

بررسی جامعه شناختی تمایل مالکان به همکاری در برنامه نوسازی شهری در منطقه ثامن؛ نمونه مورد مطالعه: طبرسی غربی

احمدرضا اصغرپور ماسوله (استادیار گروه علوم اجتماعی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

asgharpour@um.ac.ir

حسین بهروان (استاد گروه علوم اجتماعی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران)

behnavan@um.ac.ir

چکیده

نوسازی منطقه ثامن مشهد با این که از بسیاری جهات واجد ویژگی های دیگر بافت های فرسوده است اما ویژگی های منحصر به فردی هم دارد که ارزش اقتصادی و معنوی آن است. تاریخچه نوسازی در این منطقه فراز و نشیب های مختلفی را نشان می دهد اما آنچه روشن است جلب همکاری مالکان املاک موجود در این منطقه که طبق قاعده باید برندگان اصلی نوسازی باشند با دشواری های زیادی مواجه شده است. این مقاله ضمن بررسی ویژگی های نوسازی شهری، با به تکیه بر نقش اعتماد و همکاری سعی شده است تمایل مالکان به همکاری در چارچوب سه بعد توانمندی، منافع و اطلاعات تبیین شود. داده های کمی جمع آوری شده در بخشی از منطقه ثامن که طبرسی غربی نام دارد این چارچوب نظری را تایید می کند. یافته ها تایید می کنند که توانمندی کنش گر در تامین منافع خود به همراه ادراک او از منافع که در انتظار اوست و همچنین اطلاعاتی که زمینه ساز تمام برآورد های او از موقعیت هستند توضیح دهنده عدم تمایل مالکان به حضور در برنامه های مشارکتی هستند.

کلید واژه ها :

نوسازی شهری، منطقه ثامن، مشهد، بافت فرسوده، مشارکت

بیان مساله

بافت های فرسوده یکی از مهم ترین چالش های شهرهای رو به توسعه هستند (Bianchini and Parkinson 1993; Carley, Chapman, Hastings, Kirk, and Young 2000; Couch, Fraser, and Percy 2003). این بافت ها مناطقی از شهرها هستند که از چرخه رشد و توسعه بازمانده اند (عندلیب ۱۳۸۷)، یعنی آن گونه که مناطق دیگر شهر رشد کرده اند و توسعه یافته اند، بهبود نیافته و نتوانسته اند به طور طبیعی و بدون دخالت بخش عمومی به مرور خود را تجدید کنند. بنابراین کیفیت زندگی در

این مناطق از دیگر مناطق شهر پایین تر است. مسئولان شهری با هدف بهبود کیفیت زندگی ساکنان و نیز استفاده از پتانسیل های این مناطق برای ارتقاء زندگی در بقیه شهر در ابعاد مختلف اجتماعی برای نوسازی این مناطق وارد عمل می شوند (شکوئی and تبریزی ۱۳۸۲).

در مرکز شهر مشهد، منطقه ثامن یکی از مناطق سیزده گانه این شهر قرار دارد. منطقه ثامن حرم مطهر امام رضا (ع) را در بر گرفته است و بخش اعظم املاک مسکونی و تجاری آن به سوی نیازهای میلیون ها زایری که هرسال برای زیارت به مشهد می آیند، هدف گیری شده اند. این منطقه قدیمی ترین بخش شهر مشهد است و به طور تاریخی همراه با رشد زوار حرم امام رضا (ع) توسعه یافته است.

رشد و توسعه تاریخی این منطقه بدون برنامه بوده است. به همین خاطر خانه ها اغلب کوچک و کم طبقه و از مصالح ضعیف هستند (شرکت عمران و مسکن سازان مشهد ۱۳۸۵). معابر باریک هستند و خدمات شهری مناسب در آن وجود ندارد. خانه های موجود در این منطقه معمولاً برای اجاره به زایرین کم درآمد به کار می روند. وضعیت خانه های اجاره ای نامناسب است و استانداردهای پایینی دارند. اما چون اجاره آن ها نسبت به هتل ها و مهمان خانه های استاندارد پایین تر است برای زایرین کم درآمد بسیار مناسب اند. از سوی دیگر این امر منبع درآمد بسیار خوبی هم برای مالکین این منازل فراهم کرده است.

از حدود ۱۵ سال پیش در محدوده این منطقه که بالغ بر ۲۶۸ هکتار است (بدون اراضی طرح حریم حرم - که توسط آستان قدس رضوی مستقلاً اجرا می شود) طرح نوسازی و بهسازی شهری در حال اجراست. هدف اصلی این طرح «بهبود رفاه مردم مشهد و زایران و افزایش کارائی محدوده طرح در ایفای وظایف شهری آن» (شرکت مسکن سازان ثامن ۱۳۸۷) ذکر شده است. این طرح در طول سالیان گذشته مراحل و برنامه های مختلفی را تجربه کرده است. در طرح شهرسازی کنونی طرح که توسط یک شرکت مشاور شهرسازی تهیه شده است، اکثریت املاک موجود در منطقه باید تخریب شوند تا به جای آن ها ساختمان های بلند مرتبه با استاندارد های روز ساخته شود. همچنین خیابان های عریضی هم باید در منطقه ساخته شوند.

شیوه کلی اجرای برنامه در طول سالیان گذشته مبتنی بر تملک املاک بافت از سوی شرکت مسکن سازان شرق و سپس ثامن (که هم اکنون با شهرداری ثامن یکی است) بوده است (یوسفی ۱۳۸۸). مجری املاک را به شیوه های گوناگون خریداری کرده است تا با تجمیع آن ها در غالب پروژه های بزرگ به سرمایه گذاران بیرونی واگذار کند. در این شیوه مالکین هیچ جایگاهی در نوسازی ندارند و ناگزیر باید بافت را ترک کنند. در واقع در چنین برنامه ای تنها کمکی که مالکین می توانند به نوسازی اطراف حرم کنند، زودتر فروختن املاکشان است. در فرآیند خرید املاک مالکین تقریباً همواره از قیمت املاکشان شکایت داشته اند. آن ها معتقدند همواره املاکشان زیر قیمت خریداری می شود. شرکت هم در مقاطع گوناگون مجبور می شود برخی املاک را با قیمت های بسیار بیشتر از دیگر املاک خریداری نماید (یوسفی ۱۳۸۸). مثلاً آخرین ملکی که در محدوده یک پروژه باقی مانده با سرسختی مالک به مبلغی گزاف خریداری می شود که موجب نارضایتی فروشندگان قبلی املاک می گردد.

از سوی دیگر بسیاری از کسانی که با فروش ملک خود، این منطقه را ترک گفته اند کیفیت زندگی شان کاهش پیدا کرده است (رهنما ۱۳۸۷). مثلاً وارثی که همراه دیگر وراث در اتافی در یک خانه زندگی می کرده با پولی که دریافت کرده چاره ای

جز اجاره نشینی در دیگر مناطق ندارد. به خصوص محرومین در این زمینه آسیب پذیرتر هستند. مثال دیگر پیرمردی است که در مغازه کوچک کنار خانه خود به تعمیر کفش می پرداخت اما با جابجایی به منطقه‌ای نوساز شغل خود را از دست داده است.

