



Research Paper

Factors Affecting Value Creation in Historical Areas with Emphasis on Urban Regeneration the Case Study of Historical area of District 11 of Tehran

Rama Ghalambordezfooly^{a*}, Sepideh Laieni^b

^a . Department of Urban Planning, Pardis Branch, Islamic Azad University, Pardis, Iran

^b . Department of Urban Planning, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Iran

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords:

Urban Regeneration,
Value Creation,
Historical Texture,
District 11 of Tehran.



Received:

7 July 2022

Received in revised form:

5 October 2022

Accepted:

8 November 2022

pp.161-175

Many theories and approaches to preserving this precious heritage have been elaborated and introduced since the attention of urban planners and managers has shifted toward preserving and restoring historical areas. The most important of these approaches used today in many parts of the world is urban recreation. In addition to the historical boundaries of the city, besides physical restoration, it requires programs and strategies that lead to economic prosperity in weak and inactive areas. Therefore, in this study, after introducing urban regeneration approaches such as culture based Regeneration, tourism-based Regeneration and urban branding-based Regeneration, the components of creating value added strategies based on these approaches were introduced. The results obtained by using descriptive and inferential statistics indicate the physical and functional potentials for creating value in the study area. Also, the results of SEM on the value creation indexes in the historical area of Region 11 show a strong and significant impact of functional and physical dimensions as effective tools for creating value added in the context. In functional dimension metrics, factor loadings are indicators of the concentration and reinforcement of the role of political centrality, and in the physical dimension of factor loadings, the creation of branding through historical landmarks for future policy making is significant.

Citation: Ghalambordezfooly, R., & Laieni, S. (2022). Factors Affecting Value Creation in Historical Areas with Emphasis on Urban Regeneration the Case Study of Historical area of District 11 of Tehran. *Journal of Sustainable City*, 5 (3), 161-175.



<https://doi.org/10.22034/JSC.2021.222890.1213>

* . Corresponding author (Email: Ramaghalambor@pardisiau.ac.ir)

Copyright © 2022 The Authors. Published by Iranian Geography and Urban Planning Association. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

One of the most important influential factors in the historical context to which the life of the context can be considered depends on economics. Historical texture requires a healthy economy in line with the type of life and its harmony with the contemporary era to survive; in a way that can meet the needs of human beings. On the other hand, in the relatively recent urban planning literature, the term urban regeneration is used as a general term that includes other concepts such as improvement, renovation, reconstruction, empowerment, and psychology. Urban regeneration is a process that leads to the creation of new urban space while maintaining the main spatial features (physical and functional). In this regard, District 11 of Tehran has unique physical and functional importance compared to other areas of Tehran due to its particular political, economic, religious position, and centrality features. Despite numerous valuable places, half of the area has a dysfunctional texture and suffers from urban decline. Therefore, the research's central question can be posed: What are the contexts in the study area to create spatial value to stimulate development along with valuable and historical texture and lead to sustainable urban regeneration? For this purpose, this study was formed with the aim of "creating value in historical contexts to improve the quality of the environment and the living standards of citizens in such contexts." Also, in response to the question of what strategies are effective in creating added value in the historical context, this study tries to identify spatial potentials through a theoretical model and achieve a set of strategies unique to the historical texture of District 11 to reproduce value.

Methodology

This research is part of applied and quantitative researches in terms of purpose and data analysis, respectively. To gather information for the present study, identify potentials in the region that can be converted into value and act as a catalyst, two methods of library studies, the use of

statistics and information, and a questionnaire were used. The statistical population in this study includes all effective actors (special-interest and advocacy groups) in determining the hidden values in the historical texture of the region, including residents, businesses, and city managers. In this study, 200 samples were considered according to the type of analysis. Based on the theoretical foundations of the research, five economic, social, cultural, physical, and functional dimensions and measures of each were considered to explain the study's conceptual model. The structural equation method has been used for the inferential analysis of the research.

Results and discussion

Descriptive findings of the study show that out of a total of 200 completed questionnaires, 105 (52.5%) were completed by men, and 95 (47.5%) were completed by women. The presence of 43% of the statistical sample in district 11 was residences, 25% was business, 21% was the factor of both living and work, and the remaining 11% were the items such as shopping and tourism. This study analyzed the understanding of the existing potentials for the orientation of reconstruction projects in the study area in five economic, social, physical, cultural, and social dimensions. Each of these dimensions will have its own special and unique effects, and their degree of importance and role will vary according to the program's goals.

Based on the findings of structural equation analysis in this study, all dimensions have a high factor load and show a significant impact of all dimensions of regeneration on value creation in the study area. But among the dimensions, the regression coefficient of functional, physical, and social dimensions is 0.94, 0.924, and 0.926, respectively, which is higher than cultural and economic dimensions. This means that the role, function, and type of land use, environmental qualities, and urban spaces created along with local social capital will effectively create value in regeneration projects. On the other hand, the study of the coefficients obtained for the measures of

each dimension shows that attention to the political-administrative centrality with a coefficient of 0.84, in the functional dimension, as well as the existence of attractive routes due to historical places and buildings as a sign with 0.875, in the physical dimension, had the highest regression coefficients.

Conclusion

The results of structural equation analysis on added value creation indicators in the historical context of district 11 show a significant and robust effect of functional and physical dimensions as effective tools in creating added value in the context. In terms of functional dimension, the factor load of the index of concentration and strengthening the role of the political centrality of the capital in the area and in the physical dimension, the factor load of creating attractive tourist routes due to historical sites, are significant for future urban policies. Therefore, one of the central policies resulting from this research can be the focus of city managers on the relocation of political centers instead of their scattered

surface in Tehran. This policy can be a stimulus for proper development of the mentioned texture by appropriate location next to historical places. In addition, in many cities, the establishment of these political centers with luxurious architecture and historical sites has created an excellent synergy in creating high-quality and well-visited alleys.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

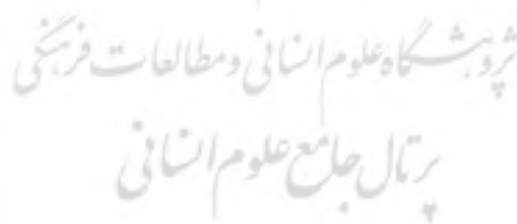
All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.





عوامل مؤثر بر خلق ارزش جهت تعیین نقش و عملکردهای محرک توسعه در بافت‌های تاریخی با تأکید بر بازآفرینی شهری مورد مطالعه: محدوده تاریخی منطقه ۱۱ شهر تهران

راما قلمبر دزفولی^۱ - گروه شهرسازی، واحد پردیس، دانشگاه آزاد اسلامی، پردیس، ایران

سپیده لایینی - گروه شهرسازی، واحد تهران مرکز، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

چکیده

اطلاعات مقاله

از زمانی که توجه متخصصان و مدیران شهری به سمت حفظ و احیای بافت‌های مرکزی و تاریخی شهرها منعطف گردیده، نظریات و رویکردهای متعددی در این راستا، تبیین شده است. از مهم‌ترین این رویکردها که امروزه در اقصی نقاط جهان مورد استفاده قرار می‌گیرد، بازآفرینی شهری است. در مورد بازآفرینی شهری و نحوه تحقق آن نیز پژوهش‌های متعددی صورت گرفته است، اما به نظر می‌رسد یکی از مهم‌ترین مسائل در رابطه با احیای بافت‌های تاریخی این است که شاید تنها قدمت یک بافت به‌عنوان محرک توسعه برای بازآفرینی کافی نبوده و خلق ارزش جهت ایجاد نقش‌های مکمل برای این بافت‌ها از طریق سایر پتانسیل‌های موجود و مزیت‌های مکانی محدوده باید مدنظر قرار گیرد. لذا این پژوهش، به دنبال پاسخ این سؤال است که، در کنار تاریخی بودن محدوده مورد مطالعه (منطقه ۱۱ شهرداری تهران) برای نقش دهی مکانی چه ارزش‌های نهفته‌ای در بافت وجود دارد. بدین منظور این تحقیق پس از معرفی رویکردهای بازآفرینی، سعی در تلفیق اصول بازآفرینی با مؤلفه‌های خلق ارزش در بافت شهری در قالب چارچوب نظری تحقیق داشته و سپس توسط پرسشنامه‌های تکمیلی از ساکنان و متصرفان فضا، نسبت به ارزیابی مدل نظری خلق ارزش در سطح محدوده بافت تاریخی منطقه ۱۱ اقدام شده است. نتایج به‌دست‌آمده با استفاده از آمار توصیفی و استنباطی، حاکی از وجود پتانسیل‌های کالبدی و عملکردی در راستای خلق ارزش در محدوده مورد مطالعه است. همچنین، نتایج تحلیل معادلات ساختاری در مورد شاخص‌های خلق ارزش افزوده در بافت تاریخی منطقه ۱۱ نشان‌دهنده تأثیر قوی و معنادار ابعاد عملکردی و کالبدی به‌عنوان ابزارهای تأثیرگذار در ایجاد ارزش افزوده در بافت می‌باشد. در نتیجه‌های بعد عملکردی بار عاملی شاخص تمرکز و تقویت نقش مرکزیت سیاسی پایتخت در محدوده و در بعد کالبدی بار عاملی ایجاد مسیرهای گردشگری جذاب به علت وجود اماکن تاریخی، جهت سیاست‌گذاری‌های شهری آتی قابل توجه است.

