

## رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی‌سازی وابسته: تحلیل عملکرد ذینفعان کلیدی در نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر در مشهد

اعظم عباچی<sup>۱</sup>، علی یوسفی<sup>۲\*</sup> و مهدی کرمانی<sup>۳</sup>

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۳/۲۰ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۷/۱۵

### چکیده:

اعیانی‌سازی فرایندی مشتمل بر ارتقای دارایی‌های تنزلیافته یا فرسوده شهری توسط طبقه متوسط یا عاملان ثروتمند است. این فرایند به شکل نیرومندی درون جغرافیای شهری سرمایه‌داری جریان دارد و بازتاب‌دهنده تعارض گروه‌های ذینفع شهری است. هدف نوشتار حاضر ارائه تصویر و تحلیلی داده‌بنیاد از شرایط و فرایندهای حاکم بر تجربه اعیانی‌سازی در یکی از نمونه‌های بحث‌برانگیز آن در ایران یعنی بافت پیرامونی حرم مطهر در شهر مشهد است. بر این اساس با ۲۶ مشارکت‌کننده که به صورت هدفمند از میان مطلعین این فرایند انتخاب شده‌اند، مصاحبه عمیق به عمل آمده است. با منطق نظریه داده‌بنیاد، متن داده‌ها (مصاحبه‌ها) بازاندیشی شده و معانی حاصل از تجربه اعیانی‌سازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر شامل شش محور زیر بازیابی و صورت‌بندی شده است: شرایط زمینه‌ای اعیانی‌سازی نظیر کالایی‌شدن فرایند فضای شهری، مداخلات دلخواهانه بخش دولتی در مسکن و زمین شهری؛ شرایط علی از قبیل انحصار شبه‌دولتی در روند خصوصی‌سازی، کمبود بودجه عمومی و محدودیت قدرت مانور دولت؛ شرایط مداخله‌ای مانند پیچیدگی فزاینده کسب و کارهای کلان‌شهری، الگوی جذب و نگهداشت سرمایه‌گذاری خارجی؛ شرایط راهبردی از جمله برهم‌خوردگی قواعد بازار آزاد از سوی ذینفعان دولتی و شبه‌دولتی، جستجوی منفعت از قبل عرضه و تقاضای رانت و شرایط پیامدی اعیانی‌سازی همچون رانده‌شدگی ذینفعان متقدم از فرایند بازآفرینی شهر و تضعیف بنیان‌های اقتصادی اجتماعی ساختارهای مردم‌سالارانه. حاصل انتزاع نهایی از معناکاوی متن (مصاحبه‌ها) این است که تجربه اعیانی‌سازی بافت فرسوده حرم رضوی، نوعی «رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی‌سازی وابسته» است.

**کلیدواژه‌ها:** اعیانی‌سازی وابسته، بازآفرینی شهری، ذینفعان شهر، نظریه داده‌بنیاد.

۱. دانشجوی دکتری دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد. خراسان رضوی. ایران. azam.abachi@gmail.com

۲. دانشیار دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد. خراسان رضوی. ایران. (نویسنده مسئول). yousofi@um.ac.ir

۳. استادیار دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد. خراسان رضوی. ایران. m-kermani@ferdowsi.um.ac.ir

مقاله مستخرج از رساله دکتری است.

## مقدمه و بیان مسئله

از اواخر دهه ۱۹۹۰، تعادل قدرت اقتصادی از مکان‌های تولیدی به مراکز مالی و خدمات تخصصی مراکز شهری منتقل شده است که این گذار، به چرخش سرمایه و دولت مرتبط می‌شود (اسمیت<sup>۱</sup>، ۲۰۰۲). در نتیجه به هم خوردن تعادل کلاسیک اقتصادی و صنعتی که پیامد آن متروک ماندن بسیاری از محدوده‌های شهرها، مراکز تولید و کارخانه‌ها بود، تلاش‌های متعددی به منظور احیای عملکردی و اقتصادی آنها صورت گرفت. عدم کارایی رویکرد نوسازی شهری در دوران گذار مورد توجه بسیاری از اندیشمندان بوده و به عناوین مختلف از آن شرایط یاد شده است. در چنین شرایطی و در تداوم جنبش نوسازی رویکرد جدیدی تحت عنوان بازآفرینی شهری شکل گرفت (بحرینی و همکاران ۱۳۹۳). بازآفرینی شهری، مستلزم برخورد توأمان عقلانی و عاطفی نسبت به مسائل شهری بود. این مواجهه زمینه را برای رونق‌گیری فرایند اعیانی‌سازی که مدعی فراهم آوردن شرایط بهتر برای زندگی ساکنان محلی بود (بوسا<sup>۲</sup>، ۲۰۱۷)، فراهم ساخت. اعیانی‌سازی به سان بازاولویت‌بخشی به فضا در چند دهه اخیر به یکی از مؤلفه‌های اساسی در تحلیل‌های شهری تبدیل شده است. می‌توان گفت اثرگذارترین و پیچیده‌ترین متنی که مبنای این چرخش فضایی را فراهم کرده، بافت‌های فرسوده است.

از سوی دیگر در طی سال‌ها، مسائل بنیادی مرتبط با گردشگری شهری موجب شکل‌گیری یک دیدگاه غالب خوش‌بینانه شد که بر سهولت گردشگری در مراکز شهری به کمک فرایند اعیانی‌سازی تأکید داشت. اعیانی‌سازی در مرکز شامل به حداکثر رساندن آثار مثبت و به حداقل رساندن آثار منفی گردشگری می‌شود که اغلب به عنوان بخشی از عملیات کلی‌تر بازسازی مرکز شهر به حساب می‌آید (گارسیا-هرناندز<sup>۳</sup> و همکاران، ۲۰۱۷). در نتیجه هدف اصلی ساخت و طراحی مراکز شهری بیشتر به همخوانی با انتظارات گردشگران تبدیل می‌شود تا در نظر گرفتن نیازهای عملی و واقعی کسانی که در آن شهر زندگی می‌کنند. همچنین تأمین سرمایه برای این گونه ساخت و سازها، اغلب موجب ایجاد مشکلات سیاسی محلی می‌شود که تا حد زیادی ریشه‌های آن را می‌توان در مراودات مالی پیچیده بین بخش‌های دولتی و خصوصی ذینفع در فرآیند اعیانی‌سازی دید (سوندرز، ۱۳۹۳).

واکاوی ادبیات اعیانی‌سازی از ابتدای دهه ۹۰ به بعد نشان می‌دهد اندیشمندان زیادی

---

1. Smith  
2. Boussaa  
3. García-Hernández

درگیر این موضوع‌اند. اعیانی‌سازی یکی از بزرگ‌ترین نیروهای متکی بر دیدگاه‌های فن‌شناختی است که مراکز شهرهای معاصر را شکل می‌دهد و چه بسا بیشترین بار سیاسی را در جغرافیای شهر دارد که برای نشان دادن فرایند بسیار پیچیده دگرگونی طبقاتی و فضای خلق ثروت تکامل یافته است. بحث اعیانی‌سازی بسیار قطبی و متضمن زنجیره‌ای از آثار مثبت و منفی است. ظاهراً غیر ممکن است که به طور کامل آثار منفی آن را از بین ببریم. با این حال، به حداقل رساندن آثار منفی رهاورد اعیانی‌سازی به صورت بالقوه ممکن پنداشته می‌شود (دیویدسون و لیز،<sup>۱</sup> ۲۰۰۵: ۱۱۶۸).

میدان اجتماعی مورد مطالعه در پژوهش حاضر شهر مشهد است. مشهد شهری در شمال شرقی ایران و مرکز استان خراسان رضوی است. این شهر با اندکی بیش از سه میلیون نفر جمعیت، دومین شهر پرجمعیت ایران پس از تهران است (شهرداری مشهد، ۱۳۹۶). حرم مطهر به عنوان مهمترین عنصر نشانه بخش مرکزی شهر مشهد باعث شکل‌گیری خاطرات بسیاری در تصویر ذهنی مردم شده است زیارت و گردشگری مذهبی از مهمترین وجوه حیات اجتماعی و اقتصادی این شهر است. به رغم وجود بسیاری از میراث‌های فرهنگی، تاریخی و طبیعی در مشهد، زائران از سراسر ایران و سایر کشورهای مسلمان، ترکیب اصلی گردشگران را تشکیل می‌دهند. این اهمیت از بعد اقتصادی به حدی است که سایر اشکال فعالیت‌های اقتصادی را متناسب با نیازها و بازار گردشگری سازمان داده است (اجزاء شکوهی و همکاران، ۱۳۹۴). در عین حال با گسترش جمعیت شهر، لایه‌ها و بافت‌های جدیدی حول مرکز به سمت بیرون تشکیل و به تدریج بافت مرکزی به دلیل فقدان برنامه توسعه، دچار ناکارآمدی و فرسودگی<sup>۲</sup> شده است.

وضع موجود فضای بافت فرسوده پیرامونی حرم رضوی را می‌توان محصول دیالکتیک نیروهای ایدئولوژیک، اقتصادی و سیاسی (قلمروی قدرت) دانست که به دنبال مرزبندی، تنظیم و کنترل فعالیت‌هایی‌اند که به واسطه ایشان رخ می‌دهند. طبیعتاً در این قلمرو فرایند اعیانی‌سازی با منافع همراه بوده که رقابت بر سر آن کشمکش‌ها و تنش‌هایی میان گروه‌های مختلف اجتماعی را به دنبال داشته است. در این میدان رقابت، گروه‌های کم‌درآمد شهری و بخش پایین جامعه به حاشیه رانده شده‌اند و در مقابل شاهد پیدایش و عرض اندام شرکت‌های عمدتاً نیمه‌دولتی و بعضاً خصوصی متعدد هستیم که نتیجه این جابه‌جایی، تغییر بنیادی سیمای

#### 1. Davidson and Lees

۲. مشهد با داشتن دو هزار و دویست و نود و دو هکتار بافت فرسوده، از نظر وسعت بافت‌های فرسوده بعد از شهرهای تهران و تبریز در رده سوم کشور قرار دارد (سرخیلی، رفیعیان و تقوایی، ۱۳۹۵: ۱۴۸).

شهر مشهد بوده است. بر اساس آنچه بیان شد، سؤال اصلی این است آیا اعیانی سازی با راهبردها و فرایندهای متفاوت در میدان مورد مطالعه می تواند سلطه جویانه باشد؟ به عبارت دیگر آیا اعیانی سازی همواره آنانی را مورد خطاب قرار می دهد که به قدر کافی برای موفقیت در کنش هایشان قدرتمندند؟ اگر چنین باشد، آیا می توانیم بگوییم که اعیانی سازی عمدتاً ابزار سلطه در دست بازیگرانی است که قدرت ارتقا و پیگیری منافع خود را دارند؟

#### پیشینه تحقیق

پژوهش کیم<sup>۱</sup> (۲۰۰۶) در منطقه ولگاک فورد دانگ<sup>۲</sup> سئول<sup>۳</sup> نشان داد اعیانی سازی را می توان به عنوان جایگزینی برای تجدید حیات شهرهای در حال زوال در نظر گرفت. در این شهرها اعیانی سازی می تواند زمین های فرسوده شهری را احیا کند. با این حال این فرایند می تواند به بی خانمانی طبقه کم درآمد منجر شود. تأمین زمین های قابل اعیانی سازی در داخل شهر سئول در سال های بین ۱۹۹۰ تا ۲۰۰۰ نشان داد که این شهر پتانسیل بالایی برای اعیانی سازی دارد. چرا که در آن ارزش های زمین های تجاری و سکونتی در قسمت های داخلی شهر کمتر از حومه بوده است.

کالین<sup>۴</sup> (۲۰۱۵) در پژوهش خود به تحلیل اعیانی سازی و وضعیت توسعه نابرابر در محله ادینبورگ<sup>۵</sup> اسکاتلند<sup>۶</sup> پرداخت. یافته های این پژوهش نشان داد پروژه های مورد مطالعه به مثابه شکل نرمالی از توسعه شهری تحت عنوان اعیانی سازی نئولیبرال شناسانده می شوند، درحالی که این پول و زمین دولتی بود که برای چنین پروژه هایی استفاده می شد؛ به عبارت دیگر این پروژه ها نه به واسطه عاملان خصوصی بازار، بلکه به مدد پشتیبانی قابل توجه شرکت های دولتی نجات یافتند. کالین بر خطرناک بودن رابطه جاه طلبی عاملان ذینفع و ریسک قابل جبران توسط آنها در اعیانی سازی نئولیبرال تأکید دارد. هوانگ<sup>۷</sup> (۲۰۱۵) در پژوهشی با موضوع تأثیر اعیانی سازی بر جابجایی جمعیتی و تغییر چهره نژادی شهر سیاتل<sup>۸</sup> آمریکا به دنبال پاسخگویی به این پرسش بود که اعیانی سازی چگونه نمایانگر تغییرات طبقاتی، نژادی و قومیتی در شهرهای آمریکاست؟ نتایج نشان داد تاریخ و بافت مهاجرت و روند جداسازی ساکنان در شهر مورد مطالعه از

- 
1. Kim
  2. Wolgok-4 Dong
  3. Seoul, Korea
  4. Kallin
  5. Edinburgh
  6. Scotland
  7. Hwang
  8. Seattle

فاکتورهای تأثیرگذار بر رابطه ترکیب قومیتی و نژادی محلی و اعیانی‌سازی است. در قلمرو مورد مطالعه، اساساً به انگیزه‌ها و رفتارهای مالکان توجه چندانی نشده است. همچنین کارآفرینی مهاجران در رابطه با اعیانی‌سازی در نظر گرفته نشده است. این دو مورد می‌توانند در توجیه الگوهای نابرابر اعیانی‌سازی نقش ایفا کنند.

فرهادیان و همکاران (۱۳۹۴) به مدل‌سازی روابط بین شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده شهری و شاخص‌های توسعه پایدار در اطراف حرم مطهر امام رضا (ع) پرداختند. نتایج به دست آمده نشان می‌دهد: اولاً با بالا رفتن سطح شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده به ترتیب از نظر نفوذناپذیری، ناپایداری و ریزدانی، روند توسعه پایدار در بافت فرسوده اطراف حرم با مشکلات جدی مواجه شده است؛ ثانیاً مدیریت شهری با برطرف کردن شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده بدون توجه به ماهیت درونی بافت از نظر اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی، آشفتگی در شاخص‌های توسعه پایدار شهری را تداوم بخشیده است. احمدی زبرجد (۱۳۹۵) به تحلیل طرح جامع سه‌بعدی توسعه میان‌افزا در بخشی از محله پامنا کاشان با هدف کاهش آثار نامطلوب تجدید حیات مبتنی بر اعیانی‌سازی در بافت تاریخی کاشان پرداخت. نتایج این پژوهش نشان داد ویژگی‌هایی چون پایین بودن قیمت زمین و مسکن، تعدد زمین‌های خالی و مسکن رهاشده، خصوصی بودن بازار زمین و مسکن، مالکیت‌های نامشخص، مهاجرین غیر بومی، بالا بودن نرخ واحدهای اجاره‌ای، پایین بودن سطح تحصیلات و میزان درآمد، وجود مشاغل غیرحرفه‌ای و ... همگی شرایط را برای نیروهای اعیانی‌کننده فراهم می‌آورد تا بافت موجود را هدف جایگزینی قرار داده و موجبات حیات مجدد آن را فراهم آورند.

همچنین براتی و رسول‌زاده (۱۳۹۷) به رتبه‌بندی پروژه‌های سرمایه‌گذاری ساخت‌وساز شهر مشهد و بررسی مشکلات آنان به‌ویژه در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر پرداختند. نتایج نشان داد سرمایه‌گذاران، انتخاب گزینه‌های ساخت‌وساز در پروژه‌های مسکونی و سپس تجاری را در سایر نقاط شهر مشهد، به پروژه‌های تجاری-اقامتی اطراف حرم ترجیح داده‌اند. پاسخگویان مهمترین مشکلات در پروژه‌های اطراف حرم را اخذ عوارض بالای شهرداری برای پروانه، عدم ثبات در تصمیمات مربوط به اجرای طرح و جابجایی مدیران و کارکنان مسئول و عدم همکاری مالکین برای تملک و مشکلات مربوط به تغییر کاربری، معرفی کرده بودند.

مطالعات مرور شده توجه عمده خود را معطوف به واریسی پدیده جابجایی ساکنان و بهره برداران از بافت و به نوعی پیامدهای فرایند اعیانی‌سازی ساخته‌اند، حال این که مسئله محوری

منفعت و چگونگی تولید و باز توزیع آن در پروژه‌های اعیانی‌سازی تا حدی مغفول مانده است؛ به عبارت دیگر به نظر می‌رسد بررسی پیشران‌های درون‌زاد و برون‌زاد فرایند اعیانی‌سازی که اغلب نسبتی با مقوله منفعت دارند، به عنوان یک اولویت پژوهشی همچنان قابل طرح باشد.

### چارچوب مفهومی

برخی اعیانی‌سازی را مجموعه تلاش‌هایی به منظور ارائه یک «اشرافیت شهری» جدید می‌دانند (هاریس<sup>۲</sup>، ۲۰۰۸). اعیانی‌سازی اغلب به مثابه «تولید فضا برای کاربران ثروتمندتر<sup>۳</sup>» تعریف می‌شود؛ به عبارت دیگر اعیانی‌سازی یک استراتژی مهم شهری برای دولت‌شهرهاست تا به مدد در هم‌آمیزی سرمایه دولتی و سرمایه خصوصی، محله‌های شهری را برای ساکنان طبقه متوسط و همچنین سرمایه‌گذاران خصوصی جذاب‌تر کنند (برنت<sup>۴</sup>، ۲۰۱۲). از نگاه کورکس<sup>۵</sup> (۲۰۱۱) اعیان‌سازی شهری با سرمایه‌گذاری ذینفعان یا پیشگامان شهری، فرایند پویای ایجاد تدریجی ثروت است. ذینفعانی این ثروت را تولید می‌کنند که فرصت‌ها را ادراک می‌کنند و ریسک‌های بزرگ مالی- زمانی پروژه‌ها را می‌پذیرند.

در مجموعه‌ای از مطالعات انتقادی رو به رشد، بر چگونگی ارائه اعیانی‌سازی به صورت ابزاری سیاسی در کنار سایر ابزارها برای افزایش قابلیت سکونت، نظم اجتماعی و تغییر ترکیب ساکنان محله‌های محروم تأکید شده است. علاوه بر این، بسیاری از کارشناسان تأکید کرده‌اند که استراتژی‌های اعیانی‌سازی اغلب تحت پوشش ترکیب‌بندی‌های جدید و بی‌طرفانه اجتماعی تحمیل می‌شوند (دیویدسون<sup>۶</sup>، ۲۰۱۲). به طور کلی تحلیل اعیان‌سازی نشان می‌دهد که چگونه شهرها می‌توانند در دارایی‌های بالقوه‌شان بازاندیشی کنند. هدف کلی شهرهای بلندپرواز، افزایش «قدرت جذب کردن» و مطرح بودنشان است. در این شرایط برای بسیاری ایده اعیان‌سازی شهر به شیوه نوینی برای نگاه کردن به توسعه شهر تبدیل شده است (گرین و شاپر، ۱۳۹۵: ۲۱). در این شیوه، نگرستن به وضوح می‌توان رقابتی منفعت‌جویانه بین دولت، عاملان وابسته به آن و عاملان ماجراجویی از بخش خصوصی را دید. چنین آمد و شدی بین منفعت‌جویی و انحصارطلبی را که در بسیاری از موارد با ظهور و نقش‌آفرینی پدیده رانت

---

1. Urban gentry  
 2. Harris  
 3. 'production of space for progressively more affluent users'  
 4. Bernt  
 5. Crookes  
 6. Davidson

اقتصادی همراه است، می‌توان به عنوان خصلتی اساسی از فرایندهای اعیانی‌سازی در نظر گرفت. در مجموع نظریه‌های مربوط به اعیانی‌سازی شهری خواه از دید نظریه بازار یا نو مارکسیسم، به این نتیجه می‌رسند که این دگرگونی ساختاری از یک منطق سرمایه‌داری جهانی پیروی می‌کند و در نهایت، نهادهای اجتماعی و اقتصادی جدیدی را بنیان می‌نهد. دولت به مرکز شهر به سان مرکز تصمیم‌سازی، ثروت، اطلاعات و سازماندهی فضا نیاز دارد، اما همزمان، باعث می‌شود که مراکز تاریخی و جمعیت ساکن در آن از هم متلاشی شود. در ادامه سرمایه‌داری به واسطه فرایند گسترده اعیانی‌سازی بر مرکز تاریخی مسلط می‌شود.

### روش پژوهش

رویکرد اصلی روش‌شناختی پژوهش حاضر کیفی است. در این قلمرو روشی، با توجه به مقتضیات مسئله مورد مطالعه، بر روش نظریه داده‌بنیاد مبتنی بر رویکرد اشتروس و کوربین<sup>۱</sup> تکیه شده است (ویلیگ<sup>۲</sup>، ۲۰۱۳). از نگاه اتیکسون<sup>۳</sup> و اسلاتر<sup>۴</sup>، سه دلیل عمده وجود دارد که نشان می‌دهد چرا علاقه به تجارب روزمره اعیانی‌سازی بر داده‌های کمی و تفسیرهای پوزیتیویستی تأکید نمی‌کند: نخست الگوهای مصرف جدید، چشم‌انداز فرهنگی و اشکال زندگی شهری که مستلزم اعیانی‌سازی است، در قلمرو ذهنی واقع می‌شود و مناسب روش‌های بسیار رسمی تجزیه و تحلیل کمی نیست. دوم، داده‌های کمی برای نشان دادن موجودیت اعیانی‌سازی و آثار آن، در بسیاری موارد موجود نیست. سرانجام این که تجربه اعیانی‌سازی بین کشورها و شهرهای مختلف متفاوت است (کددی<sup>۵</sup>، ۲۰۱۴: ۸۸-۸۹).

نمونه‌گیری به روش انتخاب موارد خاص (کوربر و مک‌مایکل<sup>۶</sup>، ۲۰۰۸؛ رنجبر و همکاران، ۱۳۹۱؛ تدلی و یو<sup>۷</sup>، ۲۰۰۷) از انواع نمونه‌گیری هدفمند، انجام شده است. بر این اساس بیست و شش مشارکت‌کننده با در نظر داشتن ملاک‌های سه‌گانه شامل برخورداری از حد بالای دانش تخصصی، تجربه مدیریتی و تجربه زیسته مرتبط با میدان مورد مطالعه انتخاب شده‌اند. در جدول یک مشخصات عمومی مشارکت‌کنندگان نشان داده شده است. با هر یک از مشارکت‌کنندگان مصاحبه‌های جداگانه نیمه‌ساختار یافته صورت گرفت. برای افزایش روایی

---

1. Strauss & Corbin  
 2. Willig  
 3. Atkinson  
 4. Slater  
 5. Keddie  
 6. Koerber and McMichael  
 7. Teddlie and Yu

تحقیق، داده‌ها از منابع مختلف جمع‌آوری شد و زنجیره‌ای منطقی از شواهد فراهم آمد. بدین منظور، از ترکیبی از روش‌های جمع‌آوری داده‌ها از قبیل مطالعات کتابخانه‌ای، مصاحبه، اسناد و گزارش‌های سازمانی استفاده شده است. برای کفایت نمونه‌گیری بر اصل اشباع نظری<sup>۱</sup> تکیه شد.

جدول ۱- مشخصات مصاحبه‌کنندگان

مشخصات نمونه‌های تحقیق	تحصیلات	سن	کد گروه	تعداد	خاستگاه ذینفعان
عضو مجمع تشخیص مصلحت نظام، مدیر ارشد وزارت صمت، رایزن و مشاور ارشد فرهنگی، عضو شورای عالی شهرسازی.	دکتری	۶۲-۴۸	۱	۴	دولتی (حاکمیتی)
مدیران آستان قدس و بنیاد تعاون.	ارشد و دکتری	۶۵-۵۴	۲	۳	شبه‌دولتی
مدیران شهری سابق مشهد، مدیران مسکن سازان.	کارشناسی، ارشد و دکتری	۷۰-۵۰	۳	۸	عمومی
صاحب آن چهار هتل برند.	دیپلم، کارشناسی، ارشد	۷۵-۵۰	۴	۴	خصوصی
اعضای هیئت علمی گروه‌های علوم اجتماعی و جغرافیا.	دکتری برنامه‌ریزی شهری و جامعه‌شناسی	۶۰-۵۰	۵	۴	متخصص دانشگاهی
	کم‌سواد تا سیکل	۸۰-۶۰	۶	۳	ساکنان

### یافته‌های پژوهش

مقوله هسته‌ای شناسایی‌شده در این پژوهش «رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی‌سازی وابسته» است. در ادامه، ابتدا شرحی بر شرایط احاطه‌کننده این پدیده و سپس روایتی از برآمدن خود آن، ارائه می‌شود.