در واقع در طول سالیان گذشته تمام تلاش شهرداری بر خرید و تملک بیشتر املاک بوده است و تعداد املاک خریداری شده و باقی مانده شاخص پیش رفت و میزان کار باقی مانده بوده است. میزان خرید املاک هم تابعی از نقدینگی شرکت و نیز احوال اقتصادی و بازار مسکن بوده است. املاک خریداری شده معمولاً تسطیح شده و به عنوان پارکینگ مورد استفاده قرار می گیرند. تا سال ۱۳۸۵ حدود سی درصد املاک خریداری شده است (شرکت عمران و مسکن سازان مشهد ۱۳۸۵). خلوت شدن محلات و زمین های خالی را می توان در این منطقه به سادگی مشاهده نمود. همراه با افزایش املاک خریداری شده و خلوت شدن محلات، اکثر مالکین قبول کرده اند که چاره ای جز فروش املاک خود ندارند. اما بحث اصلی بر سر قیمت است. گاهی تفاوت قیمت میان مالکین و شرکت سیصد درصد است و فاصله آنقدر زیاد است که به راحتی بر نمی شود. شرکت از طمع مالکین شکایت دارد و معتقد است قیمت هایی که مالکین بر املاک خود می گذارند بسیار بالاتر از قیمت واقعی است.

در سال های اخیر شهرداری تلاش هایی را برای جلب مشارکت مالکین آغاز کرد. تعریف ساده مشارکت در این زمینه این است که تعداد مشخصی از مالکین که املاک آن ها در یک پروژه واقع شده املاک خود را به عنوان آورده در پروژه سرمایه گذاری کنند و در پروژه شریک یا سهام دار باشند. آنگاه سرمایه گذارانی هم از بیرون خواهند آمد تا پروژه ساخته شود. اما تاکنون در این زمینه موفقیت روشنی حاصل نشده است. مساله این پژوهش بررسی تمایل و عوامل موثر بر تمایل مالکان به همکاری در این پروژه های نوسازی است.

تبیین نظری مساله

نوسازی شهری به عنوان یک مداخله اجتماعی

نوسازی شهری یک مداخله کاملاً اجتماعی در حیات شهروندان است و هدف آن بهبود کیفیت زندگی ساکنان یک منطقه فرسوده شهری و در وهله دوم کمک به اقتصاد و اجتماع شهری است. از آنجایی که نوسازی شهری یک مداخله اجتماعی است و در مداخلات اجتماعی همواره خطر رفع یک مشکل و افزودن چندین مشکل به مشکلات شهر وجود دارد، پس ضروری است نوسازی شهری، تدریجی و با بررسی تمام جوانب صورت گیرد.

جدول شماره ۱. اهداف در نوسازی شهری و خطرات پیامدی آن ها

خطرات پیامدی	هدف نوسازی شهری
فقر دوباره ساکنان	تغییر در زندگی ساکنان
ناسازگاری با بافت محیطی	تغییر در کالبد منطقه
اختلال فرهنگی در منطقه	تغییر در ترکیب ساکنان
آسیب به کارکردهای منطقه برای کل شهر	تغییر در بخشی از ارگانیزم شهر

نوسازی شهری فراتر از ساختمان ها و خیابان هاست و مربوط به آدم هایی است که در یک منطقه از شهر زندگی می کنند. بوجود آمدن تدریجی و چندصد ساله یک منطقه شهری قدیمی در رابطه نزدیک با کارکردها و سرگذشت آن منطقه بوده است. یک بافت شهری را که به وجود آمدن آن چندین سال طول کشیده نمی توان با یک برنامه شهرسازی ویران نمود و دوباره ساخت بدون آنکه هیچ مشکلی از مشکلات قبلی باقی بماند و هیچ مشکل جدیدی هم به وجود نیاید. چنین تجربه های شهرسازی هرگز موفق نبوده اند و حتی برجسته ترین آن ها هم آثار سویی برجا گذارده اند.

از آنجایی که هدف اصلی نوسازی شهری بهبود کیفیت زندگی ساکنان است، بدون حضور و همراهی آنان نوسازی شهری بی معنی خواهد بود. در واقع در نوسازی شهری، مشارکت شهروندان یک گزینه نیست بلکه الزامی و ضروری است و بدون آن محتوای نوسازی شهری تغییر خواهد کرد. بدون مشارکت شهروندان، نوسازی شهری تبدیل به طرحی صرفا عمرانی خواهد شد: ساختمان هایی که خراب می شوند و ساختمان هایی که ساخت می شوند. یک برنامه نوسازی شهری با توجه به نابسامانی های موجود در یک بافت می تواند جنبه های مختلفی داشته باشد. ممکن است یک برنامه نوسازی شهری به طور کلی جنبه ساخت و ساز نداشته باشد.

جدول شماره ۲. ویژگی های نام برده شده در تعاریف فنی از بافت های فرسوده شهری

عنصر	ویژگی ها
املاک و ساختمان ها	۱. ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازل؛ ۲. فرسودگی کالبدی؛ ۳. عدم تمایل سرمایه گذران به سرمایه گذاری؛ ۴. املاک ارزش تجاری ندارند ۵. ساختمان ها قدیمی و فاقد استانداردهای لازم؛ ۶. عدم مقاومت در مقابل زلزله. ۷. ریزدانه (به طور عمده کمتر از ۲۰۰ متر) و کم طبقه؛ ۸. مصالح به طور عمده خشت و چوب یا آجر و آهن بدون اتصالات عمودی و افقی
معابر	۱. عدم برخورداری مناسب از دست رسی سواره؛ ۲. اکثرا بن بست یا عرض کمتر از شش متر
امکانات شهری	۲. کمبود تاسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری؛ ۲. بدون طرح قبلی به وجود آمده اند؛ ۳. ساختار نامنظم دارند

(شورای عالی شهرسازی)

اعتماد میان کنش گران نوسازی: تسهیل کننده یا مانع؟

اعتماد در بسیاری از حوزه های تخصصی مانند اقتصاد، جامعه شناسی، علوم سیاسی، و مدیریت مطرح است (Bravo and Tamburino 2008) و در بسیاری از پیمایش های اجتماعی سنجیده می شود و نیز در مدل های تحلیل به کار گرفته می شود. تعاریفی که از اعتماد ارایه شده است را می توان در سه دسته جای داد: اعتماد به عنوان حالتی روان شناختی، اعتماد به عنوان کنش اجتماعی و اعتماد به عنوان یک فرآیند اجتماعی. در هر کدام از این دسته ها، تعاریف متفاوتی وجود دارد که در هر یک بر یک یا چند ویژگی اعتماد تاکید شده است. روتر (Rotter 1967) در تعریفی روان شناختی، اعتماد را انتظار عمومی فرد مبنی بر قابلیت اتکاء سخن، قول یا گفته زبانی یا کتبی فرد یا گروه دیگر می داند. دنیس روسو و همکاران (Rousseau, Sitkin, Burt,)

and Camerer 1998) هم اعتماد را «یک حالت روان شناختی که مشتمل بر نیت برای قبول عدم اطمینان، مبتنی بر انتظارات مثبت درباره نیت ها یا رفتار دیگری» تعریف می کنند.

دوموچل (Dumouchel 2005) اعتماد را کنش می داند، کنشی که طی آن کنش گر به کنش گر دیگری حق اعمال قدرت بر خود می دهد. از نگاه بارتلت (Barbalet 2009) اعتماد یعنی «الف وابستگی به ب را در زمینه پ قبول کند در حالی که الف اطلاعات کافی در مورد قابلیت اتکا ب ندارد». برخی نیز اعتماد را به عنوان یک فرآیند بررسی کرده اند. به عنوان مثال خدایاکوف (Khodyakov 2007) با انتقاد از تعریف اعتماد به عنوان یک متغیر معتقد است اعتماد یک فرآیند است که باید به تولید، توسعه و نگهداشت آن به صورت فرآیندی نگریست.