واژگان کلیدی:

بازآفرینی شهری، خلق ارزش، بافت تاریخی.



تاریخ دریافت:

۱۴۰۱/۰۴/۱۶

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۷/۱۳

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۸/۱۷

صص. ۱۶۱-۱۷۵

استناد: قلمبر دزفولی، راما و لایینی، سپیده. (۱۴۰۱). عوامل مؤثر بر خلق ارزش جهت تعیین نقش و عملکردهای محرک توسعه در بافت‌های تاریخی با تأکید بر بازآفرینی شهری مورد مطالعه: محدوده تاریخی منطقه ۱۱ شهر تهران. *مجله شهر پایدار*، ۵ (۳)، ۱۶۱-۱۷۵.

<http://doi.org/10.22034/JSC.2021.222890.1213>

مقدمه

در علم اقتصاد، می‌توان دو مفهوم جداگانه از ارزش را شناسایی نمود: (۱) "ارزش استفاده" رضایتی که یک متاع مصرفی - اعم از کالا یا خدمات - برای مالک یا استفاده‌کننده خود، ایجاد می‌کند، (۲) "ارزش مبادله" مبلغ یا کمیت مشخصی از پول یا هر نوع متاع مصرفی دیگر، که به ازای دریافت کالا یا خدماتی، قابل معاوضه یا مبادله می‌باشد (کارمونا و همکاران، ۱۳۹۰: ۴۴).

از سوی دیگر شهر به‌عنوان موجودی زنده در طول سال‌های متمادی در پیرامون هسته مرکزی خود رشد و نمو یافته‌است که امروز به‌عنوان بافت‌های تاریخی و به‌مثابه قلب شهرها شناخته می‌شوند (پوراحمد و شمعی، ۱۳۹۲: ۲۶). هویت فرهنگی به‌عنوان یک عامل پایداری محلی شناخته‌شده (Ghalambordezfooly, 2013: 43) و توجه به بافت‌های تاریخی به‌عنوان ارزش‌های تاریخی و هویتی به معنای ارج نهادن به فرهنگ غنی مردمان آن شهرها است که در طول زمان شکل گرفته و بارور شده است اما به دلیل ناکارآمدی و عدم معاصر سازی شرایط و امکانات زندگی در آن بافت‌ها، حیات آن روبه‌زوال است. حفاظت از بافت‌های تاریخی شهر هرگز شبیه یک حفاظت موزه‌ای نیست، بلکه حفاظت به کمک انسان‌ها از طریق جاری ساختن زندگی در بافت قدیم شهر و هر اثر تاریخی آن با زندگی روزانه و استفاده مستمر مردم از آن می‌باشد، هیچ بنا یا بافتی نمی‌تواند قابل حفاظت باشد و شانس بقاء پیدا کند مگر اینکه با تزریق فعالیت‌های جاذب و خلاق باشد (مجابی، ۱۳۷۸: ۳۴۲).

اما مسئله اینجاست که در بسیاری از بافت‌ها وجود اماکن واجد ارزش برای موفقیت آن کافی نبوده و نیاز به مکمل‌هایی وجود دارد که در کنار بافت تاریخی قرار گرفته و موجب توسعه و احیای آن شود. در واقع این مکمل‌ها مانند آنچه آتو و لوگان آنرا (Attoe & Logan, 1989: 46) کاتالیزور شهری می‌نامند عمل کرده و خلق ارزش جدیدی را از طریق مانند برندینگ شهری، گردشگری و ایجاد محرک‌های توسعه خلاق، نوآوری شهری و... رقم می‌زنند. این راهکارها محرک فرایندهای توسعه‌ای بافت‌های تاریخی و بازگرداندن حیات گذشته آن‌ها بوده است که مدنظر برنامه‌ریزان و مدیران شهری و حتی سرمایه‌گذاران بخش خصوصی قرار گرفته است و به‌موجب حضور و ماندگاری گردشگران در بافت‌های تاریخی، اهمیتی ویژه یافته است (حناچی و همکاران، ۱۳۸۶: ۵۵). اهمیت موضوع در خصوص کاتالیزورهای احیای بافت تاریخی تا حدی است که مجمع جهانی شهرها در آخرین بیانیه خود در سال ۲۰۲۰ با محوریت «شهرهای برخوردار از فرصت‌ها: ارتباط فرهنگ و نوآوری» توجه به میراث شهری در ابعاد فرهنگی و طبیعی به‌عنوان یک دارایی، و همچنین توجه به شهر به‌عنوان مرکز خلاقیت و نوآوری، برنامه‌ریزی در راستای تقویت جایگاه نوآوری و میراث فرهنگی دستور کار شهرها قرار داده است (Pomeroy, 2020: 11).

یکی از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار در بافت تاریخی که می‌توان حیات بافت را به آن وابسته دانست، موضوع اقتصاد است. بافت تاریخی برای ادامه زندگی و دور ماندن از فرسودگی، نیازمند وجود اقتصاد سالم و متناسب با نوع زندگی و هماهنگی آن با دوران معاصر است؛ به صورتی که بتواند نیاز انسان‌ها را برطرف کند. توسعه نامتعادل فضای شهری و عدم توجه به بافت تاریخی در دوران معاصر، باعث شده تا بافت تاریخی از زندگی معاصر امروز دور بماند، که این عامل در کنار کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری در این بافت‌ها و همچنین وضعیت نامناسب مالی ساکنان، باعث عدم توجه به بناهای با ارزش موجود در بافت تاریخی شده و موجبات فرسودگی و تخریب آن را فراهم آورده است. برانگیختن تمایل مردم برای سکونت در مرکز شهر، دومین عامل جدی و مهم به‌منظور حفظ شهر و احیای بافت قدیمی و تاریخی به‌حساب می‌آید (عیسی‌خانی، ۱۳۹۷: ۴۵).

از سوی دیگر در ادبیات نسبتاً متأخر شهرسازی دنیا، واژه بازآفرینی شهری، به‌عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را نیز در برمی‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۵). در این اقدام، فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۶: ۵).

در پیشینه موضوع پژوهش ورپل به پتانسیل شهرسازی برای تولید سود و منفعت برای تمام بهره‌برداران محیط انسان‌ساخت، اشاره داشته است (Worpole, 2000: 21). اکلز نیز معتقد است که گرچه منافع اقتصادی بهره‌برداران (به شکل ارزش‌افزوده املاک و مستغلات‌شان) را می‌توان با استفاده از تکنیک‌های استاندارد ارزیابی و از طریق "ارزش مبادله‌ای" دارایی‌هایشان در بازار، موردسنجش قرار داد، اما ایجاد منفعت یا سود ناشی از "ارزش استفاده" که نصیب جامعه (به‌عنوان یک کل) می‌شود، نیز از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است (Eccles, 1996: 51).

در بحث پیشینه داخلی پژوهش، مطالعاتی در سال‌های متأخر در زمینه بازآفرینی خصوصاً بازآفرینی فرهنگ مینا انجام شده است. به‌طور نمونه فیروزآبادی و دیگران بازآفرینی فرهنگ مینا با هدف توسعه گردشگری را بررسی و تعاملات اجتماعی محلی را عاملی مثبت در جذب گردشگر در محله فهادان یزد دانسته‌اند (اسحاقیه فیروزآبادی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۹). در محدوده بافت تاریخی تهران حسینی سنگ نو و همکارانش به نقش دانشگاه‌های قرارگرفته در این بافت برای دستیابی به بازآفرینی فرهنگی اشاره دارند (حسینی سنگ نو و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۰۷). در مطالعه‌ای دیگر یغفوری و همکاران با تأکید بر رقابت‌پذیری شهری از طریق بافت‌های تاریخی، سرمایه‌گذاری بخش عمومی و شهرداری را برای بهبود گردشگری، و ثبت برند و تبلیغات و بازاریابی برای کارایی بهتر اقتصادی بافت تاریخی را مطرح نموده‌اند (یغفوری و همکاران، ۱۳۹۷: ۶۳). ارزمانی و همکاران نیز موضوع بازآفرینی را در شهر بجنورد از بعد کالبدی مدنظر قرار داده که نتایج این تحقیق نشان از نبود بسترهای مناسب کالبدی و عملکردی جهت رسیدن به ارزش‌افزوده و بازآفرینی در مورد مطالعه داشته است (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹: ۹۴). لذا جنبه نوآوری این پژوهش علاوه بر موقعیت مکانی بر این مسئله استوار است که با نگرشی یکپارچه عوامل مطروحه در تحقیقات گذشته را در راستای خلق ارزش و تحقق بازآفرینی اقتصادی مدنظر قرار دهد.

یکی از ابعاد مهم بازآفرینی شهری اقتصاد می‌باشد که همواره در کنار بقیه ابعاد از جمله بعد کالبدی و عملکردی موردتوجه ویژه بوده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که علاوه بر تأثیرات کالبدی و عملکردی، تأثیرات اقتصادی پروژه نیز ملاک عمل قرارگرفته و برای آن چاره‌اندیشی شده است. به‌عنوان مثال کارشناسان پروژه بریندلیپس^۱ باور داشتند که زمینه احیا و باز زنده‌سازی را برای کل شهر بیرمنگام فراهم کرده‌اند. این در حالی است که کارشناسان پروژه واترفرونت^۲، معتقد به ایجاد محیطی پویا و سرزنده بودند که تا پیش‌ازاین وجود نداشت. ساختار پروژه بریندلیپس از همان آغاز توسط شهرداری به‌عنوان مرجع محلی تعریف‌شده بود و نقش کارشناسان تهیه بهترین طرح تجاری برای سایت در قالب چارچوب مذکور، و درعین‌حال؛ تعریف یک مکان شهری منسجم بود. (کارمونا و همکاران، ۱۳۹۰: ۳۹). در بریندلیپس، هم پیوندی فضا شکل مطلوبی داشت، باوجودآنکه در این پروژه از تجارب و نمونه‌های متعددی استفاده شده بود. اختلاط کاربری‌ها در واترفرونت و کاستل وارف^۳، عاملی مهم در تجهیز آنها به‌عنوان "مقصد" کاربرانش بوده است.

1. Brindleyplace
2. Waterfront
3. Castle Wharf

برای جمع‌بندی از پیشینه پژوهش و تجارب جهانی نمونه پروژه‌های خارجی و داخلی متعددی مورد مطالعه و بررسی قرار گرفت که نتیجه این جمع‌بندی در قالب جدول شماره ۱ ارائه شده است.

جدول ۱. جمع‌بندی تجارب پروژه‌های احیای بافت‌های تاریخی به همراه ارزش ایجاد شده

نام پروژه	راهبرد اصلی	ارزش ایجاد شده
بازآفرینی آبانویبار در بیلانو اسپانیا	ایجاد مگا پروژه‌ها به‌عنوان محرک توسعه به‌خصوص موزه (Bramwell & Rawding, 1996:220)	ایجاد آوازه و برندینگ مکانی
میدلند غربی بیرمنگام	ایجاد مرکز جدید اداری تجاری در کنار هم پیوندی و انسجام بخشی با ساختمان‌های تاریخی و واجد ارزش موجود که شاید بتوان آن را ناشی از ارتباط مناسب طرح با بستر تاریخی سایت دانست (کارمونا و همکاران، ۱۳۹۰: ۸۱)	ایجاد برندینگ مکانی از طریق بستر موجود
میدلند شرقی ناتینگهام	توسعه زندگی و فرهنگ شبانه‌روز ۲۴ ساعته به‌جای مکانی صرفاً تاریخی و سنتی و مکان‌هایی که متعلق به موزه و گالری‌های هنری است (West, 1993:11).	بازآفرینی فرهنگ مینا در کنار ایجاد برندینگ مکانی
بازآفرینی گلاسکو	تأکید بر رونق فرهنگی (نمایش ساکنین گلاسکو به‌عنوان مردمانی صمیمی و مهمان‌نواز با رفتار دوستانه) و تولد دوباره رویدادهای هنری (Xiao, 1998:84)	بازآفرینی فرهنگ مینا در کنار گردشگری خلاق
"شهر در آب" امستردام	مقصد توریستی با شکوه برای افراد سالمند (Ashworth & Tunbridge, 1990:72)	بازآفرینی فرهنگ مینا و برندینگ
کمپین لندن وحشی	توسعه زندگی و فرهنگ شبانه‌روز ۲۴ ساعته به‌جای مکانی صرفاً تاریخی و سنتی و مکان‌هایی که متعلق به موزه و گالری‌های هنری است (Voogd, 1992: 49), (Ashworth & Tunbridge, 1990:72)	برندینگ منطقه‌ای
بدنه سازی چهارباغ اصفهان	ایجاد الگوی معماری ایرانی-اسلامی با هماهنگی با بناهای واجد ارزش	بازآفرینی فرهنگ مینا
پیاده راه‌سازی در بافت مرکزی رشت (علم الهدی)	خوانایی، تصویرپذیری، پیوستگی فضایی و تقویت عملکردی از طریق ایجاد پیاده راه (قائم‌ی راد و خلیل‌آبادی، ۱۳۹۸: ۲۴۴)	برندینگ شهری
مرمت و احیای بازارچه عودلاجان	مشارکت کسبه و تبدیل بازارچه به راسته فرهنگ و هنر (فرخ زنوزی، ۱۳۹۴: ۸۵)	تلاش برای توسعه و گردشگری خلاق

در همین راستا منطقه ۱۱ شهر تهران به دلیل موقعیت و مرکزیت سیاسی، اقتصادی و مذهبی خاص خود نسبت به دیگر مناطق تهران از جهت کالبدی و کارکردی دارای اهمیت خاصی می‌باشد. این در حالی است که علیرغم وجود مکان‌های واجد ارزش متعدد نیمی از منطقه دارای بافتی ناکارآمد بوده و دارای زوال شهری می‌باشد. باوجود این امکانات و پتانسیل‌ها در کنار زوال بافت، سؤال اصلی تحقیق، این‌گونه قابل طرح است که چه بستری در محدوده مورد مطالعه برای خلق ارزش مکانی وجود دارد تا در کنار بافت واجد ارزش و تاریخی، محرک توسعه بوده و موجب بازآفرینی پایدار شهری شود؟ بدین منظور این پژوهش با هدف "ارزش‌آفرینی در بافت‌های تاریخی برای ارتقا کیفی محیط و سطح زندگی شهروندان در این‌گونه بافت‌ها" شکل گرفت. همچنین، این پژوهش در پاسخ به این سؤال که چه راهکارهایی در جهت خلق ارزش افزوده در بافت تاریخی موثر می‌باشند، تلاش می‌کند تا از طریق یک مدل نظری و آزمون آن، پتانسیل‌های مکانی را شناسایی و به مجموعه‌ای از راهبردهای منحصر به بافت تاریخی منطقه ۱۱، جهت بازتولید ارزش دست یابد.

مبانی نظری

موضوع خلق ارزش در محدوده‌های شهری در ادبیات نظری بیشتر بر سه دیدگاه کلی تمرکز دارد. یک دیدگاه، بیشتر

جنبه عملکردی را منشأ تولید ارزش دانسته و طرفداران آن مانند دامر و رزنتال با مطرح کردن موضوع شهر هوشمند بر استفاده از فناوری در خلق ارزش در شهر تأکید دارند (Dameri & Rosenthal, 2014:36). دیدگاه گروه دوم موسوم به شهر خلاق بیشتر جنبه‌های فرهنگی-اجتماعی و صنایع خلاق را منشأ تولید ارزش می‌دانند (Smith & Warfield, 2008:19). طرفداران دیدگاه سوم که بیشتر معماران و طراحان شهری را شامل می‌شود، بیشتر بر جنبه کالبدی متمرکز شده‌اند مانند کارمونا که خلق ارزش را در فضاهای شهری بیشتر از طریق طراحی شهری مدنظر قرار داده است. لذا با توجه به اینکه در نظام شهرسازی ایران بیشتر استفاده از سیاست‌های کالبدی قابلیت اجرا دارد. بنابراین این پژوهش رویکرد سوم یعنی رویکرد افرادی چون متیو کارمونا را به‌عنوان الگوی اصلی ادبیات پژوهش مدنظر قرار داده است. از دیدگاه وی، همگام با کاهش اعتبارات مالی پروژه‌های تجاری و نیز افزایش روند فرامحلی شدن آن‌ها، و باوجود گروه‌های سرمایه‌گذاران و مشاوران (مشمول بر طراحان) که غالباً مسبب توسعه‌ها هستند، پیش‌بینی درباره ماندگاری اقتصادی پروژه‌ها و نقشی که طراحی در آن ایفا می‌کند، به شکل رو به تزایدی از زمینه و بستر "فرهنگی-بومی" منفک می‌شود و دیگر به آن‌ها بستگی ندارد. پس بنا بر آنچه گفته شد، ارزش افزوده در کوتاه و بلندمدت، موضوع مهمی است. با برداشت از ارزش‌ها و هزینه‌ها جدول زیر افراد و گروه‌های ذی‌نفع در شهرسازی مطلوب و نیز بازه زمانی ویژه‌ای که سود حاصل از برنامه‌ریزی و طراحی شهری نصیب آن‌ها می‌شود را نشان می‌دهد. جدول شماره ۲ نشان می‌دهد که پروژه‌های برنامه‌ریزی و طراحی شهری در نزد تمام بهره‌برداران و ذی‌نفعان می‌تواند حاوی ارزش باشد، به شرطی که در کوتاه و بلندمدت، سود و منافع ویژه‌ای را نصیب آن‌ها نماید و یا این‌که منافع آن‌ها تا زمان احراز ارزش بلندمدت‌تر، حفظ گردد.

جدول ۲. بهره‌برداران و انواع ارزش حاصل از پروژه‌های شهرسازی

بهره‌برداران	ارزش کوتاه‌مدت (اجتماعی، اقتصادی، محیطی)	ارزش بلندمدت (اجتماعی، اقتصادی، محیطی)
مالکان زمین	امکان بالقوه افزایش ارزش زمین	-
تأمین‌کنندگان منابع مالی (کوتاه‌مدت)	امنیت بیشتر سرمایه‌گذاری (بسته به شرایط بازار)	-
سازندگان	کسب پروانه ساخت با سرعت بیشتر؛ افزایش حمایت عمومی، سودآوری، محصولی متفاوت‌تر، افزایش اعتبارات مالی، امکان رسیدگی به سایت‌هایی که شرایط سخت و دشواری دارند.	افزایش حس اعتماد و اطمینان به آن‌ها، اعتبار و ارزش بیشتر محصول به‌عنوان یک نشان تجاری برای کسب و کارشان، افزایش احتمال مشارکت و همکاری بیشتر با آن‌ها در آینده
طراحان حرفه‌ای	افزایش حجم کار و نیز افزایش پیشنهادهای کاری ثابت و با کیفیت از سوی کارفرمایان	افزایش آوازه و شهرت کاری و کسب اعتبار حرفه‌ای
سرمایه‌گذاران (بلندمدت)	افزایش اجاره‌بهای املاک و مستغلات، افزایش سود حاصل از سرمایه‌گذاری، افزایش ارزش دارایی‌ها، کاهش هزینه‌های راه‌اندازی و بهره‌برداری، افزایش سرمایه‌گذاری رقابتی	حفظ ارزش همراه با حفظ درآمد، کاهش هزینه‌های نگهداری در طول زمان، بهبود ارزش فروش دوباره، افزایش طول مدت اجاره‌نشینی از سوی مستأجرانی که دارای شرایط کیفی (شان و منزلت اجتماعی) بهتری هستند.
ساکنین و متصرفان فضا	-	بهبود تقاضای نیروی کار و نیز افزایش ضریب ماندگاری کارگران بر سرکار خود، بهره‌وری بیشتر، کاهش حرکت‌ها و فعالیت‌های مخرب و مخل‌آسایش، افزایش دسترسی به دیگر کاربری‌ها و تسهیلات، کاهش هزینه‌های ناشی از تأمین امنیت، ارتقا شان و منزلت ساکنین و متصرفان فضا، کاهش هزینه‌های جاری/هزینه‌های راه‌اندازی و بهره‌برداری

مدیریت شهری توان بالقوه نوزایی و احیاء، کاهش ناهماهنگی‌ها و کاهش هزینه‌های عمومی، زمان بیشتر برای برنامه‌ریزی تعارضات میان بخش عمومی و خصوصی مثبت و کارکردی، افزایش میزان زیست پذیری اقتصادی کاربری‌ها، افزایش عواید و درآمدهای مالیاتی، محیط پایدارتر

منبع: (کارمونا و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۲۱)

موانع پیشروی ذی‌نفعان و بهره‌برداران مختلف، جهت‌دستی‌یابی به ارزش‌افزوده، متفاوت است. درست همان‌طوری که توجیه یا منطق سرمایه‌گذاری در مقوله کیفیت طراحی و برنامه‌ریزی برای سازندگان، ساکنین و متصرفان فضا، و مراجع عمومی، متفاوت است.

با توجه به اینکه بر اساس ادبیات نظری مطروحه، منشاء خلق ارزش بر جنبه‌های فرهنگی-اجتماعی، کالبدی و عملکردی تأکید دارد می‌توان از این ادبیات مشترک با بازآفرینی جهت مفهوم‌سازی موضوع تحقیق استفاده نمود. لذا با نگاهی به مؤلفه‌های بازآفرینی و راهبردهای معرفی‌شده برای خلق ارزش‌افزوده در بافت تاریخی می‌توان استنباط کرد که برای رسیدن به اهداف بازآفرینی شهری که منجر به خلق ارزش‌افزوده گردد نیازمند تعیین اولویت در پنج بعد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و عملکردی و همچنین تعیین اولویت در سنجه‌های معرف هر یک از این ابعاد برای شناسایی پروژه‌های محرک توسعه می‌باشیم. این انتقال مدل مفهومی پژوهش به یک مدل تحلیلی در قالب جدول ۳ نشان داده شده است:

جدول ۳. ابعاد و مؤلفه‌های خلق ارزش در بافت تاریخی

ابعاد	اهداف	مؤلفه‌های برنامه‌ریزی	سنجه‌های پتانسیل‌های موجود جهت خلق ارزش (شاخص‌های پژوهش)
اجتماعی	تقویت حیات اجتماعی در محله	- حس تعلق و تمایل به ماندگاری ساکنین - کاهش تعارضات اجتماعی - نهادها و اجتماعات مردمی - امنیت اجتماعی - پتانسیل‌های اجتماعی	یکدستی اجتماعی ساکنین آرامش محلی امنیت اجتماعی بالا مشارکت ساکنین و احساس مسئولیت بالای ساکنین نسبت به محله ساکنان منطقه، مهمان‌نواز و گردشگر پذیر رضایت از سکونت
	فرهنگی	احیای هویت فرهنگی محله و تکیه بر آن در برنامه‌ریزی گردشگری	جاذبه‌های فرهنگی بی‌نظیر منطقه برگزاری رخدادهای فرهنگی نظیر جشن‌ها، کنسرت‌ها، تئاترها و جشنواره منطقه ۱۱ پایتخت کتاب تهران کتابخانه‌ها و مراکز فرهنگی فراوان در بافت وجود بافت مذهبی بافت تاریخی منطقه محدوده‌ای با اقوام و قومیت‌های مختلف مردم منطقه ۱۱ پایبند سنت‌ها و ارزش‌ها جذب گردشگران بسیار برای مراسم آئینی و مذهبی در منبیره ابوسعید
اقتصادی	پویایی اقتصادی	- سلاقی و انتظارات فرهنگی کاربران و مراجعه‌کنندگان - ارزش‌های تاریخی و فرهنگی و فرهنگ‌سازی - خلق کاربری‌ها و فعالیت‌های فرهنگی - وضعیت پتانسیل‌های فرهنگی به‌عنوان محرک‌های توسعه گردشگری	وجود فرصت‌های کسب‌وکار فراوان قیمت مناسب مسکن دارا بودن امکانات متعدد جهت امکان انتخاب گسترده فعالیت‌ها منطقه ۱۱ مرکز توزیع کالا و خدمات منطقه ۱۱ منطقه تجاری برتر تهران بازدهی مطلوب سرمایه‌گذاری در محدوده تاریخی
		- خلق فرصت‌های سرمایه‌گذاری و بهبود فضای کسب‌وکار - ارزش‌افزوده املاک - مشاغل متناسب با صنعت توریسم - تأثیرات در نظام اقتصادی و معیشتی منطقه	

پایین بودن هزینه رفت‌وآمد و خدمات روزانه نسبت به سایر مناطق	سیما و منظر شهری	
کیفیت بالای مسیرهای پیاده‌روها و پیاده راهها	وضعیت کیفی بافت مسکونی و	
مراکز تجمع و فضای باز (میدانچه، پاتوق‌ها) در محله	فضاهای شهری	
میزان و کیفیت مناسب فضاهای عمومی برای انجام فعالیت‌های اجتماعی	سلايق کاربران و مراجعه‌کنندگان از	
وضعیت مناسب نفوذپذیری	وضعیت کالبدی بهینه	- ارتقا و توسعه
تقسیم‌بندی فضایی مناسب	- ساخت‌وساز و مرمت بناها	کالبدی محلات
آلودگی هوا و آلودگی صوتی بیش‌ازحد	- سرزندگی بافت تاریخی	- ایجاد محیط
یک محیط پاکیزه	- خوانایی و پیوستگی عملکردی و	مطلوب جهت
منطقه با خیابان‌های ایمن	بصری (به‌اضافه نفوذپذیری و	ساکنان و
. نماها و جداره‌های متنوع و زیبا	دسترسی)	گردشگران
پیوستگی فضایی		
پیاده‌مداری منطقه		
نمادها و نشانه‌های متعددی برای آدرس دادن		
وجود مسیرهای جذاب به علت اماکن و ابنیه تاریخی به‌عنوان نشانه		
در مسیر بودن منطقه به خاطر موقعیت جغرافیایی	- تنوع کاربری در محدوده	
مرکزیت و قلب سیاسی تهران	- وضعیت دسترسی ساکنین و	بهبود وضعیت
دسترسی مناسب از طریق حمل‌ونقل عمومی	مراجعه‌کنندگان به خدمات موردنیاز	عملکردی بافت
ترافیک کم	- عبور و مرور وسایل نقلیه و پارکینگ	تاریخی در
فراوانی پارکینگ‌های عمومی	- دیدگاه ساکنین و مراجعه‌کنندگان از	راستای جذب
مهم‌ترین مرکز شکل‌گیری وقایع سیاسی تهران	نقش عملکردی محدوده	گردشگر
جاذبه‌های تاریخی متعددی		(لطفی،
وجود بناهای متعدد تاریخی و موزه‌ها باعث جذب گردشگر		۱۳۹۰: ۵۸)
نحوه نگهداری مناسب از بناهای تاریخی		
برگزاری تورهای گردشگری حرفه‌ای جهت بازدید اماکن تاریخی		

روش پژوهش

این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ نوع تحلیل داده کمی محسوب می‌شود. به‌منظور جمع‌آوری اطلاعات برای تحقیق حاضر، برای شناسایی پتانسیل‌های نهفته در منطقه که می‌تواند تبدیل به ارزش شده و به‌عنوان کاتالیزور عمل نماید، از دو روش مطالعات کتابخانه‌ای و استفاده از آمار و اطلاعات، و روش کمی پرسشنامه استفاده شد. با توجه اینکه در این پژوهش متغیرهای مستقل و وابسته تحقیق اصطلاحاً مکنون هستند، داده‌های جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و اسمارت پی.ال.اس با کمک ایجاد معادلات ساختاری و تحلیل عاملی تأییدی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته‌اند. جامعه آماری در این پژوهش کلیه کنشگران (گروه‌های ذینفع و ذی‌نفوذ) موثر در تعیین ارزش‌های نهفته در بافت تاریخی منطقه اعم از ساکنین، کسبه و مدیران شهری را شامل شده است. به‌طور کلی در روش‌شناسی مدل یابی معادلات ساختاری تعیین حجم نمونه می‌تواند بین ۵ تا ۱۵ مشاهده به ازای هر متغیر اندازه‌گیری شده تعیین شود (هومن، ۱۳۸۴، ۲۲). لذا با توجه به تعداد متغیرهای تعیین شده در این تحقیق که شامل ۴۰ گویه می‌باشد حداقل حجم نمونه ۲۰۰ نفر در نظر گرفته شده است. از طرفی چون در این پژوهش از تحلیل عاملی تأییدی استفاده شده است، حداقل حجم نمونه بر اساس عامل‌ها تعیین می‌شود نه متغیرها. حجم نمونه توصیه شده برای تحلیل عامل تأییدی حدود ۲۰۰ نمونه برای ده عامل توصیه شده است (حبیبی و عدن‌ور، ۱۳۹۶). لذا در این پژوهش نیز تعداد ۲۰۰ نمونه با توجه به نوع تحلیل در نظر گرفته شد. این حجم نمونه به‌تناسب جمعیت آماری هر گروه از کنشگران، شامل ۱۲۰ نفر از ساکنین، ۵۰ نفر از کسبه و ۳۰ نفر از مدیران شهری را شامل می‌شود. در مرحله بعدی، پرسشنامه‌ای بر اساس مدل تحلیلی پژوهش (جدول شماره

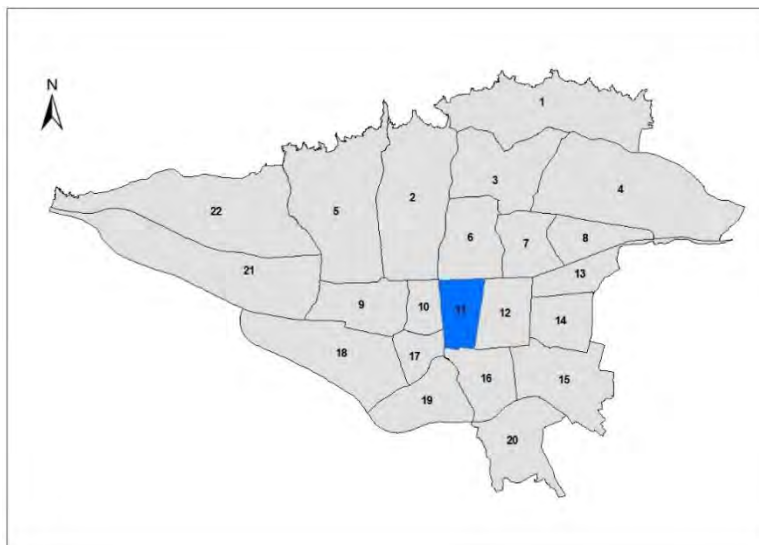
۴) طراحی و بین ۲۰۰ نفر توزیع گردید تا بتوان از برآیند نظرات شهروندان (ساکنین، کسبه، گردشگران و رهگذران) در تعیین ارزش‌ها استفاده کرد. برای اطمینان از روایی تحقیق حاضر، پرسشنامه‌ای تنظیم شده که گویه‌های آنها از طریق بهره‌گیری از پیشینه مرتبط با آن و نیز بهره‌گیری از نظرات خبرگان به دست آمده است از روش روایی صوری و با مراجعه به نظر اساتید و صاحب‌نظران استفاده شد. بدین صورت که پرسشنامه‌ها به اساتید و همچنین به تعدادی از صاحب‌نظران مرتبط ارائه گردید و پس از توصیه‌های لازم در خصوص اصلاح، حذف و اضافه نمودن تعدادی از سؤالات صورت پذیرفت تا نهایتاً پرسشنامه‌های موردنظر این تحقیق تهیه گردید. همچنین جهت پایایی تحقیق بر اساس روش مورد استفاده (معادلات ساختاری)، طبق جدول شماره ۵ و با توجه به اینکه اعداد آلفای کرونباخ (بالای ۰/۷)، پایایی ترکیبی (سازگاری درونی) و AVE همگی در بازه مربوطه قرار گرفتند، می‌توان مناسب بودن وضعیت پایایی و روایی همگرایی مدل پژوهش را تأیید کرد.

جدول ۴. ضرایب آلفای کرونباخ جهت تأیید پایایی

متغیرها	ضریب آلفای کرونباخ (Alpha>0.7)	ضریب پایایی ترکیبی (Cr>0.7)	میانگین واریانس استخراجی (AVE>0.5)
اجتماعی	۰,۹۲۴	۰,۹۳۹	۰,۶۸۶
اقتصادی	۰,۸۹۹	۰,۹۲	۰,۶۲۴
عملکردی	۰,۹۰۱	۰,۹۲۷	۰,۶۳۷
فرهنگی	۰,۸۹۶	۰,۹۱۶	۰,۵۵
کالبدی	۰,۹۳۵	۰,۹۴۶	۰,۶۶۱

محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۱ شهر تهران با وسعتی حدود ۱۲۰۰ هکتار و جمعیتی حدود ۲۵۰ هزار نفر از مناطق مهم مرکزی کلان‌شهر تهران به شمار می‌آید، در اکثر طرح‌های فرادست این منطقه به‌عنوان بخشی از هسته مرکزی شهر معرفی شده است. این منطقه دارای ۱۹ محله بوده و از شمال با منطقه ۶، از شرق با منطقه ۱۲، از غرب با منطقه ۱۰ و از جنوب با منطقه ۱۷ همسایه (شکل ۱) است. از ویژگی‌های خاص این منطقه تنوع بسیار فعالیت‌ها و کاربری‌ها است. در سطح منطقه مراکز بسیار مهم سیاسی حکومتی (همچون بیت رهبری، نهاد ریاست جمهوری، مجمع تشخیص مصلحت نظام، قوه قضائیه با عملکرد ملی و فراملی)، بازارهای تخصصی با عملکرد فرا منطقه‌ای و فرا شهری (همچون تولید و فروش پوشاک، ابزارآلات، مراکز نشر و فروشگاه‌های کتاب، فروش لوازم و تعمیرگاه‌های خودرو و فروش لوازم صوتی و تصویری)، واحدهای بزرگ صنعتی (کارخانه دخانیات)، کاربری‌های خاص و ویژه (مجموعه پادگان حر، دانشگاه جنگ، دانشکده افسری و دامپزشکی ارتش)، مراکز درمانی تخصصی (همچون بیمارستان‌های روزبه و فارابی) با عملکرد فرا منطقه‌ای و مهم‌ترین مراکز ارائه موسیقی و هنرهای نمایشی (مجموعه تئاتر شهر و رودکی) در جوار طیف گسترده‌ای از بافت‌های مسکونی با خصوصیات مختلف کالبدی استقرار یافته‌اند.



شکل ۱. موقعیت محدوده منطقه ۱۱ در شهر تهران

گسترش منطقه ۱۱ و انضمام بخش‌هایی از این محدوده به پیکره شهر و تشکیل بافت‌های مسکونی آن از اواسط دوران قاجاریه یعنی از سال ۱۲۸۵ آغاز می‌شود. توسعه تدریجی بافت مسکونی در منطقه ۱۱ از محدوده بنای چهارسو چوبی که به‌عنوان تکیه از آن استفاده می‌شد در امتداد شرقی-غربی محور ارتباطی بین دروازه قدیم و جدید قزوین آغاز می‌شود. اگرچه باروی دوم تا اواخر دوران قاجاریه پا برجا مانده اما حاشیه‌نشینی در اطراف آن شکل می‌گیرد. در دوران پهلوی ابتدا خیابان‌های اصلی (کارگر، جمهوری، امام خمینی، حافظ و ولیعصر) و بدنه منطقه ۱۱ شکل می‌گیرد. در این دوران مقر حکومتی به این منطقه منتقل شده و اهمیت خاصی به آن می‌دهد. پس از آن قسمت‌های شرقی و شمال شرقی منطقه به مهم‌ترین و پررونق‌ترین و منطقه اعیان‌نشین تهران تبدیل می‌شود. تغییر مرکز سیاسی از کاخ گلستان به کاخ مرمر (در محدوده کنونی بیت رهبری) در ابتدای حکومت پهلوی اول صورت می‌گیرد. این محدوده (مرکز سیاسی) بعدها در دوران پهلوی دوم به حاشیه شمالی شهر منتقل می‌شود که به اعتقاد برخی از صاحب‌نظران ناشی از پیامدهای گسترش مدرنیته، و سبب نوعی گسست جامعه‌شناسانه بین مرکز سیاسی و مرکز شهر (مرکز تعاملات اجتماعی) می‌شود. پس از انقلاب این مرکز که تبدیل به مرکز سیاسی-معنوی شده است، به قلب شهر بازمی‌گردد (مهندسین مشاور پارت، ۱۳۸۵: ۴۴).

یافته‌ها

یافته‌های توصیفی پژوهش نشان می‌دهد از مجموع ۲۰۰ پرسشنامه تکمیل شده ۱۰۵ عدد (۵۲/۵ درصد) توسط مردان و ۹۵ عدد (۴۷/۵ درصد) نیز توسط زنان تکمیل گردیده است. ۵۱ درصد افراد جامعه آماری متأهل و ۴۹ درصد مجرد می‌باشند. گروه سنی ۳۰ تا ۴۰ سال با ۴۵ درصد بیشترین تعداد را به خود اختصاص می‌دهند. گروه سنی بیش از ۵۰ سال نیز با ۲۰ درصد در رتبه دوم و گروه سنی ۴۰ تا ۵۰ سال نیز با ۱۸/۵ درصد در رتبه سوم قرار دارند. دلیل حضور ۴۳ درصد از افراد نمونه آماری در منطقه ۱۱ سکونت، برای ۲۵ درصد کسب‌وکار، برای ۲۱ درصد عامل توأم سکونت و کار و برای ۱۱ درصد باقیمانده مواردی چون خرید، گردشگری بوده است. در این تحقیق درک پتانسیل‌های موجود برای جهت‌گیری پروژه‌های بازآفرینی محدوده مورد مطالعه، در پنج بعد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، فرهنگی و

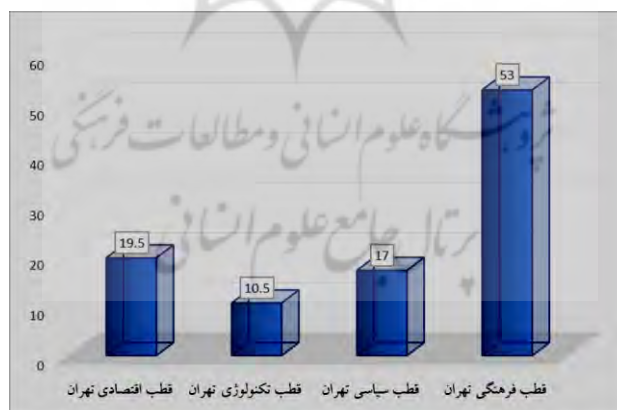
اجتماعی مورد تحلیل قرار گرفت. هرکدام از این ابعاد تأثیرات ویژه و منحصر به فرد خود را خواهند داشت و نسبت به اهداف برنامه، درجه اهمیت و نقش آن‌ها نیز متغیر خواهد بود. در این پژوهش، به هدف خلق ارزش افزوده در بافت تاریخی منطقه ۱۱، مؤلفه و سنجه‌های ی در ابعاد فوق انتخاب و متناسب با آن‌ها سؤالات پرسش‌نامه طرح گردید. در نتیجه، یکی از نتایج حاصل از تحلیل پاسخ‌ها، می‌تواند منجر به این پاسخ گردد که، کدام بعد و کدام سنجه‌ها در خلق ارزش افزوده در بافت تاریخی منطقه ۱۱، تأثیرگذارتر خواهد بود؟

در جدول شماره ۶ یکی از یافته‌های اصلی آمار توصیفی، برای درک اولویت ابعاد ارائه شده و ملاحظه می‌شود که میانگین پاسخ افراد به مؤلفه‌های بعد اقتصادی برابر ۳/۲۸۷، برای مؤلفه‌های فرهنگی برابر ۳/۳۵۷، برای شاخص ویژگی‌های عملکردی برابر ۳/۰۶۷، برای شاخص ویژگی‌های کالبدی برابر ۲/۸۸۶ و برای شاخص ویژگی‌های اجتماعی برابر ۲/۸۳۲ می‌باشد. بنابراین بر اساس آمار توصیفی بعد فرهنگی و اقتصادی از ارجحیت ذهنی بالاتری برخوردار بودند.

جدول ۵. ارائه آمار توصیفی نتایج پرسشنامه بر اساس ابعاد اصلی مدل پژوهش

عامل	حجم نمونه	میانگین	انحراف معیار	کمترین	بیشترین	چولگی	کشی‌دگی
اقتصادی	۲۰۰	۳/۲۸۷	۱/۲۸۶	۱/۰۰۰	۵/۰۰۰	-۰/۴۸۶	-۱/۴۳۹
فرهنگی	۲۰۰	۳/۳۵۷	۱/۲۱۵	۱/۱۱۱	۵/۰۰۰	-۰/۴۷۳	-۱/۴۷۲
عملکردی	۲۰۰	۳/۰۶۷	۱/۱۱۹	۱/۰۰۰	۵/۰۰۰	-۰/۵۰۱	-۱/۴۲۳
کالبدی	۲۰۰	۲/۸۸۶	۱/۳۸۲	۱/۰۰۰	۴/۸۸۹	-۰/۰۵۵	-۱/۷۳۷
اجتماعی	۲۰۰	۲/۸۳۲	۱/۴۳۳	۱/۰۰۰	۵/۰۰۰	-۰/۱۲۰	-۱/۶۷۰

به‌طور نمونه نتایج این گویه که کدام عنوان با خصوصیات عملکردی منطقه ۱۱ تهران سازگاری بیشتری دارد در شکل شماره ۲ نشان داده شده است. در این خصوص قطب فرهنگی با ۵۳ درصد و سپس قطب اقتصادی و سیاسی بیشترین نظر پاسخ‌دهندگان بوده است. در ادامه فرایند این موضوع مدنظر قرار گرفت که تا چه میزان تحلیل آمار استنباطی نتایج آمار توصیفی را تبیین می‌کند.



شکل ۲. نمونه نتایج آمار توصیفی در خصوص ویژگی‌های برجسته عملکردی منطقه ۱۱ تهران

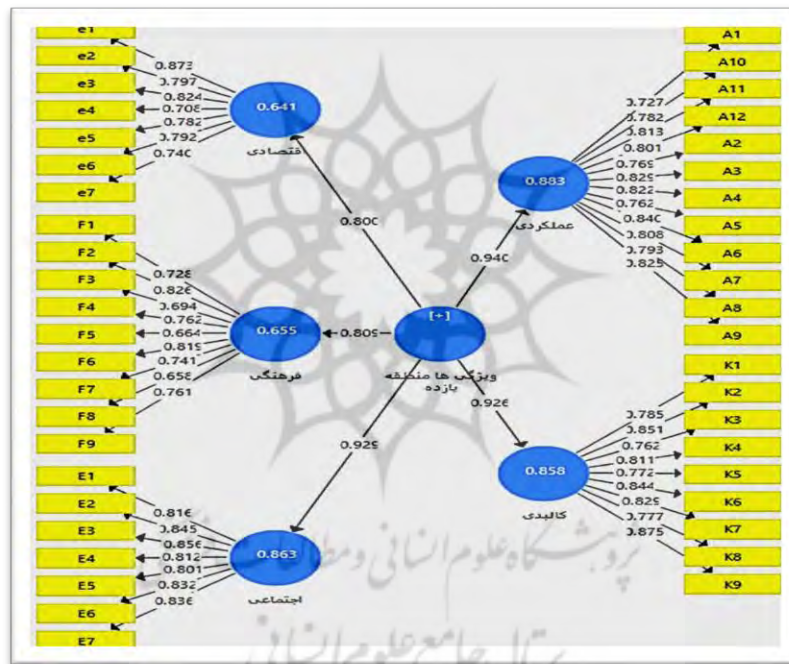
برازش مدل کلی در تحلیل عاملی

منظور از برازش مدل این است که تا چه حد یک مدل با داده‌های مربوطه سازگاری و توافق دارد (هومن، ۱۳۸۸). لذا در این قسمت به ارزیابی برازش مدل مفروض پژوهش پرداخته می‌شود تا از سازگاری آن با داده‌های پژوهش اطمینان حاصل گردد.

جدول ۵. معیارهای نیکویی برازش مدل پژوهش

متغیرها	محدوده قابل قبول	مقدار مشاهده شده	نتیجه
SRMR	کمتر از ۰/۰۸ (Hu & Bentler, 1999)	۰/۰۷۰	برازش مناسب
d-ULS	کمتر از ۰/۹۵ (Henseler et al, 2016)	۰/۱۳۷	برازش مناسب
d-G	کمتر از ۰/۹۵ (Henseler et al, 2016)	۰/۰۸۹	برازش مناسب
NFI	بیشتر از ۰/۲۵ (Hu & Bentler, 1999)	۰/۸۷۳	برازش مناسب
GOF	بیشتر از ۰/۲۵ (Hu & Bentler, 1999)	۰/۷۴۹	برازش مناسب

جدول ۵ شاخص‌های برازش مدل پژوهش را نشان می‌دهند. با توجه به مقادیر به دست آمده، داده‌های جمع‌آوری شده برای اندازه‌گیری متغیرهای پنهان از کفایت و برازش لازم برخوردارند و در نتیجه، نتایج حاصل از برآورد مدل پژوهش، قابل‌اتکا و مورد اعتماد می‌باشد. با توجه به حجم فایل‌های تولیدشده، در این بخش صرفاً به ارائه دیاگرام ضرایب رگرسیونی استاندارد شده (شکل شماره ۴) حاصل از خروجی تحلیل عاملی انجام در نرم‌افزار اسمارت پی ال اس و تفسیر آن بسنده شده است.



شکل ۳. ضرایب رگرسیونی استاندارد شده مدل پژوهش

همان‌گونه که در شکل ۳ نشان داده شده است تمامی ابعاد بار عاملی بالایی داشته و نشان‌دهنده تأثیرگذاری معنادار همه ابعاد بازآفرینی در خلق ارزش در محدوده مورد مطالعه می‌باشد. اما در بین ابعاد، ضریب رگرسیونی بعد عملکردی و کالبدی و اجتماعی به ترتیب اعداد ۰/۹۴، ۰/۹۲۶ و ۰/۹۲۵، از دو بعد فرهنگی و اقتصادی بالاتر است. این بدین مفهوم است که نقش و عملکردها و نوع کاربری، کیفیت‌های محیطی و فضاهای شهری ایجادشده در کنار سرمایه اجتماعی محلی، در خلق ارزش در پروژه‌های بازآفرینی موثر خواهد بود. از سوی دیگر بررسی ضرایب به دست آمده برای سنجه‌های هر یک از ابعاد نشان‌دهنده این است که توجه به مرکزیت سیاسی - اداری با ضریب ۰/۸۴، در بعد عملکردی و همچنین وجود مسیرهای جذاب به علت امکان و ابنیه تاریخی به‌عنوان نشانه با ۰/۸۷۵، در بعد کالبدی بالاترین ضرایب رگرسیونی را

داشته‌اند.

نتیجه‌گیری

هدف از این پژوهش احصاء ظرفیت‌های محدوده مورد مطالعه (منطقه ۱۱ تهران) برای شکل‌گیری بازآفرینی اقتصادی بر اساس بسترهای موجود و شکل‌گرفته در منطقه بود. بر اساس مرور پیشینه پژوهش و آشنا شدن با تجارب بازآفرینی اقتصادمحور در کشورهای مختلف می‌توان نتیجه گرفت که برای خلق ارزش افزوده در بافت‌های تاریخی نیازمند یک دید همه‌جانبه و کل‌نگر به ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و عملکردی هستیم. در ادامه فرایند این پژوهش، ارزیابی انجام‌شده از نظرات ساکنین و سایر شهروندان محدوده‌های تاریخی منطقه ۱۱، حاکی از آن است که بسترهای کالبدی و عملکردی موجود در منطقه جهت رسیدن به ارزش افزوده و بازآفرینی محدوده در راستای حفظ و باززنده‌سازی هویت تاریخی و فرهنگی آن، مناسب می‌باشد.

بنا به نتایج تحلیل عاملی انجام‌شده این‌گونه به نظر می‌رسد که بسترهای عملکردی، کالبدی و اجتماعی بیشتر می‌تواند در خلق ارزش در پروژه بازآفرینی بافت تاریخی نقش داشته باشد. اما کاربست نتایج این تحلیل در بازآفرینی محدوده مورد مطالعه چگونه می‌تواند باشد؟ در این میان توجه به ضریب مرکزیت سیاسی محدوده مورد مطالعه در سطح شهر تهران نشان از یک پتانسیل بسیار قوی برای خلق ارزش دارد. چراکه طی سالیان متمادی بسیاری از اماکن و مراکز سیاسی در این منطقه شکل‌گرفته بود اما متأسفانه به دلیل تمایل به خروج بسیاری از ارگان‌ها از محدوده طرح ترافیک تهران، طی بیست سال گذشته پراکندگی زیادی در ایجاد مراکز دولتی و سیاسی در سطح شهر تهران به وجود آمد. این در حالی است که وجود زیرساخت مناسب حمل‌ونقل عمومی می‌تواند شرایط مناسبی را برای استقرار مجدد این مراکز در منطقه داشته باشد. لذا یکی از سیاست‌های اصلی منتج از این پژوهش می‌تواند تمرکز مدیران شهری بر انتقال مجدد مراکز سیاسی به‌جای پراکنده رویی آنها در گستره شهر تهران باشد. این سیاست می‌تواند با مکان‌گزینی مناسب در کنار اماکن تاریخی محرک توسعه مناسبی برای بافت مذکور باشد. افزون بر این در بسیاری از شهرها ایجاد این مراکز سیاسی با معماری‌های فاخر در کنار اماکن تاریخی در ایجاد خیابان‌های باکیفیت و پربازدید کننده هم‌افزایی قابل‌قبولی ایجاد کرده است.

لذا در پروژه‌های بازآفرینی منطقه ۱۱ شهر تهران و با توجه بسترهای کالبدی و عملکردی منطقه، با راهبردهایی مانند توجه به اصول و معیارهای طراحی سیما و منظر شهری و انطباق با سازمان فضایی- تاریخی موجود، توجه به ارتقا جاذبه‌های گردشگری از طریق پیوند سه عنصر گردشگر، جذابیت‌های گردشگری و اطلاع‌رسانی جاذبه‌های گردشگری می‌توان به اقدامات پیشنهادی ذیل اشاره کرد: بر اساس بارهای عاملی به‌دست‌آمده راهکارهایی مانند افزایش جاذبه بناهای با ارزش میراثی از طریق حفاظت (استفاده مجدد از فضاها و کنترل عوامل محیطی آنها)، ایجاد محورهای گردشگری و پیاده راه در مناطق و محورهای تاریخی، حذف جداره‌های صلب و نفوذناپذیر (بصری) در ساختمان‌های بزرگ‌مقیاس، استفاده از آب‌نما با شکل‌های متنوع و به فواصل مناسب در طول محور ولیعصر در راستای ایجاد غنای بصری و شنوایی، و همچنین توجه به تمرکز مجدد مراکز سیاسی- اداری شهر تهران البته با تأکید بر ایجاد چشم‌اندازهای دلنواز با ایجاد بناهای دارای معماری فاخر می‌تواند در خلق ارزش در بافت‌های تاریخی محدوده مورد مطالعه جهت ایجاد بازآفرینی پایدار شهری تأثیرگذار بود.

تشکر و قدردانی

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله هیچ گونه حامی مالی نداشته است.

منابع

- ۱) ارزمانی، میثم؛ وطن پرست، مهدی؛ معتمدی، محمد (۱۳۹۹) تحلیل بازآفرینی شهری با تأکید بر بعد کالبدی مطالعه موردی: شهر بجنورد. فصلنامه شهر پایدار، دوره ۳، شماره ۲، صص. ۹۳-۱۰۴.
- ۲) اسحاقیه فیروزآبادی، عماد؛ صالحی، سید مصطفی؛ رشیدی، محمدمهدی (۱۳۹۸) سنجش پتانسیل ظرفیت‌های بازآفرینی فرهنگ مینا در محله فهادان یزد با هدف توسعه گردشگری در محله، نشریه گردشگری شهری، دوره ۶، شماره ۳، صص. ۵۹-۷۴.
- ۳) پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز (۱۳۸۹) سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره ۱، شماره ۱، صص. ۹۲-۷۳.
- ۴) پوراحمد، احمد و شماعتی، علی (۱۳۹۲) بهسازی و نوسازی از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ پنجم، تهران: موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران.
- ۵) حبیبی، آرش و عدنور، مریم (۱۳۹۶) مدل یابی معادلات ساختاری و تحلیل عاملی با LISREL، چاپ ششم، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- ۶) حسینی سنگ نو، سیدعلی؛ کمانرودی کجوری، موسی؛ متولی، صدرالدین؛ جانباز قبادی، غلامرضا (۱۳۹۷) نقش دانشگاه‌ها در بازآفرینی فرهنگی بخش تاریخی مرکزی شهر تهران. فصلنامه شهر پایدار، دوره ۲ شماره ۳، صص. ۹۷-۱۱۰.
- ۷) خنچی، پیروز؛ دیبا، داراب؛ مهدوی نژاد، محمدجواد (۱۳۸۶) حفاظت و توسعه در ایران (تجزیه و تحلیل تجارب مرمت در بافت‌های با ارزش شهرهای تاریخی ایران)، هنرهای زیبا، دوره دوم، شماره ۳۲، صص. ۶۰-۵۱.
- ۸) عیسی‌خانی، ویدا (۱۳۹۷) احیای اقتصادی، ضرورتی حیاتی در جهت جلوگیری از فرسودگی و تخریب بافت تاریخی، فصلنامه گزارش، شماره ۹۷، صص. ۴۹-۴۴.
- ۹) فرخ زنوزی، عباس (۱۳۹۴) مرمت و احیای بازارچه عودلاجان، نشریه شهر نگار (۱۳۹۴) شماره ۷۴، صص. ۱۰۰-۷۷.
- ۱۰) قائمی راد، طیبه و کلانتری خلیل‌آباد، حسین (۱۳۹۸) ارزیابی پیاده‌روهای شهری با تأکید بر مطلوبیت شهری (مورد مطالعه: شهر رشت)، جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، دوره ۹، شماره ۴، صص. ۲۴۶-۲۳۷.
- ۱۱) کارمونا، متیو (۱۳۹۰) ارزش طراحی شهری (رویکردی اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی به طراحی شهری)، ترجمه: رضا بصیری مزدهی و حمیده فرهنگیان، تهران: انتشارات هله.
- ۱۲) لطفی، سهند (۱۳۹۰) بازآفرینی شهری فرهنگ مینا: تأملی بر بن‌مایه‌های فرهنگی و گش بازآفرینی، نشریه هنرهای زیبا، معماری و شهرسازی، دوره ۳، شماره ۴۵، صص. ۶۲-۴۹.
- ۱۳) مجابی، مهدی (۱۳۷۸) طرحی بر روند توسعه تاریخی منطقه قزوین، مجموعه مقالات دومین کنگره معماری و شهرسازی ایران، جلد دوم، ارگ بم، کرمان، (۲۹-۲۵ فروردین ۱۳۷۸)، به کوشش دکتر باقر آیت‌الله زاده شیرازی، تهران، سازمان میراث فرهنگی کشور، صص. ۳۴۱-۳۱۵.
- ۱۴) مهندسین مشاور پارت (۱۳۸۵) گزارش طرح تفصیلی منطقه ۱۱، شهرداری تهران.
- ۱۵) هومن، حیدرعلی (۱۳۸۸) مدل یابی معادله ساختاری با کاربرد نرم‌افزار لیزرل، چاپ سوم، تهران: انتشارات سمت.
- ۱۶) یغفوری، حسین؛ اسکندری ثانی، محمد؛ اکبری، فاطمه (۱۳۹۷) نقش بافت تاریخی در ارتقاء مؤلفه‌های رقابت‌پذیری شهری (مورد مطالعه: شهر بیرجند) برنامه‌ریزی فضایی، دوره ۷، شماره ۳، صص. ۸۴-۶۳.

References

- 1) Arzamani, M., Vatanparast, M., Motamedi, M. (2020). Analysis of Urban Regeneration in terms of Physical Dimension Case Study: Bojnourd City. *Sustainable city*, Vol.3, No.2, pp. 93-104. [In Persian]
- 2) Ashworth, G. & Tunbridge, J. (1990) *The touristic-historic city*, London, Belhaven press
- 3) Ashworth, G. J. & Voogd, H. (1994) *Marketing and place promotion*, (Case study: the use of publicity and marketing to sell towns and regions), pp. 39-52.
- 4) Attoe, W. & Logan, D. (1989) *American urban architecture*, Catalysts in the design of cities, Univ of California Press.
- 5) Bramwell, B. & Rawding, L. (1996) *Tourism marketing images of industrial cities*, *Annals of Tourism research*, 23(1), pp.201-221.
- 6) Carmona, Matthew et al. (2011) *The value urban design (Economic, social and environmental approach to urban design*, Translation: Reza Basiri Mozhdehi and Hamideh Farahmandian, Tehran: Heleh Publications. [in Persian]
- 7) Dameri, R. P. & Rosenthal-Sabroux, C. (Eds.) (2014) *Smart city, How to create public and economic value with high technology in urban space*, Springer.
- 8) Eccles, T. (1996) *The professional concept of value within the built environment, a conceptual critique environment by design*, Vol. 1, No. 1, pp. 39-52.
- 9) Eisakhani, Vida. (2018) *Economic revival, a vital necessity to prevent the erosion and destruction of the historical fabric*, *Quarterly Report*, No.97, pp.49-44. [in Persian]
- 10) Eshaghiye Firoozabadi, emad. & Salehi, Mostafa. & Rashidi, Mohammad Mehdi (2019) *Assessing the potential of culture-led regeneration in Fahadan district of Yazd with the aim of developing tourism in the district*, *URBAN TOURISM Journal*, Vol. 6, No. 3, pp.59-74. [in Persian].
- 11) Farrokh Zanozi, Abbas. (2015) *Renovation of Odlajan Bazaar*, *Shahrnegar Magazine* (2015) No.74, pp. 77-100. [in Persian]
- 12) GhaemiRad, Tayebbeh. & Kalantari Khalil Abad, Hossein. (2019) *Evaluation city sidewalks with an emphasis on urban utility (Case study: Rasht)*, *Geography (urban planning)*, Vol.9, No.4, pp.237-246. [in Persian]
- 13) Ghalambordezfooly, R. (2013) *Sustainable Criteria Evaluation of Neighbourhoods Through Residents' Perceived Needs*, *International Journal of Architecture and Urban Development*, 3(2), pp. 39-48.
- 14) Habibi, Seyed Mohsen. & Maghsoudi, Maliheh. (2007) *Urban Restoration*, edition3, Tehran: Institute of Printing and Publishing, University of Tehran. [in Persian].
- 15) Hanachi, Pirooz. & Diba, