

# مقدمه‌ای بر فرایند جایگزینی طبقات اجتماعی در شهر

ساکن در محل جابه‌جا می‌شود و شخصیت اجتماعی محله تغییر می‌یابد" (Glass, 1964 : xvii - xix) به نقل از (Lees et al, 2008 : 4).

«کریس همنت» اشاره می‌کند که استفاده «روث گلاس» از واژه اصالت‌بخشی توأم با طعنه و انتقاد است و این امر در پیچیدگی‌های ساختار طبقه روستایی انگلستان ریشه دارد. بنابراین این واژه برای بیان ظهور یک اصالت جدید شهری در تقارن با اصالت روستایی قرون ۱۸ و ۱۹ میلادی انگلستان، یک طبقه را بین طبقه اشراف و مالکان زمین و طبقه کشاورزان و دهقانان تعریف می‌کند. بنابراین از لحاظ لغوی واژه اصالت‌بخشی (gentrification یا gentry-fication) به معنای جایگزینی جمعیت موجود با جمعیتی اصیل است (Hamnett, 2003 : 2401).

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 «تولدیافته 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 : 6).

تعاریف اولیه دیگر محققان همچون «نیل اسمیت» نیز به تعریف «روث گلاس» در ۱۹۶۴ بسیار نزدیک است :

"منظور من از اصالت‌بخشی فرایندی است که طی آن محلات مسکونی طبقه کارگر توسط خریداران طبقه متوسط، مالکان و سازندگان حرفه‌ای احیا می‌شود. من میان اصالت‌بخشی و توسعه مجدد تمایز نظری قایل هستم. توسعه مجدد، شامل احیای ساختمان‌های قدیمی نیست؛ بلکه شامل ساخت ساختمان‌های جدید بر روی زمین‌های مورد استفاده قبلی است" (Smith, 1982 : 139).

در ابتدای دهه ۱۹۸۰ میلادی، اصطلاح اصالت‌بخشی در لغت‌نامه‌های مختلف با تعاریف بسیار نزدیک به تعریف «اسمیت» ظاهر شد. لغت‌نامه «آکسفورد آمریکن ۱۹۸۰» اصالت‌بخشی 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, 1982» آن را چنین تعریف می‌کند: "احیای محدوده رو به زوال شهری به ویژه در محلات کارگرنشین توسط طبقات میانی و بالایی جامعه". لغت‌نامه «American Heritage Dictionary, 2004» تغییر اندکی در تعریف خود داد: "احیا یا ارتقای محدوده رو به زوال شهری توسط طبقه میانی

امروزه، بخش‌هایی از بافت قدیمی تهران به دلایل مختلف اجتماعی-اقتصادی و کالبدی با کاهش شدید جمعیت روبه‌رو است. این امر سبب شده است تا به‌رغم وجود زیرساخت‌های نسبتاً مناسب در مناطق قدیمی، نه تنها تعداد متقاضیان سکونت و فعالیت در این محدوده کاهش چشمگیری یابد، بلکه با گذشت زمان، نرخ کاهش آن نیز رو به افزایش رود. یکی از فرایندهای خودانگیخته این زمینه در دنیا، فرایند «اصالت‌بخشی»<sup>۱</sup> است که از دهه ۱۹۵۰ در آمریکا و اروپا آغاز شده و تاکنون به‌طور متناوب، دوره‌های اوج و فرود متعددی را پشت سر گذاشته و اینک در سال‌های ابتدایی قرن بیست و یکم مجدداً مورد توجه ویژه قرار گرفته است. این مقاله به تعریف واژه اصالت‌بخشی و تبیین فرایند و مراحل مختلف آن به صورت عمومی می‌پردازد و در پایان سعی می‌کند با طرح سؤالاتی، مسیر پژوهش‌های بعدی در این زمینه را هموار نماید.