اما در تمام تعریف هایی که از اعتماد شده است می توان وجوه مشترکی را یافت. اول اینکه اعتماد دارای رابطه اجتماعی است یعنی در اعتماد همواره دو کنش گر وجود دارند، گرچه یکی اعتماد کننده است و دیگری کسی که مورد اعتماد قرار می گیرد. دوم اینکه در اعتماد همواره ریسک و عدم اطمینان وجود دارد (Bravo and Tamburino 2008). زمانی که اطمینان کمتر می شود اهمیت اعتماد بیشتر می شود. پس کاربرد اعتماد در موقعیت های ریسک آمیز است و این ریسک نیز ناشی از اختیاری است که کنش گر مورد اعتماد دارد تا آنچه خود می خواهد انجام دهد (Cabon-Dhersin and Ramani 2007). پس اعتماد کردن همواره برای کسی که اعتماد می کند اضطراب آور و برای کسی که مورد اعتماد واقع می شود قدرت آور است (Mollering 2006). سوم اینکه برای اعتماد کردن به اطلاعات نیاز است. کنش گر از طریق این اطلاعات است که میزان ریسک رابطه را برآورد می کند و تصمیم می گیرد. البته اعتماد همواره به صورت کاملا حساب گرانه انجام نمی گیرد. چرا که در برخی موقعیت ها دستورالعمل هایی برای اعتماد کردن یا اعتماد نکردن وجود دارد. اطمینان و اعتماد هر دو مربوط به اطلاعات فرد هستند. هر دو به کنش گر کمک می کنند که بتواند پیش بینی کند و آینده را ببیند. اطمینان نشان می دهد که فرد چقدر می تواند مطمئن باشد که آنچه وی انتظار دارد روی خواهد داد و طرف تعامل نمی تواند چیزی غیر از آنچه پیش بینی شده است را انجام دهد. اما اعتماد زمانی معنی پیدا می کند که طرف تعامل یعنی فرد مورد اعتماد بتواند خلاف آنچه انتظار است انجام دهد. چهارم اینکه اعتماد به یک کنش در زمینه معینی معنا پیدا می کند که البته این زمینه هرچیزی می تواند باشد.

اعتماد را می توان برحسب اینکه محرک شخص مورد اعتماد برای عمل چیست به سه دسته تقسیم بندی کرد (Cook, Hardin, and Levi 2005). کنش گر الف فرض می کند کنش گر ب مورد اعتماد است چون: فکر می کند «ب اخلاقا متعهد است که چنین باشد» یا چون «در شخصیت ب قابل اعتماد بودن درونی شده است» و یا چون «ب علایق الف را دنبال می کند». در بسیاری از مواقع قابل اعتماد بودن یک شخص بر اساس اخلاق یا درونی سازی مستقل از این است که او با چه کسی سرو کار دارد این امر مربوط به اخلاقیات یا شخصیت وی است (Cook, Hardin, and Levi 2005). در واقع در چنین تعبیری قابل اعتماد بودن دیگر یک امر رابطه ای نیست بلکه شخصی است و اعتماد کننده باید این توانایی را داشته باشد که افراد قابل اعتماد را از دیگران جدا کند. یاماگیشی (Yamagishi 2001) توانایی افراد برای تشخیص این که چه کسی قابل اعتماد است و چه کسی

نیست را هوش اجتماعی می نامد و معتقد است توانایی افراد در این زمینه متفاوت است. برخی داده ها نشان می دهند که مردم عادی هم مانند برخی متخصصان وجه اصلی اعتماد را اخلاقی می دانند (به عنوان مثال Uslander 2002).

شاید دشوارترین و چالش برانگیزترین بخش بحث اعتماد، بررسی فرآیند شکل گیری یا زوال آن باشد. چرا که در اینجا باید به روشنی فرآیندهای اجتماعی مورد بررسی قرار گیرند و نمی توان تنها به توصیف اکتفا نمود. دیدگاه های مطرح شده در این زمینه را می توان در سه دسته جای داد. دسته اول تحلیل هایی است که در سطح خرد هستند و به بررسی شیوه ها و مکانیسم های اعتمادکردن و اعتمادیابی در روابط میان فردی می پردازند (Bjornskov 2008). دسته دوم تحلیل های جامعه شناختی در سطح میانه یعنی گروه ها و سازمان های اجتماعی است. در این سطح ویژگی های اعتماد و نیز شیوع و محدودیت آن را با ساختار گروه مربوط می کنند و سعی می کنند تشخیص دهند در چگونه گروه ها و سازمان هایی اعتماد زمینه بیشتری برای توسعه دارد. دسته سوم به بررسی اعتماد در سطح کلان می پردازد و عوامل توسعه یا زوال اعتماد در جوامع را مطالعه می کند. در این سطح معمولاً اعتماد را با دیگر متغیرهای سطح کلان مربوط می کنند.

کنش های جمعی: تعادل هزینه/ فایده

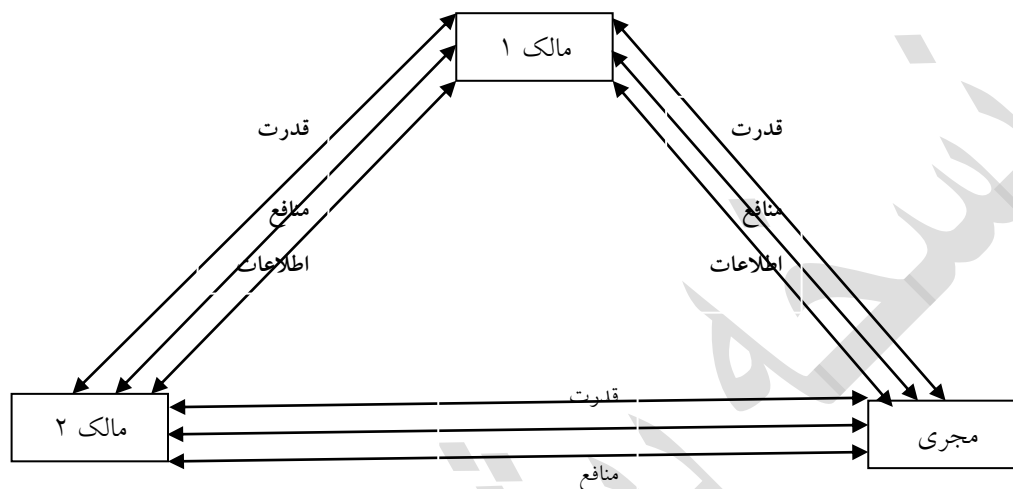
در کنش های جمعی با هماهنگی میان تعدادی کنش گر خیر جمعی تولید می شود که میان کنش گران شریک، توزیع می شود. نکته مهم، برقراری هماهنگی میان کنش گران است و از آن مهم تر شیوه مشارکت کنش گران و توزیع خیر جمعی است. در کنش های جمعی سوء استفاده برخی کنش گران از خیر جمعی تولید شده و نیز فرار از هزینه های تولید خیر جمعی موجب می شود که دیگر کنش گران انگیزه شان برای مشارکت کم شود. در تولید کنش های جمعی مراحل اولیه هماهنگی و مشارکت دشوارتر از زمانی است که کنش جمعی شروع شده است. در مراحل اولیه، اولین کنش گرانی که وارد کنش جمعی می شوند باید هزینه بیشتری را بپردازند. بنابراین اقناع کنش گران برای شروع یک کنش جمعی دشوارتر از اقناع دیگران برای پیوستن به کنش جمعی بعد از شکل گیری آن است.

در برنامه نوسازی منطقه ثامن، شکل گیری مشارکت اجتماعی تحت تاثیر شیوه تعریف و تضمین تولید خیر جمعی و نیز تقسیم آن است. در حالی که شیوه تقسیم منافع و نیز محدود کردن نفوذ کنش گران قدرتمندتر مشخص نیست کنش گرانی که ابزار کمتری برای کنترل سوء استفاده کنندگان دارند و نیز کنترل رسمی نیز موجود نیست آنگاه کنش گران انگیزه ای برای ورود به کنش جمعی ندارند.

مدل تحلیلی

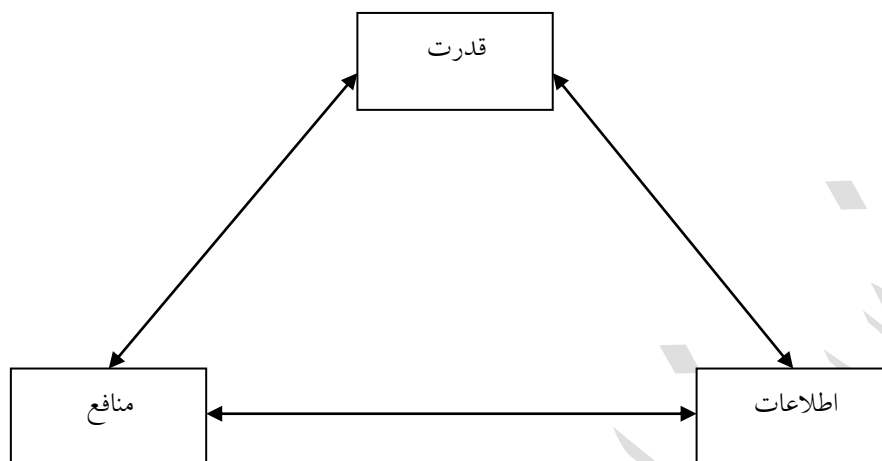
مدل تحلیلی این تحقیق معطوف به توصیف روابطی است که میان کنش گران درگیر در نوسازی در بافت ثامن برای ترتیب دادن یک شراکت می بایست شکل بگیرد. کنش گران اصلی در این حوزه مجریان و مالکان هستند. مجریان همان شهرداری یا نمایندگان آن هستند. برای اینکه یک همکاری جمعی شکل بگیرد باید حداقل دو نفر از مالکان تصمیم به همکاری مشترک با

مجری بگیرند. محور این تعامل، یک همکاری اقتصادی است که باید سرمایه گذاران قانع شوند در آن سود خواهند برد، توانایی تضمین سود خود را دارند و می توانند حق خود را در این رابطه بگیرند و نیز اطمینان داشته باشند که اطلاعات کافی در اختیار دارند. بنابراین مجموعه‌ای از سه نوع متغیر بر تعامل های میان سه کنش گر حاکم است: قدرت، منافع، اطلاعات. این مجموعه در شکل زیر نمایش داده شده است.



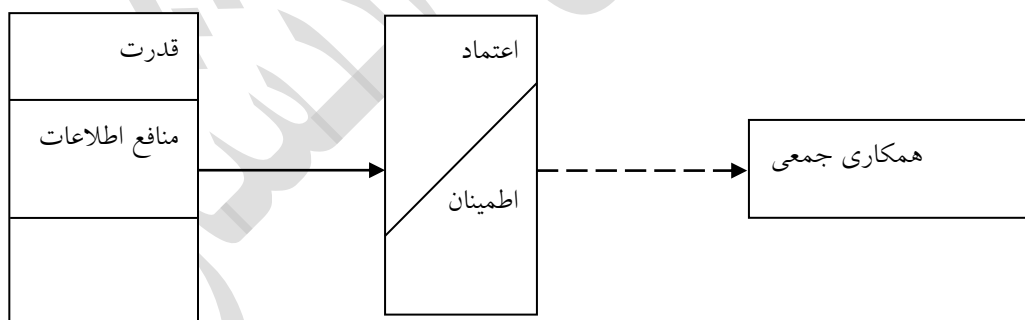
شکل شماره ۱. مدل محتوای تعامل های میان کنش گران درگیر در نوسازی بافت منطقه ثامن

سه عامل قدرت، اطلاعات و منافع در رابطه با هم تعریف می شوند. یعنی نزد هر مالک، قدرت تابعی است از اطلاعاتی که او در دست دارد. بر عکس این امر نیز صحیح است چرا که قدرت بیشتر، اطلاعات بیشتر برای کنش گر به ارمغان می آورد. از سوی دیگر کسی که قدرت دارد و می تواند در یک شراکت از منافع خود حفاظت کند، منافع بیشتری هم در این شراکت می بیند. عکس این تاثیر هم برقرار است. این تعامل های دو سویه میان این سه ویژگی قدرت، اطلاعات و منافع در شکل زیر نمایش داده شده است.



شکل شماره ۱. مدل سه بعدی تصمیم گیری مالکان

مجموعه سه گانه منابع مالک، تعیین کننده میزان اطمینان و اعتماد او به شراکتی است که از آن صحبت می شود. البته منابع سه گانه ای که در بالا از آن ها صحبت شد ترکیب های متنوعی در هر مالک به خود می گیرند. وقتی اعتماد و اطمینان موجود در رابطه از سوی کنش گر برآورد شد، آنگاه در مورد مشارکت کردن یا نکردن تصمیم گیری می کنند.



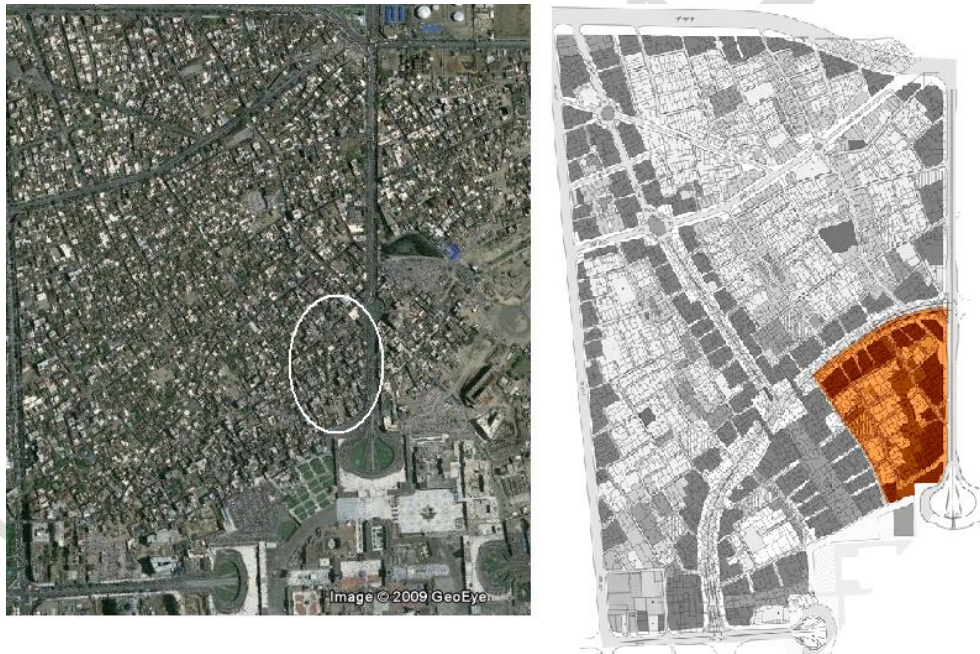
شکل شماره ۲. فرآیند تصمیم مالکان در نوسازی منطقه ثامن

داده ها و روش تحلیل آن ها

داده های کمی مورد استفاده، مشتمل بر مصاحبه حضوری با تمام ساکنان در دسترس (حدود دو سوم ساکنان) در ضلع غربی طبرسی که بخشی از بافت فرسوده منطقه ثامن بوده است که ۵۰۶ نفر بوده اند. ما از داده های مربوط به مالکان استفاده کردیم که ۲۷۶ مالک بوده اند. این داده ها در سال ۱۳۸۷ جمع آوری شده اند. این داده ها با استفاده از تکنیک های آماری به شرحی که در یافته ها آمده است تحلیل شده اند.

یافته ها

منطقه طبرسی غربی در قطاع دو منطقه ثامن واقع شده است (شکل زیر) و مساحت آن برابر نود و شش هزار متر مربع است. ۵۸۸ مالک در این منطقه وجود دارند که در نه بلوک توزیع شده اند. در برنامه نوسازی که برای این منطقه تهیه شده است قرار بر این است که ۲۹/۴۵٪ از زمین برای کاربری تجاری، ۱۹/۶٪ برای فضای باز بین مجتمع ها، ۲۴/۲٪ برای فضای سبز و ۲۵/۳٪ معابر استفاده شوند و ۱/۳٪ هم ساختمان هایی هستند که بازسازی نمی شوند. ساختمان ها ۵ تا ۹ طبقه خواهند بود.



شکل ۴. وضعیت فعلی منطقه طبرسی (سمت چپ با رنگ سفید مشخص شده است) و موقعیت این منطقه در برنامه نوسازی منطقه ثامن (سمت راست پررنگ شده است)

در این منطقه مالکان به طور متوسط میان سال هستند (میانگین برابر ۵۲/۴۵). ۶۴/۵٪ آنان در همین ملک به دنیا آمده اند و ۷۷/۳٪ هم در طول ده سال اخیر محل اقامت خود را تغییر نداده اند که نشان دهنده قدیمی بودن مالکان در محل است. آنان مشکلات زیادی در منطقه خود می بینند (۵۵/۰٪ از یک). منبع درآمد اکثر آنان بیرون از منطقه است (۸۲/۲٪). درآمد آنان اکثرا کم اظهار شده است (۸۴/۳٪) گرچه نمی توان به درآمد اظهار شده مالکان اعتماد کرد اما می توان از این درآمد برای جدا کردن مالکان

از هم استفاده نمود. چرا که تصور بر این است که مالکان به طور یک سویه همگی درآمد خود را کمتر از آنچه هست، اظهار می کنند. مالکان اغلب رضایت متوسطی از کار و زندگی در منطقه خود دارند. آنان اغلب اظهار تمایل به نوسازی نموده اند و فکر می کنند دیگر ساکنان هم چنین تمایلی دارند اما اطلاعات چندانی در مورد برنامه نوسازی ندارند.

جدول شماره ۳. ویژگی های مالکان در منطقه طبرسی غربی

چارک اول	میان	چارک سوم	میانگین	انحراف معیار
۳۸	۵۱	۶۸	۵۲/۴۵	۱۷/۳۲
۰/۳۹	۰/۵۶	۰/۷۲	۰/۵۵	۰/۲۴
مشکلات منطقه (نه گویه؛ صفر=هیچ مشکل؛ یک=تمام مشکلات)				
درون منطقه		بیرون از منطقه		
٪۱۷/۸		٪۸۲/۲		
مکان منبع درآمد				
کمتر از سیصد	از سیصد تا ششصد	تا ششصد تا نهصد	بیش از نهصد	از
٪۴۸/۱	٪۳۶/۲	٪۶/۷	٪۹/۰	
درآمد خانوار				
خیر	تاحدی	بله		
٪۱۷/۶	٪۳۲/۶	٪۴۹/۸		
رضایت از کار در این منطقه				
٪۲۲/۹	٪۳۷/۰	٪۴۰/۱		
رضایت از زندگی در منطقه				
٪۳۰/۸	٪۳۰/۸	٪۳۸/۵		
نظر درباره تمایل ساکنان به نوسازی				
کم	متوسط	بالا		
٪۱۸/۴	٪۳۷/۹	٪۴۳/۸		
تمایل به نوسازی				
٪۲۴/۲	٪۲۰/۹	٪۵۴/۹		
اطلاعات درباره برنامه نوسازی				
٪۴۹/۱	٪۲۱/۶	٪۲۹/۴		

جدول زیر به خوبی نگرانی های مالکان برای مشارکت را نشان می دهد. این جدول نشان می دهد که نبود درآمد در هنگام ساخته شدن پروژه، و طولانی شدن زمان پروژه مشکلات اصلی مردم هستند. آنان مکانی برای زندگی کردن در هنگام ساخت و ساز ندارند و از کمبود اطلاعات در زمینه برنامه نوسازی رنج می برند. این تصویر نشان دهنده گوناگونی و فراوان بودن مشکلات مالکان است و به طور کلی فضای ابهام آمیز و نگرانی آنان را به خوبی نمایش می دهد.

جدول شماره ۴. نظر درباره مشکلات اصلی مردم در زمینه مشارکت در نوسازی

مشکل	درصد پاسخگویان
نبود اطلاعات در زمینه مشارکت	٪۵۴/۲
نبود منبع درآمد در هنگام ساخت پروژه	٪۷۴/۴

نیود محلی برای زندگی در هنگام ساخت پروژه	۵۸/۶٪
نیود اعتماد میان مالکان	۴۷/۶٪
نیود یک مدیر هماهنگ کننده	۴۱/۰٪
ترس از طولانی شدن پروژه	۵۹/۳٪
نیود منابع مالی کافی برای ساخت پروژه	۴۷/۳٪
نیود توانایی و تجربه برای انجام پروژه	۲۲/۷٪
دلایل دیگر برای مشارکت نکردن	۴/۰٪

جدول زیر نشان می دهد که ترجیحات مشارکتی مالکین چگونه است به عبارت دیگر در این جدول می توان دید که مالکان خواستار چه نوع تعاملی با شهرداری در زمینه نوسازی منطقه هستند. مالکین اغلب یا خواستار آن هستند که هیچ تعاملی با مجریان در زمینه نوسازی نداشته باشند و یا خواستار کوتاه مدت ترین و روشن ترین شیوه تعامل هستند که در آن کمترین نیاز به اعتماد و اطمینان دو سویه وجود دارد، که همان فروش نقدی یا عدم حضور در نوسازی اند.

جدول شماره ۵ - میزان موافقت مالکان در منطقه طبرسی غربی با هریک از گزینه های تعامل با مجریان نوسازی

درصد پاسخ گویان	شیوه
۴۴/۸٪	مایلم معادل ارزش ملک خود از ساختمان های ساخته شده دریافت کنم
۲۲/۵٪	مایلم یک شراکت مستقل با دیگر مالکان تشکیل دهم
۱۵٪	مایلم معادل ارزش ملک خود از سهام پروژه دریافت کنم
۱۱/۷٪	مایلم بخشی از ارزش ملک خود را به صورت نقد و بخشی دیگر را به صورت سهام دریافت کنم
۱۹/۲٪	مایلم سهام یک پروژه را دریافت کنم
	مایلم ارزش ملک خود را به صورت نقد دریافت کنم
	مایلم به فروش یا تعویض ملک خود به طور کلی نیستم

به نظر می رسد در میان خود مالکین هم اعتماد و چندان وجود ندارد. به عنوان مثال هنگامی که از مالکین خواسته شد کسی را به عنوان نماینده خود در زمینه مذاکره با مجریان معرفی کنند تنها ۵/۸٪ کسی را معرفی کردند، در حالی که ۳۲/۲٪ خود تمایل به حضور در شورای نمایندگی پروژه داشته اند.

تبیین تمایل مالکان به حضور در کنش جمعی اقتصادی

در منطقه طبرسی غربی، هفت گزینه برای تعامل با مجریان در زمینه نوسازی منطقه، یک به یک به مالکان ارائه شد تا اگر با آن ها موافقت بیان کنند. هر گزینه یک متغیر است بنابراین امکان پذیر است که یک پاسخ گو بیش از یک گزینه را انتخاب کند. این هفت گزینه به دو دسته تقسیم شد، دسته اول گزینه هایی که شامل هر نوع سرمایه گذاری مالک در داخل منطقه بوده اند و

دسته دوم گزینه‌های غیرمشارکتی را شامل می‌شود. مانند حفظ ملک در وضع موجود و فروش آن در قبال پول نقد. این دو دسته در جدول زیر ارایه شده‌اند.

جدول شماره ۶ - دو دسته گزینه‌های مالکان برای تعامل با مجریان در زمینه نوسازی

دسته	گزینه
مشارکتی	دریافت ارزش ملک خود از ساختمان‌های جدید
	شراکت با دیگران برای انجام یک پروژه مستقل
	دریافت ارزش ملک به عنوان سهام یک پروژه
	دریافت نقدی بخشی از ارزش ملک و بقیه به صورت سهام
غیرمشارکتی	خرید سهام پروژه
	دریافت نقدی ارزش ملک
	بی‌تمایل به فروش یا تعویض ملک

برای دسته بندی مالکان در دو گروه، آن‌هایی که حداقل یک گزینه مشارکتی را انتخاب کرده‌اند از دیگران جدا کردیم. این مالکان در دسته اول قرار گرفته‌اند و بقیه مالکان یعنی کسانی که هیچ گزینه مشارکتی را انتخاب نکرده‌اند و یک یا هر دو گزینه غیرمشارکتی انتخاب کرده‌اند در دسته دوم جای داده شده‌اند. در دسته اول ۱۱۲ مالک (۶۰/۴٪) و در دسته دوم ۱۶۴ مالک (۵۹/۴٪) قرار گرفته‌اند.

از رگرسیون لجستیک برای بررسی متغیرهایی که می‌توانند تمایل مالکان به گزینه‌های مشارکتی تعامل با مجریان، یا همان شرکت در یک کنش جمعی اقتصادی را تبیین کنند، استفاده شد. با توجه به مدل نظری ارایه شده در فصل پنجم، متغیرهای مستقل توصیف شده در جدول زیر در این مدل مورد استفاده قرار گرفته‌اند.

جدول شماره ۷. توصیف متغیرهای مستقل در تبیین تمایل مالکان به حضور در کنش جمعی اقتصادی با مجریان نوسازی

عاعل	متغیر	فرآوانی
اطلاعات	اطلاعات درباره برنامه نوسازی منطقه	خیر (کد صفر) ۱۳۲ (۴۹/۱٪)
اطلاعات	نیاز به اطلاعات در زمینه چگونگی تضمین سرمایه گذاری مالکان	بله (کد یک) ۱۳۷ (۵۰/۹٪)
توانمندی	توانایی سرمایه گذاری در ساخت و ساز علاوه بر ملک	خیر (کد صفر) ۲۱۷ (۷۸/۶٪)
(قدرت)	تمایل برای عضویت در یک هیات نظارت بر پروژه	بله (کد یک) ۲۱۷ (۸۲/۲٪)
منافع	محل منبع درآمد	بیرون از منطقه) ۲۱۷ (۸۲/۲٪) (داخل منطقه) ۴۷ (۱۷/۸٪)

در این مدل ۲۵۷ مالک از ۲۷۶ مالک حضور دارند. ۲۰ مالک به خاطر متغیرهای بی‌جواب از مدل بیرون مانده‌اند. در مدل رگرسیون لجستیک، صفر برای تمایل غیرمشارکتی و یک برای تمایل مشارکتی در نظر گرفته شده است. کدگذاری متغیرهای

مستقل هم در جدول بالا توصیف شده‌اند. تمام متغیرها در همان گام اول وارد مدل شده‌اند (روش «ورود^۱»). نتیجه در جدول زیر نشان داده شده است. این جدول دو روش برای بررسی برازش کلی مدل در اختیار ما می‌گذارد. روش اول که بیشتر از روش دوم توصیه شده است، «آزمون هوزمر و لمشاو»^۲ نام دارد، هنگامی مدل را تایید می‌کند که خود معنی‌دار نباشد یعنی مقدار معنی‌داری آن بیشتر از ۰/۰۵ باشد، که در مدل ما چنین است. «آزمون‌های اومنیوس ضرایب مدل»^۳ بدیلی برای آزمون قبلی در زمینه برازش کلی مدل هستند. هنگامی که این آزمون معنی‌دار است، یعنی حداقل یکی از متغیرهای مستقل تاثیر معنی‌داری بر متغیر وابسته دارد. مقدار معنی‌داری این آزمون هم در اینجا کمتر از ۰/۰۵ است. در رگرسیون لجستیک بررسی مقدار واریانس تبیین شده بسیار دشوار است اما آماره‌های در این تکنیک وجود دارند که تقریباً همانند «مربع آر»^۴ در رگرسیون ساده خطی عمل می‌کنند. «مربع آر کاکس و اسنل»^۵ در اینجا برابر ۰/۲۴۹ و «مربع آر نگلکرک»^۶ (که تصحیحی برای محدودیت‌های آماره قبلی است) در اینجا برابر ۰/۳۳۸ است که اندازه‌ای متوسط را نشان می‌دهند.

جدول شماره ۸ - آزمون‌های برازش مدل و مربع آر برای رگرسیون لجستیک

معنی‌داری	درجه آزادی	کی دو	
۰/۹۴۷	۷	۲/۲۱۲	آزمون هوزمر و لمشاو
۰/۰۰۰	۵	۷۳/۳۰۴	آزمون اومنیوس برای ضرایب مدل
			مربع آر کاکس و اسنل = ۰/۲۴۹
			مربع آر نگلکرک = ۰/۳۳۸

جدول زیر دسته‌بندی متغیر مستقل بدون رگرسیون لجستیک (گام صفر) و با رگرسیون لجستیک (گام ۱) را نشان می‌دهد. در گام صفر، اگر تلاش کنیم که متغیر وابسته را بدون دخالت هیچ متغیر مستقلی پیش‌بینی کنیم، آنگاه وضعیت ۶۱/۳٪ آن‌ها را درست پیش‌بینی خواهیم نمود. این میزان معیار ما برای بررسی مفید بودن مدل پیش‌بینی است. در «گام یک» با استفاده از متغیرهای مستقل، وضعیت ۷۱/۱٪ از مالکان به درستی پیش‌بینی می‌شوند. این به آن معنی است که مدل ما بهبوددهنده پیش‌بینی متغیر وابسته است.

جدول شماره ۹ - بررسی میزان مفید بودن مدل رگرسیون برای پیش‌بینی متغیر وابسته

گام صفر	پیش‌بینی		درصد صحیح
	تمایل غیرمشارکتی	تمایل مشارکتی	
تمایل غیرمشارکتی	۰	۹۹	۰/۰
تمایل مشارکتی	۰	۱۵۷	۱۰۰/۰

¹ enter

² Hosmer and Lemeshow Test

³ Omnibus Tests of Model Coefficients

⁴ R square

^۵ Cox & Snell R Square

^۶ Nagelkerke R Square

۶۱/۳			درصد کلی
۵۱/۵	۴۸	۵۱	گام اول تمایل غیرمشارکتی
۸۳/۴	۱۳۱	۲۶	تمایل مشارکتی
۷۱/۱			درصد کلی

درصد صحیح در مرحله صفر به عنوان میزان معیار^۷ استفاده شده است.

ستون B، آماره‌ای مشابه ستون b در رگرسیون ساده خطی ارایه می‌کند و ضرائب متغیرهای مستقل در معادله رگرسیون را نشان می‌دهد. تقسیم B بر خطای استاندارد و مربع کردن آن، آماره «والد»^۸ را به دست می‌دهد. آماره والد سنجه ای برای معنی داری تک تک متغیرهای مستقل در مدل است. این امر بررسی شده است و تمام متغیرهای مستقل در مدل معنی دار هستند. نمای B یا همان $\text{Exp}(B)$ همان «نسبت شانس‌ها»^۹ است. نسبت شانس‌ها یک کسر است که صورت آن احتمال وقوع متغیر وابسته (در اینجا داشتن تمایل مشارکتی) به احتمال عدم وقوع آن (در اینجا نداشتن تمایل مشارکتی) در مقوله پیش بینی شده متغیر وابسته (که در اینجا کد یک دارند) است. مخرج این کسر احتمال وقوع رویداد وابسته به احتمال عدم وقوع آن در مقوله مرجع متغیر مستقل است (که در اینجا کد صفر دارد). هنگامی که B برابر صفر است، نمای آن برابر یک است و نشان دهنده عدم تاثیر متغیر مستقل بر متغیر وابسته است. هنگامی که B عددی مثبت است، آنگاه نمای آن بیشتر از یک است و نشان دهنده آن است که مقوله پیش بین متغیر مستقل احتمال وقوع متغیر وابسته را افزایش می‌دهد و هنگامی که B منفی است این تاثیر منفی است. همچنین می‌توان نمای B را به عنوان سنجه ای برای اندازه تاثیر متغیرهای مستقل به کار برد.

در جدول زیر تمام مقادیر B مثبت است به جز یکی که «اطلاعات درباره برنامه نوسازی» است. هنگامی که منبع درآمد داخل منطقه است، شانس داشتن تمایل مشارکتی به وسیله مالکان ۲/۷ برابر بیشتر از همین شانس هنگامی که منبع درآمد بیرون منطقه است، می‌باشد. تفسیر تاثیر بقیه متغیرهای مستقل هم به همین شیوه است. به طور خلاصه وقوع چهار متغیر از ۵ متغیر مستقل اجتماعی وقوع متغیر وابسته (داشتن تمایل مشارکتی) را افزایش می‌دهد. اما اثر متغیر «اطلاعات در زمینه برنامه نوسازی منطقه» معکوس است. هنگامی که مالک در زمینه برنامه نوسازی منطقه اطلاعات دارد، احتمال داشتن تمایل مشارکتی او کاهش می‌یابد. در میان این متغیرها، قوی ترین تاثیر از آن «تمایل به حضور در یک هیات مدیریتی» است که دارای بیشترین نمای B است و ضعیف ترین تاثیر از آن «اطلاعات در زمینه برنامه نوسازی منطقه» است.

جدول شماره ۱۰- توصیف آماره های مدل های مستقل مدل رگرسیون لجستیک تبیین تمایل به حضور در کنش-های جمعی

متغیر	B	خطای معیار	والد	درجه آزادی	معنی داری	نمای B
منبع درآمد	۰/۹۷۸	۰/۳۸۴	۶/۴۸۹	۱	۰/۰۱۱	۲/۶۵۸
توانایی سرمایه گذاری در ساخت و ساز علاوه بر ملک	۲/۲۴۹	۰/۶۳۵	۱۲/۵۳۷	۱	۰/۰۰۰	۹/۴۷۶

^۷ hit rate

^۸ Wald statistic

^۹ odds ratio

۰/۵۴۶	۰/۰۴۷	۱	۳/۹۳۰	۰/۳۰۵	-۰/۶۰۴	اطلاعات درباره برنامه نوسازی منطقه
۲/۰۶۰	۰/۰۱۶	۱	۵/۸۱۴	۰/۳۰۰	۰/۷۲۳	نیاز به اطلاعات در زمینه چگونگی تضمین سرمایه گذاری در ساخت و ساز
۹/۹۷۶	۰/۰۰۳	۱	۹/۱۱۱	۰/۷۶۲	۲/۳۰۰	تمایل به حضور در یک هیات مدیریتی پروژه
۰/۴۱۲	۰/۰۱۷	۱	۵/۶۶۵	۰/۳۷۳	-۰/۸۸۷	ثابت

مقوله مرجع برای متغیر وابسته یک (داشتن تمایل مشارکتی) بوده است.

نتیجه گیری

به نظر روشن است که میان مدیران و مالکان و محققان تعریف روشن مشترکی برای نوسازی شهری وجود ندارد. در واقع فاصله زیادی میان تعریف کسانی که نوسازی منطقه ثامن را تعریف کرده اند و مالکان و نیز محققان از نوسازی وجود دارد. این ابهام مغفول است. در حالی که همواره در سال های گذشته تاکید فراوان بر مشارکت مالکان صورت گرفته است اما چنین مشارکتی هرگز تعریف عملیاتی نشده است.

این که مشارکت مردم در نوسازی ضروری است اخیراً مورد تاکید فراوان قرار گرفته است و در برخی پروژه ها نیز سعی شده است عملیاتی شود. اما نکته مهم آن است که روشن شود منظور از مردم چه کسانی هستند. آیا مالکان یا ساکنان اولیاتی برای سهم بری از منافع نوسازی دارند؟ به هر حال تمام سرمایه گذاران نیز از مردم هستند. هنگامی که مالکان و ساکنان اولیه منطقه را ترک می کنند و سرمایه گذارانی از قشر اجتماعی دیگر وارد منطقه می شوند هم مشارکت مردم صورت گرفته است. در اینجا باید توجه کرد که چه کسی از منافع نوسازی سود می برد. در برخی مواقع تنها سهم مالکان اصلی از نوسازی بافت های فرسوده از دست دادن ملک خود و پرت شدن به منطقه ای ناآشنا در شهر و از دست دادن تمام سرمایه های اجتماعی خود است.

نوسازی شهری دو بعد دارد: مردم و ساختمان ها. آیا در نوسازی شهری تنها هدف نابود کردن ساختمان ها قدیمی و محله های آلوده است یا قرار است کیفیت زندگی شهروندان نیز بهبود یابد؟ اگر مالک یا ساکن منطقه بعد از نوسازی مجبور شود به بافت فرسوده دیگری برای زندگی برود آنگاه می توان گفت بخش مهمی از اهداف نوسازی تحقق نیافته است. در واقع هدف آن نیست که محرومین فرهنگی و اجتماعی و اقتصادی جابجا شوند تا ساختمان ها نو شوند بلکه هدف بهبود زندگی خود این افراد است. به نظر می رسد در برنامه نوسازی منطقه ثامن به وضوح به این موضوع بی توجهی شده است.

یکی از ویژگی های اصلی مناطق فرسوده شهری آن است که ساکنان آن ها نمی توانند خود دست به نوسازی بزنند و نیاز به کمک بخش عمومی دارند. اما نوع کمک بخش عمومی باید تعریف شود. در منطقه ثامن نوسازی به طور کامل توسط بخش عمومی طراحی و مدیریت می شود. هنگامی هم که مسئولیت ها واگذار می شود، به بخش خصوصی واگذار می شود و نه مردم. در واقع نقش مردم و مالکان بسیار کم رنگ است. سهم مالکان تنها فروختن و رفتن از منطقه است. در برنامه و ریزی و اجرا کمکی از آنان گرفته نشده و نوع طراحی شهری برنامه هم به گونه ای که توانایی های مردم در آن در نظر گرفته نشده است. برنامه به شکلی است که مردم نمی توانند آن را اجرا و مدیریت کنند.

در برنامه فعلی منطقه ثامن طرحی جامع تهیه شده است که نیازهای زیران و ساکنان جدید را جواب دهد. اما نیازهای ساکنان فعلی جایگاهی در این برنامه ندارد. این دسته فراموش شدگان برنامه نوسازی هستند. طراحان شهری سعی کرده اند بهترین استفاده را از فضای منحصر به فرد منطقه ثامن کنند اما خواسته های ساکنان جایگاهی در طراحی آن ندارد. شاید طرح فعلی بهترین طرح باشد اما بدون مالکان. اگر مالکان و ساکنان فعلی و خواسته های آنان را در نظر بگیریم آن ها به طور حتم طرح فعلی بهترین برنامه نیست. مهم است که در طراحی برنامه ای که زندگی هزاران نفر را تحت تاثیر قرار می دهد دیدگاه های آنان مورد توجه واقعی قرار بگیرد.

سرمایه های نسبتاً اندکی که مردم دارند در طرحی که بسیار کلان است و پروژه های بزرگی در آن طراحی شده اند جایگاه مهمی ندارند. این چنین نقش اصلی را بودجه های دولتی یا سرمایه های بخش خصوصی بر عهده دارند. تنها هنگامی که این دو منبع اعتبار مالی دچار مشکل می شوند، سرمایه های مالکان اهمیت می یابند.

هنگامی که مردم سهمی در طراحی نداشته اند، آنگاه انتظار بزرگی است که از آنان بخواهیم در اجرا شریک باشند. در شیوه اجرای برنامه نوسازی تاکنون، تنها سهم مالکان از اجرا سریع تر فروختن ملک خود بوده است.

هنگامی که نوسازی شهری تنها به عنوان یک پروژه اقتصادی تعریف شود نه پروژه ای اجتماعی، آنگاه باید انتظار داشت که سهم بری اقتصادی برای کنش گران درگیر اهمیت زیادی داشته باشد. در شیوه اجرایی کنونی، تنها سود مالکان دریافت بیشتر قیمت برای املاکشان است که طبیعتاً آنان در این زمینه با هم رقابت می کنند. اما ساکنان و مالکان جدید منطقه سود اصلی خواهند برد.

در نوسازی که به طور کامل توسط مجریان بخش عمومی تهیه و اجرا می شود، مالکان نقشی جز فروشنده املاک خود ندارند. این فروش که در بسیاری از موارد با اجبار های مستقیم و غیرمستقیم همراه بوده اموجب شده است مالکان به هیچ عنوان نگرش مثبتی نسبت به شهرداری نداشته باشند. اطمینان و اعتماد آنان به شهرداری از بین رفته است و شهرداری را تنها یک سوی معامله می بینند که به جد در پی سود خویش و سرمایه گذاران خارجی طرح است. در چنین وضعیتی رقابت میان مالکان تنها در زمینه دیرتر فروختن و گران تر فروختن است. تجربه برای مالکان روشن کرده است کسی که روابط موثرتر داشته باشد و بیشتر چانه بزند، می تواند بیشتر بفروشد. این امر طبیعی به نظر می رسد چرا که در چنین بازاری تنها سودی که برای مالکان قابل تصور است پولی است که در قبال ملک خود دریافت می کنند. در حال حاضر رابطه شهرداری با مالک به رابطه میان یک سرمایه دار پرزور و منفعت طلب و خرده مالکانی که برای سود بیشتر می جنگند تنزل یافته است. در سوی مقابل شهرداری هم به هیچ وجه از مالکان راضی نیست. آنان معتقدند تاخیر در اجرای پروژه بیش از همه ناشی از عدم همکاری مالکان و سودجویی ایشان برای دریافت پول بیشتر است. شهرداری نقش خود به عنوان تولید کننده و حافظ خیر جمعی در منطقه را از دست داده است.

رابطه میان مالکان پیچیدگی های زیادی دارد. در واقع مالکان از یک سو می توانند هم کار هم باشند و با هم برای تولید خیری جمعی تلاش کنند و از سوی دیگر رقیب یک دیگر برای کسب منافع بیشتر به شمار می روند. اطلاعات به سرعت بین مالکان مبادله می شود. آنان نگرش های خود را به دیگران منتقل می کنند و از هم تاثیر می پذیرند. اگر آنان با هم همکاری نکنند توان شان برای چانه زنی با مجریان بسیار کاهش خواهد یافت. معمولاً در هر محله تعدادی معدودی شخصیت محوری وجود دارند که حرفشان بر دیگران تاثیر دارد. البته محوری بودن این افراد فقط در زمینه های معدود و محدودی است.

در شرایطی که در بالا توصیف شد، به نظر می رسد آنچه که می تواند مالکان را به ترتیب دادن کنشی جمعی همراه با مجریان ترغیب کند اطمینان است و نه اعتماد. بوجود آوردن اطمینان در مالکان به مراتب آسان تر و منطقی تر است. اطمینان را می توان از طریق روشن نمودن تمام ابهام های اقتصادی، حقوقی و معماری روشن نمود. هنگامی که اطمینان بوجود آمد اعتماد هم به طور طبیعی در زمان رشد خواهد کرد. اما در حال حاضر بسیار غیرمنطقی است که از مالکان انتظار داشته باشیم به همدیگر و به مجریان اعتماد کنند.

فهرست منابع

- رهنما، محمدتقی ۱۳۸۷: "اثرات اجرای طرح های نوسازی و بهسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان،" جغرافیا و توسعه ۱۱:۱۵۷-۱۸۰.
- شرکت عمران و مسکن سازان مشهد ۱۳۸۵: "طرح نوسازی و بهسازی بافت مرکزی شهر مشهد،" edited by ش.ع. و. م. س. مشهد. مشهد.
- شرکت مسکن سازان ثامن ۱۳۸۷: مشهد، شرکت مسکن سازان ثامن.
- شکوئی، حسین and جلال تبریزی ۱۳۸۲: "تاثیر نوسازی شهری فن گرا بر ایجاد حس لامکانی: مطالعه موردی پروژه نواب،" فصل نامه مدرس، ۷.
- شورای عالی شهرسازی: 1387، تهران، وزارت کشور.
- عندلیب، علیرضا ۱۳۸۷: مجموعه یادداشت های نوسازی بافت فرسوده، تهران، سازمان نوسازی شهر تهران و نشر ری پور.
- یوسفی، علی ۱۳۸۸: "تدوین الگوهای جلب مشارکت ساکنین در پروژه های نوسازی و بازسازی بافت فرسوده ثامن،" دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد.

Barbalet, J. 2009. "A characterization of trust, and its consequences." *Theory and Society* 38:367-382.

Bianchini, Franco and Michael Parkinson. 1993. *Cultural policy and urban regeneration: the West European experience*. Manchester: Manchester University Press.

Bjornskov, C. 2008. "Social trust and fractionalization: A possible reinterpretation." *European Sociological Review* 24:271-283.

Bravo, G. and L. Tamburino. 2008. "The evolution of trust in non-simultaneous exchange situations." *Rationality and Society* 20:85-113.

- Cabon-Dhersin, M. L. and S. V. Ramani. 2007. "Opportunism, trust and cooperation - A game theoretic approach with heterogeneous agents." *Rationality and Society* 19:203-228.
- Carley, Michael, Mike Chapman, Annette Hastings, Karryn Kirk, and Raymond Young. 2000. *Urban regeneration through partnership: A study in nine urban regions in England, Scotland and Wales*. Bristol: The Policy Press.
- Cook, Karen S., Russell Hardin, and Margaret Levi. 2005. *Cooperation without Trust*. New York: Russell Sage Foundation.
- Couch, Chris, Charles Fraser, and Susan Percy. 2003. *Urban regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Dumouchel, P. 2005. "Trust as an action." *Archives Europeennes De Sociologie* 46:417.+–
- Khodyakov, D. 2007. "Trust as a process: A three-dimensional approach." *Sociology-the Journal of the British Sociological Association* 41:115-132.
- Mollering, Guido. 2006. *Trust: Reason, Routine, Reflexivity*. Amsterdam: Elsevier Ltd.
- Rotter, Julian B. 1967. "A New Scale for Measurement of Interpersonal Trust." *American Psychologist* 35:1-7.
- Rousseau, D. M., S. B. Sitkin, R. S. Burt, and C. Camerer. 1998. "Not so different after all: A cross discipline view of trust." *Academy of Management Review* 23:393-404.
- Uslaner, Eric M. 2002. *The Moral Foundations of Trust*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Yamagishi, Toshio. 2001. "Trust as a Form of Social Intelligence." in *Trust in Society*, edited by K. S. Cook. New York: Russell Sage Foundation.