshiraz.ir/shares/amoozesh/amoozeshadm/maghalat_baft_farsodeh/baft_farsodeh78.pdf

۳. عالی پور، امین؛ و بیابانی مقدم، حمیدرضا. (۱۳۹۰). نقش سرمایه اجتماعی در تسریع و تسهیل جریان نوسازی در بافت فرسوده شهرها با بررسی نمونه موردی محله خانی‌آباد تهران، مجموعه مقالات اولین کنفرانس اقتصاد شهری. آذر ۳۲. مشهد، ایران. بازیابی ۲۱ تیر، ۱۳۹۵. از <http://confnews.um.ac.ir/images/41/conferences/ficue2011/407.pdf>

۴. مهندسان مشاور دیارگاه. (۱۳۸۸). بازآفرینی منظر شهری محله خانی‌آباد تهران. سازمان نوسازی شهر تهران، شهرداری تهران. تهران: پدیدآورنده.

۵. دفتر خدمات نوسازی بافت فرسوده محله تختی. (۱۳۹۳). سند توسعه محله تختی. سازمان نوسازی شهر تهران، شهرداری تهران. تهران: پدیدآورنده.

London: Routledge.

18. Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. K. (2010). *The gentrification reader*. London: Routledge.

19. Maloutas, T. (2011). Contextual Diversity in Gentrification, *Critical Sociology*, 38(1), 3348.

20. Newman, K., & Wyly, E. (2006). The right to stay put, revisited: gentrification and resistance in New York City, *Urban Studies*, 43(1), 2357.

21. Slater, T. (2011). *Gentrification of the City* In G. Bridge & S. Watson (Ed.), *The New Blackwell Companion to the City*. (chapter.50, 571585). New Jersey: WileyBlackwell.

22. Smith, N. (1996). *The new urban frontier*. Gentrification and the revanchist city. London: Routledge.

23. Smith, N. (2009). *Revanchist Planet, Gentrification of the City*. London: George, Allen and Unwin. Retrieved April 15, 2017, from <http://www.urbanreinventors.net>.

24. Wong, R. (1998). *On Privatizing Public Housing*. City University of Hong Kong Press.

25. Wyly, E., & Hammel, D. (1999). Islands of decay in seas of renewal: housing policy and the resurgence of gentrification, *Housing Policy Debate*, 10, 711-771.



Investigating the Effect of Regeneration-led gentrification in Inefficient neighborhoods ;a comparative study of Atabak and Khani-Abad neighborhoods in Tehran

*Mohammad Masoud**, Associate Professor, Urban planning department, Architecture and urban planning faculty, Art University of Isfahan.

Bahador Zamani, Associate Professor, Urban planning department, Architecture and urban planning faculty, Art University of Isfahan.

Hosein Ebrahim Rezagah, Ph.D. Candidate, Urban planning department, Architecture and urban planning faculty, Art University of Isfahan.

Abstract

Gentrification as an important phenomenon in most of the world's cities, both developed and developing, is a newfound concept first emerged in the '60s. This phenomenon implies the replacement of lower classes by the middle classes in urban areas. This is more common in the central and older neighborhoods, which, over time, have gathered the lower strata of society.

Many cities in Iran, including Tehran, contain physically inefficient areas. Because of physical problems, these areas are mainly secure locations for those classes who do not have the tendency or power to switch to areas with fewer difficulties. In these areas, along with undeniable social problems, intra-neighborhood relations and social capitals are bold and strong. Other prominent features of these areas are the proximity to commercial and administrative centers and, in general, to the city's work and activity centers. There are middle and upper classes in such cities who -for various reasons, such as time and cost saving- are interested in living close to the work and activity centers; residential areas at the margin of activity areas are great desirability for these people. Some of the most important reasons for the decreased attraction of these areas as the target of immigration for middle classes are physical problems and weak public services and facilities. Improving the physical condition of these areas will lead to an increase in demand for housing by middle and upper classes and results in rising land prices. The added value of the estates, the increase in the entry of upper economic classes and the loss of previous social cohesion, will gradually cause the low-income groups to lose their ability and desire to live in the neighborhood.

Urban regeneration projects and activities, in some experiences, solving the physical problems of neighborhoods and the major obstacles to their poor quality, will increase the demand for housing in these neighborhoods, resulting in an increase in the prices of residential units and displacement of old residents. In such cases, urban regeneration will accelerate the occurrence of gentrification within the context of deteriorated neighborhoods. The main objective of this research is to investigate the effects of urban regeneration policies on the severity of the occurrence of gentrification as well as the effects of this phenomenon on the social and economic structure of inefficient neighborhoods. In order to achieve this goal, the method of a case study and statistical analysis tool of the last ten years and completion of questionnaires in Khani-Abad and Atabak neighborhoods, both of which have experienced different levels of regeneration policies and actions, is used. In both neighborhoods, the trend of changes in the number of construction permits and the price of land in the ten-year period of 2006-2016 was investigated. According to the population of 2016, a number of residents were randomly assigned and their residency background, educational level, and income have been questioned. The results show that the symptoms of the occurrence of the gentrification are more obvious in the neighborhood where regeneration interventions and more physical changes are observed.

Keywords: Gentrification, causes of occurrence, outcomes of occurrence, urban regeneration policies, Displacement.

* Corresponding Author: Email: massoud53@live.com