**واژگان کلیدی : بافت قدیم، نیل اسمیت، مدل عمومی فرایند اصالت‌بخشی، انگلستان.**

**پیشینه و ریشه‌شناسی واژه «اصالت‌بخشی»**

واژه اصالت‌بخشی اولین بار توسط جامعه‌شناس انگلیسی «روث گلاس»<sup>۲</sup> 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 اصالت‌بخشی کلاسیک شناخته می‌شود :

"اکثر بخش‌های کارگرنشین لندن، یکی پس از دیگری، مورد تهاجم طبقات متوسط قرار گرفته و کلبه‌های فرسوده- با دو اتاق در بالا و دوتا در پایین- با اتمام زمان اجاره، برچیده 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 غرورانگیز و فخرآور است. فرایند اصالت‌بخشی با آغاز در یک محدوده، به سرعت پیش می‌رود؛ تا جایی که تمام یا حداکثر طبقه کارگر



کیانوش ذاکر حقیقی  
دکتری شهرسازی  
عضو هیئت علمی دانشگاه  
آزاد اسلامی همدان  
مدیر پژوهش و توسعه نهاد  
برنامهریزی توسعه شهر تهران

و افراد ثروتمند که اغلب منجر به جابه‌جایی مردم کم‌درآمد می‌شود." فرهنگ‌نامه «جغرافیای انسانی ۲۰۰۰» نیز در تعریفی که توسط «نیل اسمیت» صورت گرفته است، ارتباط تعریف این واژه را با تغییرات صورت‌گرفته در خود فرایند بسیار زیادی دانسته و اصلت‌بخشی را چنین تعریف می‌کند:

"سرمایه‌گذاری مجدد در مرکز شهری که به منظور تولید فضا برای طبقه ثروتمندان طراحی شده است، نه برای ساکنان فعلی آن فضا. این واژه که در ۱۹۴۶ توسط «روث گلاس» ابداع شد، اغلب برای توصیف ویژگی‌های مسکونی این فرایند مورد استفاده قرار گرفته است، اما این امر امروزه در حال تغییر است، چرا که خود اصلت‌بخشی نیز در حال تحول است" (Smith, 2000 : 294).

در ابتدای دهه ۱۹۸۰ مشخص شد که احیای محلات مسکونی که «روث گلاس» به توصیف آن پرداخته، تنها یک جنبه از فرایند اصلت‌بخشی است. هنگامی که شهرها در جستجوی راه‌هایی برای بازتولید سیمای خود پس از تخلیه و جدایی صنعت از شهر بودند، سواحل و کرانه‌های شهری نوسازی، هتل‌ها و مجموعه‌های تفریحی ساخته شد و بخش‌های خرده‌فروشی و رستورانی گسترش یافت. این محدوده‌ها آگاهانه در میانه شهر و به عنوان فضای طبقه میانی ساخته و موجب شد تا «نیل اسمیت» به این بحث بپردازد که:

"اصلت‌بخشی یک فرایند به شدت پویا ... و نه چندان تابع تعاریف محدودکننده است؛ به جای پذیرش خطر محدود شدن ادراک ما از فرایند توسعه، با تحمیل نظم تعریف‌کننده بر آن باید بکوشیم تا طیف گسترده فرایندهای مشارکت‌کننده در این فرایند کلان و ارتباط میان این فرایندهای به ظاهر مجزا را درک نماییم" (Smith, 1986 : 3).

### مدل عمومی اصلت‌بخشی

در دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ مدل عمومی اصلت‌بخشی ایجاد شد. «کلی» (۱۹۷۹) یکی از اولین مطالعات عمده در مورد اصلت‌بخشی را انجام داده است. وی با انجام یک پیمایش در میان متخصصان متوجه شد که در پایان دهه ۱۹۷۰، سرمایه‌گذاری خصوصی عمده‌ای در تمام شهرهای بزرگ آمریکا انجام شده است. در این زمان، بسیاری از محلات با حداقل ۷۵ سال قدمت و شامل خانه‌های سبک ویکتوریایی اشغال شده توسط طبقه کارگر با شمار زیاد خانه‌های متروکه، تحت فرایند اصلت‌بخشی قرار گرفته بود. بر اساس شکل‌گیری فرایند در همین شهرها، «کلی» یکی از اولین مدل‌های اصلت‌بخشی را ارائه داد. وی طرحی را از مرحله اول (اصلت‌بخشی پیشرو) تا مرحله چهارم (اصلت‌بخشی بالغ) ترسیم نمود (Clay, 1979 : 59-57):

### ● مرحله اول

گروه کوچکی از افراد خطرپذیر به محدوده نقل مکان کرده و ساختمان‌هایی را احیا می‌کنند. در این مرحله توجه اندکی به نوسازی می‌شود و به‌ندرت جابه‌جایی اتفاق می‌افتد، چراکه افراد تازه‌وارد اغلب ساختمان‌هایی را به اشغال خود در می‌آورند که یا متروکه است و یا بخشی از معاملات عادی بازار مسکن در محله را به خود اختصاص می‌دهد. این گروه پیشگام خطرات چنین نقل مکانی را می‌پذیرد.

در این مرحله، سرمایه‌های خصوصی به جریان می‌افتد، چراکه اعتبارات و وام‌های سنتی به این منظور اختصاص نیافته است. گرچه ممکن است شایعات باعث پراکنده شدن خبر شود، اما این مرحله‌ای کاملاً آغازین است و عموم مردم متوجه وقوع آن نمی‌شوند. اولین تلاش‌ها در محدوده‌هایی بسیار کوچک، اغلب در حد دو تا سه بلوک اتفاق می‌افتد. اولین گروه تازه‌واردها معمولاً دربرگیرنده تعداد قابل توجهی از متخصصان طراحی و یا هنرمندانی است که مهارت، زمان و توانایی لازم برای انجام اقدامات گسترده نوسازی را دارند (برای مثال، تحقیق در بوستون، سن‌فرانسیسکو و بعضی دیگر شهرها، حدس بعضی از پرسش‌شوندگان آن بود که اجتماع همجنس‌گرایان ابتدا این کار را آغاز نمود؛ آنها در جستجوی مکانی خصوصی بوده و پول و انگیزه کافی برای روبه‌رو شدن با چالش‌های متعدد را داشتند).

### ● مرحله دوم

تعداد دیگری از همان افراد به محدوده نقل مکان کرده و خانه‌هایی را برای استفاده شخصی خویش تعمیر و نوسازی می‌نمایند. بعضی اقدامات کوچک برای ارتقای محدوده اغلب توسط دلانان باهوش آغاز می‌شود. بعضی از بورس‌بازان و زمین‌بازان کوچک‌مقیاس نیز ممکن است اقدام به بازسازی تعدادی خانه در مکان‌های قابل رؤیت برای فروش یا اجاره نمایند. به ندرت پیش می‌آید که یک زمین‌باز بزرگ‌مقیاس در این مرحله وارد کار شود؛ چراکه هنوز سرمایه‌های جذب‌شده به محدوده ناچیز است. افرادی که در این مرحله وارد محدوده می‌شوند، اغلب در جستجوی خانه‌هایی هستند که به دست آوردن حق زندگی به صورت خرید یا اجاره در آنها نسبتاً آسان است؛ مثل ساختمان‌های خالی که مالکان آنها در محدوده حضور ندارند و خانه‌های متعلق به بخش عمومی یا ساختمان‌هایی که به دلیل عدم پرداخت مالیات سلب مالکیت شده است.

در این مرحله، بعضی جابه‌جایی‌های جمعیتی به دلیل کمبود ساختمان‌های تخلیه یا متروکه اتفاق می‌افتد. افرادی که در مراحل اول و دوم وارد محدوده می‌شوند، بعدها به عنوان قدیمی‌ترهای این محله جدید شناخته می‌شوند. اگر قرار باشد نام محله تغییر کند، این امر در همین مرحله اتفاق می‌افتد، مرزهای جدیدی نیز تعریف می‌شود و رسانه‌ها به محدوده توجه خواهند نمود. در بعضی موارد ممکن است وام‌هایی فراهم شود، اما میزان آن اندک است و توسط بخش خصوصی تأمین می‌شود. در این مرحله نوسازی به بلوک‌های مجاور سرایت می‌کند.

### ● مرحله سوم

در این مرحله توجه رسانه‌های عمده به محدوده جلب می‌شود. پیشگامان ممکن است همچنان نقش اساسی در شکل‌گیری فرایند داشته باشند، اما دیگر آنها تنها اشخاص مهم محدوده نیستند. ممکن است نوسازی شهری آغاز شود یا یک سازنده عمده وارد محدوده شود. سرمایه‌گذاران حقیقی که خانه‌ها را برای خود بازسازی یا احیا کرده‌اند، به خرید واحدهای مسکونی در محله ادامه می‌دهند. این روند، مجموعه‌ای از اقدامات مرمی را دربر می‌گیرد که بر کل محدوده غالب

محل، مکانی امن برای تعداد زیادی از افراد متخصص جوان طبقه متوسط می‌شود.

### ● مرحله چهارم

تعداد زیادی از املاک تحت فرایند اصالت‌بخشی قرار گرفته و مهاجرت طبقه متوسط به محدوده ادامه می‌یابد. آنچه در مورد ساکنان جدید اهمیت دارد، آن است که بیشتر این افراد از تجار و مدیران طبقه متوسط هستند، تا از متخصصان طبقه متوسط.

برای کنترل شرایط با تثبیت سرمایه‌گذاری عمومی تلاش می‌شود. ساختمان‌هایی که پیش‌تر توسط زمین‌بازان خریداری شده بود، به تدریج در بازار املاک ظاهر می‌شود. از سوی دیگر، خرده‌فروشی‌های کوچک و خدمات تخصصی یا فعالیت‌های تجاری در محدوده، به تدریج افتتاح می‌شود؛ به ویژه اگر محدوده در نزدیکی مرکز شهر یا یک سازمان عمده باشد. قیمت زمین و اجاره به شدت در محدوده افزایش می‌یابد. متقاضیان جابه‌جایی جمعیت علاوه بر مستأجران، شامل تعداد زیادی از مالکان قدیمی نیز می‌شود. محدوده‌های دیگری در شهر نیز برای تأمین نیازهای روزافزون طبقه متوسط کشف می‌شود. در حالی که مخالفت‌هایی به ویژه در ارتباط با جابه‌جایی‌ها آغاز می‌شود، کمتر اقدامی در مورد کاهش سرمایه‌گذاری طبقه متوسط در این محدوده‌ها انجام می‌شود.

می‌شود. ارتقای کالبدی محدوده به دلیل حجم بالا کاملاً قابل رویت می‌شود. قیمت‌ها به سرعت افزایش و جابه‌جایی جمعیت ادامه می‌یابد. ورود ساکنان جدید در مرحله سوم شامل افراد زیادی است که بیشتر به خرید مسکن به عنوان یک نوع سرمایه‌گذاری می‌پردازند تا برای اقامت. این ساکنان طبقه متوسط جدید، سازمان‌دهی گروه‌های خود و یا تغییر شخصیت سازمان پیشگامان را آغاز می‌نمایند. جامعه سازمان‌یافته برای ارتقای محل، توجه خود را به دیگر افراد طبقه متوسط یا برای کسب حمایت از سوی بخش عمومی به بیرون از محدوده جلب می‌کند. همچنین در داخل محدوده تلاش می‌شود که اجتماع محلی و هویت محل شکل لازم را به دست آورد. در این مرحله، تنش میان ساکنان قدیمی و اصالت‌بخشان جدید آغاز می‌شود. نهادهای خدمات عمومی و بخش دخیل در ساخت مسکن یارانه‌ای، از خود مقاومت نشان می‌دهد. اقدامات حفاظتی یا تدافعی در مقابله با جرم در محدوده اتخاذ می‌شود. اگر ساکنان به ویژه تازه‌واردان جدید، قدرت تحمل رفتارهای طبقه کارگر ساکن در محل را نداشته باشند، ممکن است این تنش‌ها وارد مرحله جدی شود. این محدوده، مورد توجه بانک‌ها قرار می‌گیرد، به طوری که جستجو برای ارایه الگوهای کالبدی برای سرمایه‌گذاری مجدد و ارائه وام به خریداران و سرمایه‌گذاران طبقه متوسط در محدوده‌های کوچک را آغاز می‌کند. تصویر عمومی فرایند تغییر در این مرحله، صورت آشکار اصالت‌بخشی است و رسانه‌ها نیز با همین رویکرد بدان می‌پردازند. حالا

### نتیجه‌گیری

با تعریف و تبیین فرایند اصالت‌بخشی و مراحل عمومی آن، 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 جابه‌جایی جمعیت ساکنان طبقه کارگر و طبقه ضعیف از محدوده‌های مورد نظر است. اما با این حال به نظر می‌رسد که علی‌رغم وجود این نقطه ضعف، عمده فرایند اصالت‌بخشی همچنان به عنوان یکی از گزینه‌های مطرح در جهت باززنده‌سازی بخش‌های درونی شهر استفاده می‌شود.

در کشور ما، آنچه اهمیت زیادی دارد، لزوم شناسایی ابعاد و وجوه مختلف فرایند و کسب آمادگی در بین متخصصان و مدیران برای کنترل و هدایت فرایند است؛ به نحوی که در صورت آغاز فرایند، عکس‌العمل‌های مناسب با آن اتخاذ شود. چنان‌که گفته شد، مراحل اول و دوم فرایند عموماً خودانگیخته بوده و چندان قابل برنامه‌ریزی نیست. در این بین، سوالات متعددی وجود دارد که نیازمند پژوهش‌های چندجانبه و عمیق بوده و نگارنده پیشنهاد می‌کند تا در قالب پایان‌نامه‌های دانشجویی مقاطع دکتری و کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی اجتماعی و برنامه‌ریزی شهری، ویژگی‌های این فرایند مورد تدقیق قرار گیرد:

- آیا وضعیت گروه‌های اجتماعی طبقه متوسط در ایران طالب چنین اقداماتی است؟
- کدامیک از این گروه‌ها رغبت بیشتری به انجام این فرایند از خود نشان می‌دهند؟
- کدام بخش از بافت قدیمی نسبتاً فرسوده مورد توجه گروه‌ها قرار خواهد گرفت؟
- در صورت وقوع این فرایند، بافت شهرهای ایران چه تغییرات محتوایی را تجربه خواهد کرد؟

بی‌نوشت

Gentrification ۱  
 Ruth Glass ۲

منابع

- Clay, P. (1979) *Neighborhood Renewal : Middle-Class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*, Lexington, MA: D.C. Heath.
- Glass, R. (1964) *Introduction : Aspects of Change*, in center for Urban Studies (ed.) London : Aspects of Change, London : MacKibbon and Kee.
- Hammett, C. (2003) *Gentrification and the middle-class remaking of inner London*, 1961-2001, Urban Studies 40, 12: 2401-2426.
- Lees, L., Slater, T. and Wyly, E. (2008) *Gentrification*, New York : Taylor and Francis Group.
- Smith, N (1982) *Gentrification and uneven developmnet*, Economic Geography 58, 2:139-155.
- Smith, N (1986) *Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space*, in N. Smith and P. Williams (eds.) *Gentrification of the City*, London : Allen and Unwin, 15-34.
- Smith, N (2000) *Gentrification*, in R.J. Johnston, D.Gregory, G.Pratt and M.Watts (eds.) *The dictionary of Human Geography* 4<sup>th</sup> ed. (Oxford: Blackwell) 294-296.