### شرایط زمینه‌ای

شرایط زمینه‌ای تصویرگر بستر نسبتاً گسترده‌ای است که مقوله هسته و سایر شرایطی که آن را احاطه کرده‌اند در چنان بستری ریشه دارند. شرایط زمینه‌ای شناسایی‌شده در این پژوهش عبارتند از: «کالایی‌شدن فزاینده فضای شهری»، «بسط روابط و مناسبات سرمایه‌داری در اقتصاد شهری» و «اقتصاد دستوری و مداخله‌گری از موضع بالا».

### کالایی‌شدن فزاینده فضای شهری

همزمان با تخریب بافت فرسوده پیرامون حرم، گروه‌های خاص با ساخت هتل‌های برند، اعیانی‌سازی را به مثابه ابزاری برای رسیدن به اهداف و منافعشان به کار گرفتند. افزایش حجم معاملات تجاری و ارزش افزوده ناشی از آن، از مهم‌ترین دلایل افزایش تمایل آنها برای خرید



این زمین‌ها بود. جایگزینی نهادهای دولتی و شبه‌دولتی در بافت پیرامونی بدون در نظر گرفتن منافع ساکنان یک معضل بزرگ محلی شد. نهادهای دولتی و حاکمیتی در سال‌های گذشته به جای آنکه راه حل قطعی در مورد مشکلات ایجادشده تدوین کنند، به دلیل منفعت‌زایی‌های کوتاه‌مدت، عملاً به آن دامن زدند.

#### بسط روابط و مناسبات سرمایه‌داری در اقتصاد شهری

پیوندهای ذاتی بین شکل‌گیری فضا و منفعت اعیانی‌سازی بافت فرسوده پیرامونی حرم مطهر با تجمع گسترده پلاک‌های کلنگی برای ساخت‌وسازی‌های عظیم نشان‌دهنده مفهوم عام بسط روابط و مناسبات سرمایه‌داری است. طرح تجمع و تراز صفر پروژه‌های پیرامونی در برگیرنده فرایندها و موقعیت‌های به هم‌بسته‌ای شده است که ذینفعان پیشرو نمایانگر ظهور آن هستند. کد چهار: «طرح تجمع در نظر گرفته شده برای منطقه ثامن با نگاهی غالباً اقتصادی آماده شد و پیش رفت... مسائل فرهنگی و دخیل کردن مشارکت مردمی در آن کمرنگ بود؛ و عمدتاً پیش از این، سازمان‌های دولتی یا عمومی غیر دولتی در این طرح مشارکت داشتند.»

#### اقتصاد دستوری و مداخله‌گری از موضع بالا

به دلیل فقدان منابع مالی دولتی، نقش سیاست‌گذاری‌های حمایتی بخش عمومی بافت پیرامونی از طریق فروش تراکم ساختمانی، تثبیت تجاری و صدور پروانه و... برای فعالان گروه‌های خاص اقتصادی در زمینه اعیانی‌سازی پررنگ بود. در حالی که می‌شد از دخالت در بافت پیرامونی پرهیز شود تا با توجه به جذابیت تاریخی، محل تمام فعالان و تولیدکنندگان گرد هم بیایند و به یک تصمیم نهایی و جمع‌بندی برسند.

در جدول یک نمونه‌ای از مقوله‌های فرعی مرتبط با شرایط زمینه‌ای آورده شده است.

جدول ۲. مقوله‌های کلی و فرعی مرتبط با شرایط زمینه‌ای

مقوله کلی	نمونه مقولات فرعی
کالایی‌شدن فزاینده فضای شهری	هتل‌سازی به شیوه مدل بساز بفروشی
	بانک‌ها به مثابه بنگاه‌های معاملاتی
	خادمان منفعت‌طلب معاملات خصوصی
بسط روابط و مناسبات سرمایه‌داری در اقتصاد شهری	تجمع گسترده پلاک‌های کلنگی برای مجتمع‌سازی
	وقف شهر برای گروه‌های خاص
	تأمین مالی معابر از طریق تراز صفر
اقتصاد دستوری و مداخله‌گری از موضع برتر	رواج سیاست‌های تشویقی و حمایت‌گرایانه
	وابستگی قابلیت ساماندهی بافت به منابع دولتی
	تأمین درآمد شهرداری از طریق پروانه تخلفی

### شرایط علی

مهمترین شرایط علی اثرگذار بر پدیده مرکزی شناسایی شده عبارت است از «انحصار شبه دولتی در روند خصوصی سازی»، «کمبود بودجه عمومی و محدودیت قدرت مانور دولت»، «تمایل دولت به حفظ هژمونی بر بخش خصوصی» و «عملکرد منفعت طلبانه شبکه بانکی».

#### انحصار شبه دولتی در روند خصوصی سازی

سیستم اقتصادی ناکارآمد و فاقد استراتژی طرح توسعه در مرکز تاریخی، شهرداری مشهد را به منظور تأمین درآمد هزینه های بازآفرینی بافت فرسوده به سمت منابع ناسالم کشید. از نظر مصاحبه شوندگان، سیاست های خصوصی سازی در کشور و مشکلات و کاستی های مربوط به قوانین و مقررات موجود (بهره برداری نادرست از اصل ۴۴)، بر توسعه فضای رقابتی پیرامون حرم تأثیر داشته و توانسته است موجب حضور شبه دولتی ها در این واگذاری ها شود.

#### کمبود بودجه عمومی و محدودیت قدرت مانور دولت

کسری بودجه دولت در تسهیلات ساخت، اولویت بودجه برای بافت پیرامونی حرم مطهر را از بین برده و عملکرد دولت به صورت مستقیم در این زمینه را محو کرد. پس از کاهش بودجه دولت در این منطقه، استراتژی ارزیابی سرمایه گذاری نهادها در بافت به سرعت نمایان شد. بدین ترتیب کمبود بودجه دولت، همان طور که یک تهدید بود، تبدیل به فرصتی برای ظهور و شکوفایی نهادهای شبه دولتی در عرصه های پیرامونی بافت شد.

کد سه: «سیاست گذاری دولت در بودجه ریزی برای شهرها هیچیه، شهرها همه باید خودگردان بشن... که با این روش ها همیشه».

#### تمایل دولت به حفظ هژمونی بر بخش خصوصی

ماهیت تجربه نوسازی در این منطقه نشان می دهد که عامل اصلی بازآفرینی فضای پیرامونی حرم مطهر، هژمونی سیاست و اقتصاد نهادهای حاکمیتی در این بافت است که می تواند بازی قدرت را در شبکه پیچیده ای با هتل های برند در مقابل بخش خصوصی مردم مدار پیش ببرد. کد دو: «خصوصی سازی برمیگرده به سلاقی اونهایه که با ظرافت کامل توی این مملکت دارن اعمال قدرت میکنن، اول اصلاح ساختاری می خواد بخش خصوصی در مقابل بروکراسی فسیل شده. این همه از اصل ۴۴ گفتیم ولی هنوز تصدی دولت کم رنگ نشده».

#### عملکرد منفعت طلبانه شبکه بانکی

بیشترین جنبش در نبض ساخت و سازهای تجاری خدماتی فضای پیرامونی حرم با دخالت

نظام بانکی صورت گرفته است. نظام بانکی با فرهنگ و انتصابات دولتی باعث می‌شود توزیع عادلانه درآمد در این فضا صورت نگیرد. در چنین نظام اقتصادی، خدمات بانکی به سمت سرمایه‌داران و نهادهای با تمکن مالی بالا گرایش پیدا کرد و منابع بانکی در انحصار آنها قرار گرفت.

مقوله‌های محوری و خرده‌مقولات متناظر با شرایط علی در جدول دو مشاهده می‌شود.

جدول ۳- مقوله‌های محوری و خرده‌مقولات متناظر با شرایط علی

مفهوم	مقوله کلی
حضور شبه‌دولتی‌های قدرتمند و نظارت‌ناپذیر	انحصار شبه‌دولتی در روند خصوصی‌سازی
خصوصی‌سازی از طریق شبه‌دولتی‌ها	
بهره‌برداری نادرست از اصل ۴۴	
حمایت کم‌رنگ شهرداری‌ها و کمبود تسهیلات مالی	کمبود بودجه عمومی و محدودیت قدرت مانور دولت
ضعف منابع مالی دولت در توسعه بافت فرسوده	
منابع دولتی به مثابه اولین مدل تأمین مالی در بافت	
محرمانه ماندن نقشه‌ها تا چندین سال	تمایل دولت به حفظ هژمونی بر بخش خصوصی
دخالت مستقیم دولت برای تخریب طرح	
عدم توافق شهرداری با مشارکت در ابتدای طرح	
مشارکت پرمنفعت بانک‌ها در زمینه ساخت و ساز	عملکرد منفعت‌طلبانه شبکه بانکی
استفاده از سازمان‌های دولتی و بانک‌ها در بافت	
انتشار اوراق مشارکت شرکت عمران و بهسازی	

### شرایط مداخله‌ای

مهمترین شرایط مداخله‌ای اثرگذار بر پدیده مرکزی شناسایی شده عبارت از «الگوی جذب و نگهداشت سرمایه‌گذاری خارجی»، «حک‌شدگی» بیش از حد امر اقتصادی در امر فرهنگی، «فرصت‌زایی پیوسته بافت فرسوده برای جذب سرمایه» و «هدف‌گذاری گردشگری محور اقتصاد شهر مشهد» بوده است.

### الگوی جذب و نگهداشت سرمایه‌گذاری خارجی

سرمایه‌گذاری‌های خارجی میزان نقدینگی بازارهای سرمایه را در فضای پیرامونی حرم افزایش می‌دهد و سبب افزایش تولید و کنترل تورم در خدمات گردشگری می‌شود. در دوره‌ای که وضعیت اقتصادی بافت، وارد دوره رکود شد و سطح بازدهی سرمایه در فضای پیرامونی کاهش یافت، این نوع سرمایه‌گذاری در مشهد تا حدودی از سوی کشورهای عربی انجام شد. کد چهار: «گردشگری به صنعت ظریف، پیچیده، حساسه و کاملاً وابسته به ثبات و امنیت

اجتماعی، امنیت سیاسی و امنیت اقتصادی است و از همه مهم‌تر منافع بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران خارجی این حوزه بایستی رعایت بشه».

#### «حک‌شدگی» پیش از حد امر اقتصادی در امر فرهنگی

اقتصاد سنتی فضای پیرامونی حرم متأثر از سیاست، مذهب و مناسبات اجتماعی بود. در بازآفرینی مدرن، اقتصاد بافت از بسترهای اجتماعی جدا شد و به نظام بازار وارد گشت. در حال حاضر دستاوردهای اقتصادی فضای پیرامونی در ساخت پروژه‌های مدرن، در تقابل با تصویری است که پیشتر وجود داشت. پیدایش شرایط امروزی بافت نسبت گسترده‌ای با الزامات جامعه مدرن سرمایه‌داری به ویژه عدم توجه به «حک‌شدگی» اقتصاد در حیات اجتماعی این منطقه زیارتی دارد.

کد پنج: «لازمه ببینیم که آیا فرهنگ سیاسی حاکم در بافت و توزیع قدرت سیاسی و اقتصادی در بافت تحت تأثیرگذار مدرنیته بوده. دین و مذهب چطور، آیا ... دین و مذهب هم مانند قدرت سیاسی جلوه کردن ... اینا جای بحث داره».

#### فرصت‌زایی پیوسته بافت فرسوده برای جذب سرمایه

بازآفرینی حیات اقتصادی بافت پیرامون حرم مطهر رضوی بر پایه ظرفیت‌های نهفته در جذب سرمایه‌گذاری، به مثابه فرصتی بی‌بدیل در فرایند توسعه کلان‌شهر مشهد محسوب می‌شود. این فرصت می‌تواند هم شامل نخبگان اقتصادی پیشرو و هم اقشار کم‌درآمد شهر بشود، هر چند جهت‌گیری آن به وضوح به نفع نزدیکان به کانون‌های قدرت و ثروت است.

#### هدف‌گذاری گردشگری محور اقتصاد شهر مشهد

فعالان حوزه گردشگری در مشهد به عنوان یکی از قطب‌های قدرتمند زیارت، فرصت خوبی را برای سرمایه‌گذاری در حوزه خدماتی فضای پیرامونی حرم پیش روی داشته‌اند. هر چند این فرصت به دلیل ماهیت چندسطحی و درهم‌تنیده خدمات گردشگری و غفلتی که نسبت به این ماهیت از سوی عوامل مذکور صورت گرفته، به شکل مناسبی به فعلیت نرسیده است.

همچنین اماکن تاریخی و فرهنگی و مذهبی موجود در بافت پیرامونی می‌تواند یک فرصت بزرگ فرهنگی، اجتماعی برای اقتصاد کلان‌شهر مشهد و جذب سرمایه‌های خارجی به وجود آورد. ایجاد و توسعه انواع مراکز اقامتی مدرن، فضاهای خرید بزرگ شهری، موزه‌های حرم مطهر و مراکز فرهنگی و هنری به ویژه فرهنگ و هنر بومی خراسان موجب بهره‌مند شدن ساکنان شهر و گردشگران شهری از این خدمات خواهد بود.

کد سه: «بافت‌های تاریخی مشهد میراث ارزشمندی برای زیارت و گردشگری ماست که از

ارزش‌های معماری قدیم ایران اسلامی بوده... در دهه‌های اخیر با ملاحظات بدون برنامه بسیاری از عناصر ارزشمند تاریخی بافت را از دست دادیم». مقوله‌های محوری و خرده‌مقولات متناظر با شرایط مداخله‌ای در جدول سه مشاهده می‌شود.

جدول ۴- مقوله‌های محوری و خرده‌مقولات متناظر با شرایط مداخله‌ای

مفهوم	مقوله کلی
استفاده صحیح از سرمایه‌گذاری‌های خارجی	الگوی جذب و نگهداشت سرمایه‌گذاری خارجی
عدم تناسب بافت با نیاز سرمایه‌گذاری خارجی	
زمان‌بری برگشت سرمایه برای سرمایه‌گذاران خارجی	
افزایش ایجاد تقاضاهای جدید	فرصت‌زایی پیوسته بافت فرسوده برای جذب سرمایه
طرح ایده‌های نو در واحدهای تجاری	
تسهیلات بانکی بدون سپرده‌گذاری برای مالکان	
وجود ذینفعان کاملاً فعال با منافع پنهان	«حک‌شدگی» بیش از حد امر اقتصادی در امر فرهنگی
فرهنگ نمادین نوسازی به مثابه بازنمایی کنش مشروع طبقات مسلط در بافت	
ایجاد درآمدهای ارزی و اشتغال از طریق گردشگری	هدف‌گذاری گردشگری محور اقتصاد شهر مشهد
رعایت اهمیت و تکریم برای زائران و میهمانان	
تقویت پتانسیل گردشگری به لحاظ اجتماعی و فرهنگی	

### شرایط راهبردی

مهمترین شرایط راهبردی اثرگذار بر پدیده مرکزی شناسایی شده عبارت از «برهم‌زدن قواعد بازار آزاد از سوی ذینفعان دولتی و شبه‌دولتی»، «جستجوی منفعت از قیل عرضه و تقاضای رانت»، «همسوسازی منافع نهادهای دولتی و شبه‌دولتی» و «بازنمایی عاملان نهادی به مثابه ذینفعان حقیقی» بوده است.

#### برهم‌زدن قواعد بازار آزاد از سوی ذینفعان دولتی و شبه‌دولتی

شبه‌دولتی‌ها به عنوان نهادهای اقتصادی واسط بین بخش‌های دولتی و خصوصی در فرایند بازآفرینی فضای پیرامونی حرم مطهر عملکرد فوق‌العاده‌ای دارند. این شبه‌دولتی‌ها متناسب با شرایط فضای بافت توانسته‌اند به عنوان شرکت خصوصی خود را معرفی و در روند خصوصی‌سازی واقعی ایجاد مشکل کنند. در این وضعیت به جای رقابتی آزاد و منصفانه، روندی مداوم از به حاشیه رانده شدن نمایندگان حقیقی بخش خصوصی به پشتوانه روابط و پشتیبانی‌های متقابل و عموماً پنهان و غیررسمی عاملان بخش‌های دولتی و شبه‌دولتی رخ می‌دهد.

کد پنج: «شبه سرمایه‌گذاران کسانی هستند که با نهادهای شبه‌دولتی در ارتباط‌اند و چون نهادهای حاکمیتی نمی‌توانند خودشان وارد شوند و سرمایه‌گذاری کنند، آن وقت شبه‌سرمایه داران وسط می‌آیند... اینها بخش خصوصی محسوب نمی‌شوند، بهشون میشه گفت کارگزار پنهان یا در سایه».

#### جستجوی منفعت از قیل عرضه و تقاضای رانت

بخش قابل توجهی از اقتصاد خدماتی بافت تاریخی مرکزی مشهد تحت کنترل و در انحصار نهادهای دولتی است. در این فضای اقتصادی دولتی، انواع رانتها و امتیازات بر شهر تحمیل شده است که با ملاحظات عدالت‌خواهانه سازگار نیست. از زمانی که منافع ملی و عمومی شهر مشهد جای خود را به ترجیحات سوداگرانه داد، سیستم شهرسازی بافت نیز به اقتصاد رانت‌گونه تغییر جهت داد.

#### همسوسازی منافع نهادهای دولتی و شبه‌دولتی

مدل اقتصادی بی‌نظم سرمایه‌داری در بافت پیرامون حرم مطهر رضوی مشکلات گسترده‌ای پیش روی فعالیت‌های بخش خصوصی ایجاد کرده است. در واقع دولت با رها کردن بازار به ایجاد باندهای قدرت و ثروت در بافت دامن زده است که بخش زیادی از خدمات تجاری گردشگری را در دست دارند. این باندهای ثروت نیز با ایجاد نفوذ در بدنه دولت و دیگر بخش‌های حکومت توانسته‌اند مؤلفه‌های قدرت را به دست بگیرند و شرایط را برای بهره‌برداری بیشتر خود از فرصت‌های اقتصادی فراهم کنند.

#### بازنمایی عاملان نهادی به مثابه دینفعان حقیقی

سلطه شبه‌دولتی‌ها در شیوه سرمایه‌گذاری‌های اعیانی‌سازی بافت پیرامونی حرم مطهر توانسته‌اند تسلط خود را بر صورتبندی‌های پیرامونی اعمال کند. بدین ترتیب مشاهده می‌شود تصمیم‌گیری‌ها به نفع دینفعان کلیدی (ساخت‌وسازگران) و علیه شهروندان محلی عمل کرده است. گرچه به نظر می‌رسید که توسعه برای شئون بافت، اساسی است، اما مزایای آن یکسان توزیع نشده است. البته بعضی مشارکت‌شوندگان چنین نظری نداشتند:

کد دو: «خوب اصلاً درست نیست که ما بگیریم... که چون اجدادم اینجا بودن، حالا از هر شهری اومدن اینجا ساکن بودن، ابدالدهر اینجا در اختیار من باشه، نه واقعا کاربری باید تعریف بشه، که شاید من آرزو دارم یک شب پیام در فاصله ۲۰۰ متری حرم... چون اونجا واقعا همیشه بگیریم که انحصاریه و باید که دولت کمک کنه».

مقوله‌های محوری و خرده‌مقولات متناظر با شرایط راهبردی در جدول چهار مشاهده می‌شود.

جدول ۵- مقوله‌های محوری و خرده‌مقولات متناظر با شرایط راهبردی

مفهوم	مقوله کلی
عدم سیاست‌گذاری و مدیریت مناسب اقتصاد بازار	برهم زدن قواعد بازار آزاد از سوی ذینفعان دولتی و شبه‌دولتی
اختصاص ساخت و ساز اطراف حرم برای پردرآمدها	
حضور کم بخش خصوصی برخلاف مفهوم آن	
عدم تنظیم بازار از طریق توازن عرضه و تقاضا	جستجوی منفعت از قبل عرضه و تقاضای رانت
فشار گروه‌های غیررسمی به بازار به دلیل منافع آنها	
عدم شفافیت سرمایه و اطلاعات شبه‌دولتی‌ها و تولید رانت	
زیاده‌خواهی با اعمال فشار بر شهرداری	
بانک‌ها به مثابه صنایع پشتیبان ساخت و ساز شبه‌دولتی‌ها	همسوسازی منافع نهادهای دولتی و شبه‌دولتی
خصوصی‌سازی صوری به مثابه تشکیل دولت در سایه	
بهره‌وری دولت در سایه از لابی، امتیازات و فرار از مالیات	
بیگانگی با اعیانی‌سازی در نگاه ذینفعان واقعی	بازنمایی عاملان نهادی به مثابه ذینفعان حقیقی
قضاوت عمومی از بافت به مثابه هویت ذینفعان آن	

### شرایط پیامدی

مهمترین شرایط پیامدی اثرگذار بر پدیده مرکزی شناسایی شده عبارت از: «رانده‌شدگی ذینفعان متقدم از فرایند بازآفرینی شهر»، «تضعیف بنیان‌های اقتصادی اجتماعی ساختارهای مردم‌سالارانه»، «جایگزینی عاملان شبه‌دولتی به جای عاملان بخش خصوصی» و «افزایش نابرابری اقتصادی و دور باطلی از فقر».

#### رانده‌شدگی ذینفعان متقدم از فرایند بازآفرینی شهر

اولین نتیجه ورود دولت به جریان نوسازی این بافت، خروج ساکنان بافت پس از تملک املاک آنها برای تجمیع و واگذاری به عاملان شبه‌دولتی بود. از سوی دیگر، مشارکت ساکنان بافت پیرامونی با بخش خصوصی برای ساخت پروژه‌های کلان، مؤثر و مفید نبود.

کد یک: «نقشه شارسرستان رضوی و کاربری اطراف آن نشان می‌دهد، حدود هفتاد درصد منطقه مجتمع تجاری و هتل است... و ده درصد مسکونی است... جمعیت ثابت این بافت را که بسیار متدین بودن به و حرم را حفاظت می‌کردند دیگر اینجا نداریم و فقط جمعیت متغیر زائران و گردشگران و دفتر و بانک‌ها ساکن شدند».

#### تضعیف بنیان‌های اقتصادی - اجتماعی ساختارهای مردم‌سالارانه

پیشبرد مداخلات نوسازی با محوریت شعار مردم‌سالاری و عدالت مایه مشترک برنامه‌های تبلیغی بوده است که برای سال‌ها ساکنان بافت پیرامونی حرم مطهر را احاطه کرده بود؛ اما هر چه زمان سپری شده، تصویری دردناک از واقعیتی تلخ پیش روی ایشان نمایان شده است که نه تنها نشان‌دهنده از دست رفتن منافع اقتصادی آنهاست بلکه معرف اضمحلال تدریجی

قدرت کنش اجتماعی سیاسی هماهنگ و مؤثر ایشان برای پیشبرد مطالبات مشروعشان است.

#### جایگزینی عاملان شبه‌دولتی به جای عاملان بخش خصوصی

حضور عاملان شبه‌دولتی در بافت مورد مطالعه عمیقاً با سرمایه و قدرت عجین است. شرایط بازآفرینی فضای پیرامونی حرم مطهر می‌توانست برای بخش خصوصی وضعیت بسیار مناسبی ایجاد کند، اما شرکت‌های دولتی، نهادها و شبه‌دولتی‌ها به سرعت روی این فرایند توسعه سوار شدند و از این امکان برای بزرگ‌شدن محدوده خود در بافت تاریخی استفاده کردند. از آن پس سرمایه‌گذاری‌های بافت در مسیری جریان یافت که بخش خصوصی یارای هم‌وردی با عاملان ذی‌نفوذ شبه‌دولتی را نداشت.

کد پنج: «بازنده‌ها باختشون به خاطر چیه باختشون یا از طریق سلسله مراتب رسمی رخ می‌دهد یا سازمان‌های در سایه است که داره سر اینها کلاه می‌ذاره...».

#### افزایش نابرابری اقتصادی و دور باطلی از فقر

نتایج به دست آمده نشان می‌دهد رشد اقتصادی فضای پیرامونی حرم در مشهد همراه با کاهش نابرابری نبوده است و به‌رغم موفقیت نسبی آنها در رشد اقتصادی، وضعیت ساکنان چندان بهبود نیافته است، زیرا فواید رشد اقتصادی عمدتاً عاید سرمایه‌گذاران شده است. بدین ترتیب دست‌کاری در بافت تاریخی مشهد به بهانه حل بحران‌ها و عدالت فضایی ساکنان به شکل ظریفی موجب باز توزیع فقر در این محله‌های فقیرنشین شده است.

کد سه: «ایده نوسازی بافت‌های فرسوده چیز جدیدی نیست، ... آنچه اهمیت داره ایده گردش منابع در بخش مسکن است... توانمندسازی ساکنان و بهبود معیشت آنها در این محدوده‌ها واقعاً اولویت اصلی نبود». مقوله‌های محوری و خرده‌مقولات متناظر با شرایط پیامدی در جدول پنج مشاهده می‌شود.

جدول ۶- مقوله‌های محوری و خرده‌مقولات متناظر با شرایط پیامدی

مفهوم	مقوله کلی
کاهش قدرت خرید و هزینه ساکنان	رانده‌شدگی ذینفعان متقدم از فرایند بازآفرینی شهر
فقدان اقدامات اجرایی عمده برای ساکنان	
عدم کسب منافع و ارزش معقول برای ساکنان	
به در کردن ساکنان از میدان بجای مشارکت دادن آنها	تضعیف بنیان‌های اقتصادی اجتماعی
عدم تابعیت شهرداری از خواسته‌های شهروندان	ساختارهای مردم‌سالارانه
عدم امکان مداخله مردم با حجم منابع کم در طرح‌ها	
درآمدهای زودبازده عامل رشد سرمایه‌گذاران شبه‌دولتی	جایگزینی عاملان شبه‌دولتی به جای عاملان بخش خصوصی
نقض قواعد خصوصی سازی از سوی نهادهای دولتی	
ناتوانی شرکت‌های خصوصی در اجرای پروژه‌ها	
هم‌جواری بیکاری و اشتغال و ثروت و فقر در بافت	افزایش نابرابری اقتصادی و دور باطلی از فقر
افزایش نارضایتی مالکین بیرون رانده شده	
عدم ظرفیت‌سازی و ایجاد فرصت برای اقشار کمتر برخوردار	



پدیده مرکزی: «رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و شکل‌گیری اعیانی‌سازی وابسته»

بافت پیرامونی حرم مطهر همچون بسیاری از بافت‌های فرسوده در مراکز کلان‌شهری دربرگیرنده مجموعه عظیمی از ظرفیت‌های بالقوه اقتصادی و توسعه‌ای است که فعال‌سازی آن معمولاً با چالشی عمده از جانب ساکنان و مالکان متقدم آن مواجه است. در عین حال که این افراد نزدیک‌ترین عاملان ذینفع به فرصت نهفته در بافت فرسوده به حساب می‌آیند، در اغلب موارد توان مالی کافی را برای مشارکت و نقش‌آفرینی در فرآیندهای نوسازی ندارند. این موضوع به ویژه زمانی که بنا بر اجرای سریع و گسترده برنامه‌های نوسازی باشد، بیش از پیش حائز اهمیت خواهد شد. یکی از سازوکارهای غلبه بر این چالش، مداخله مستقیم عوامل دولتی در اجرای طرح‌های نوسازی از طریق تملک، تجمیع و واگذاری قواره‌های بزرگ‌مقیاس زمین به عاملان دارای قدرت مالی کافی برای ساخت و ساز است. این همان ساز و کار تجربه شده در بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر است که تکیه بر آن به سرعت زمینه را برای رخداد دو چالش جدی و به مراتب مسئله‌سازتر فراهم آورده است.

نخست این که مطابق با آنچه در مطالعه اخیر مشخص شده است، به‌رغم ادعاهای آغازین، مداخلات دولتی محدود و مقطعی نخواهد بود. در حال حاضر آستان قدس، شهرداری، نهادهای دولتی و برخی نهادهای حاکمیتی و عاملان سازمانی وابسته به آنها (همان شبه‌دولتی‌ها)، به بزرگ‌ترین مالکان زمین و واحدهای تجاری خدماتی ساخته‌شده در پیرامون حرم مطهر تبدیل شده‌اند. دوم این که امواج متناوب مداخلات صورت‌گرفته با هدف نوسازی علی‌الخصوص جریان‌های متأخر آن از جمله فرایند اعیانی‌سازی که موضوع مطالعه حاضر بوده است، عملاً به خروج پیوسته ساکنان اصلی منتهی شده است، بدون آن که حتی صیانت کافی از نسبت سکونت‌گاهی بافت در برابر کاربری‌های تجاری و خدماتی آن صورت گیرد. در نتیجه با شکل‌گیری صورت جدیدی از حیات شهری در بافت پیرامونی حرم مطهر مواجهیم که در آن سایه پررنگ نهادهای دولتی و شبه‌دولتی حضوری تام و تمام یافته است. این پدیده در پژوهش حاضر در قالب مقوله مرکزی با عنوان «رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و شکل‌گیری اعیانی‌سازی وابسته» صورت‌بندی شده است.

### نتیجه‌گیری

اعیانی‌سازی بافت فرسوده فضای پیرامونی حرم مطهر می‌تواند به عنوان فراداستانی بازنمایی شود که تعارض منافع تولیدکنندگان این فضا را آشکار می‌کند. در این زمینه گروه‌های معینی از

طبقات متنفذ اقتصادی - سیاسی، منابع تولیدی کمیاب فضای پیرامونی حرم مطهر را برای منافع خود مهار کرده و به خود اختصاص داده‌اند. در نتیجه سیما و منظر اعیانی‌سازی شهر مشهد به گونه‌ای انحصارطلبانه و با انحراف از اصل رقابت بازار شکل گرفته است. از طرف دیگر این فضای خصوصی متنفذان، اهمیت کمتری برای حضور ساکنان و مالکان قائل است. در مجموع، فرایند یک طرفه اعیانی‌سازی فضای پیرامونی حرم مطهر عملاً گونه‌ای از بازآفرینی شهری با محوریت بخش دولتی و عاملان وابسته به آن را به نمایش می‌گذارد که تا حد زیادی منطبق بر تحلیل‌های ارائه‌شده در مطالعات اندیشمندان این حوزه است (برای نمونه: ساسن، ۱۳۹۳؛ گارسیا-هرناندز و همکاران، ۲۰۱۷).

ایدئولوژی بازآفرینی شکوهمند فضای پیرامونی حرم مطهر، کلان‌شهر مشهد را به عرصه مصرف تبدیل کرده است. مراکز خرید عظیم و هتل‌های فاخری که بر فراز مرکز تاریخی شهر و بارگاه ملکوتی مشرف شده‌اند، این احساس درخور را نتیجه می‌دهد که در اینجا اعیانی‌سازی با ایدئولوژی مصرف‌گرایی و ترجیحات موجود در تقاضای زائران و گردشگران پیوند یافته است تا یک جامعه مصرفی جدید را معرفی کند. در مجموع مشارکت‌شوندگان به طور عموم بر این باورند که دولت عنصر اصلی اعیانی‌سازی مذکور بوده و در مراحل مختلف این بازآفرینی به منزله عاملی اقتصادی یا سیاسی یا ایدئولوژیکی ایفای نقش کرده است.

مشهد با اعیانی‌سازی بافت فرسوده فضای پیرامونی حرم مطهر، شاهد «شهری‌شدن سرمایه‌<sup>۱</sup>» است. جلوه اجتماعی و سیاسی این فضای پیرامونی، منافع و خواسته‌های گروه‌های خاص متنفذ را مفروض می‌گیرد. بر همین اساس است که شراکت ذینفعان زیر لوای سرمایه‌گذاری نهادهای شبه‌دولتی در بافت توجیه می‌شود. توزیع نامتقارن منابع برای ذینفعان حاضر، کمابیش به واسطه عضویتشان در گروه‌ها و طبقات خاص است. تهدید کسری بودجه در سرمایه‌گذاری دولت در بافت، به جای تنظیم، تعریض و تسهیل مسیرهای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، برای نهادهای شبه‌دولتی، این امکان را فراهم ساخت تا خود را در مسیری قرار دهند که منطق رقابت بازار پیشتر از آن جمع شده است. به این ترتیب شبه‌دولتی‌ها عملاً به شریکی زبردست اما به شدت فعال برای سرمایه‌گذاری‌های دولتی تبدیل شدند. مشابه چنین فرایندی از سوی گرین و شایر (۱۳۹۵)؛ برنت (۲۰۱۲)؛ دیویدسون و لی (۲۰۰۵) و بوسا (۲۰۱۷) گزارش شده است.

در مجموع به نظر می‌رسد درس تاریخی و جامعه‌شناختی مهم از این تجربه ضرورت

۱. نگاه کنید به دیوید هاروی، حق بر شهر؛ ریشه‌های شهری بحران‌های مالی، ترجمه خسرو کلاتری، انتشارات مهر ویستا، ۱۳۹۱

بازاندیشی در مواضع مدیریت توسعه‌گرای شهری مشهد نسبت به میراث گذشته و بافت پیرامونی حرم مطهر است، چرا که با انکار تاریخ، حال و آینده نیز شکل نمی‌گیرد. در واقع بازآفرینی بافت به جای نفی تاریخ گذشته می‌بایست آن را برای آیندگان فربه‌تر و بارورتر می‌ساخت. در حال حاضر نیز زمینه‌سازی مؤثر برای احیای فرصت و امکان رقابت نمایندگان واقعی بخش خصوصی با عاملان شبه‌دولتی فعال در بافت و همچنین برقراری سازوکارهایی برای صیانت از ظرفیت سکونت‌گاهی و میراث تاریخی باقیمانده در جای‌جای بافت، تنها بخت موجود برای جلوگیری از نابودی تمام عیار میراث تمدنی و ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی و انسانی برجای مانده در بافت پیرامونی حرم مطهر است و این مهم حاصل نخواهد شد مگر با در نظر داشتن تمهیداتی که به شفافیت تمام عیار در الگوهای تأمین مالی و تسهیم منفعت در فرایند اعیانی‌سازی و بازآفرینی شهری در قلمرو مورد مطالعه منجر شود.

### منابع

- اجزاء شکوهی، محمد، رهنما، محمدرحیم، پورعماد، مژگان، خاکپور، براتعلی (۱۳۹۴). مطالعه محور شیرازی به عنوان یک مفصل شهری در دسترسی به بخش مرکزی مشهد. نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ششم، شماره بیست و سوم، ۱۳۳-۱۵۴.
- احمدی زبرجد، شایسته (۱۳۹۵). طرح جامع سه‌بعدی توسعه میان‌افزا در بخشی از محله پامنارکاشان با هدف کاهش اثرات نامطلوب تجدید حیات مبتنی بر مسکن به شیوه اعیانی‌سازی در بافت تاریخی کاشان، رساله برنامه‌ریزی و طراحی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی.
- بحرینی، حسین، ایزدی، محمد سعید، مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). فصلنامه مطالعات شهری، شماره نهم، ۱۷-۳۰.
- براتی، جواد، رسول‌زاده، مریم (۱۳۹۷). رتبه‌بندی پروژه‌های سرمایه‌گذاری ساخت‌وساز شهر مشهد و بررسی مشکلات آنان به ویژه بافت فرسوده اطراف حرم مطهر (به کمک روش خاکستری). مطالعات اقتصادی کاربردی ایران، سال هفتم، شماره ۲۹، ۶۲-۵۰.
- رنجبر، هادی، حقدوست، علی‌اکبر، صلصالی، مهوش، خوشدل، علیرضا، سلیمانی، محمدعلی، بهرامی، نسیم (۱۳۹۱). نمونه‌گیری در پژوهش‌های کیفی: راهنمایی برای شروع. دانشگاه علوم پزشکی ارتش، سال دهم، شماره ۳، ۲۳۸-۲۵۰.
- ساسن، سسکیا (۱۳۹۳) جهان‌شهرها نیویورک لندن توکیو. ترجمه: مهدی داوودی، تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- سرخیلی، الناز؛ رفیعیان، مجتبی و تقوایی، علی‌اکبر (۱۳۹۵). بررسی الگوی مدیریت ذینفعان و ذینفوذان در ابرپروژه‌های شهر مشهد، جغرافیا و توسعه، شماره ۴۵، ۱۴۱-۱۵۷.

سوندرز، پیتز (۱۳۹۳). *نظریه اجتماعی و مسئله شهری*. ترجمه: محمود شارع پور، تهران: تیسنا.

شهرداری مشهد (۱۳۹۶). *گزیده شاخص های جمعیتی شهر مشهد، معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه انسانی*، کد گزارش: ۰۸۵-۰۳۰۴-۹۶۵.

فرهادیان، امیر، ناجی میدانی، علی اکبر، هاروتیان، هاروتیان (۱۳۹۴). مدل سازی روابط بین شاخص های شناسایی بافت های فرسوده شهری و شاخص های توسعه پایدار در اطراف امام رضا (ع). *جغرافیا و آمایش شهری- منطقه ای*، دوره (۵)، شماره (۱۵)، ۳۳-۴۸.

گرین، بورنز و شایر، گلاستر (۱۳۹۵). *شهر خلاق*. ترجمه محمود عبدالله زاده، تهران: دفتر پژوهش های فرهنگی.

- Bernt, M. (2012). The 'double movements' of neighborhood change: Gentrification and public policy in Harlem and Prenzlauer Berg. *Urban Studies*, 49(14), pp. 3045-3062.
- Boussaa, Djamel (2017). Urban Regeneration and the Search for Identity in Historic Cities. *Sustainability*, 10, 48.
- Crookes, Lee (2011). *The making of space and the losing of place: a critical geography of gentrification-by-bulldozer in the north of England*. PhD Thesis: University of Sheffield.
- Davidson, M. and Lees, L (2005). New-build gentrification and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37: 1165-1190.
- Davidson, Mark (2012). *The impossibility of gentrification and social mixing*, in: G. Bridge, T. Butler & L. Lees *Mixed Communities*. Gentrification by Stealth?, pp. 233-250.
- García-Hernández, María, Calle-Vaquero, Manuel de la and Yubero Cultural, Claudia (2017). Heritage and Urban Tourism: Historic City Centres under Pressure, *Sustainability*.
- Harris, A. (2008). From London to Mumbai and back again: Gentrification and public policy in comparative perspective'. *Urban Studies*, 45(12): 2407-2428.
- Hwang, Jackelyn I-hwei (2015). *Gentrification, Race, and Immigration in the Changing American City*. Doctoral dissertation, Harvard University. Graduate School of Arts & Sciences.
- Kallin Hamish Louis (2015). *Gentrification and the state of uneven development on Edinburgh's periphery*. Edinburgh Research Archive.
- Keddie, Jamie (2014). *A Negotiating urban change in gentrifying London: Experiences of long-term residents and early gentrifiers in Bermondsey*. London, London School of Economics and Political Science.
- Kim, Kirl (2006). *Housing Redevelopment and Neighborhood Change as a Gentrification Process in Seoul, Korea: A Case Study of the Wolgok-4 Dong Redevelopment District*. Florida State University Libraries.
- Koerber, Amy, McMichael, Lonie (2008). Qualitative Sampling Methods A Primer for Technical Communicators. *Journal of Business and Technical Communication*, Volume 22 Number 4, 454-473.
- Smith, Neil (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy, *Antipode. A radical journal of geography* Volume 34, Issue 3, Pages 427-450
- Teddle, Charles, Yu, Fen (2007). Mixed Methods Sampling A Typology With Examples, *Journal of Mixed. Methods Research*, Volume 1, N 1, 77-100.
- Willig, Carla; (2013). *Introducing Qualitative Research in Psychology*. McGraw-Hill International, Third Edition, and Berkshire.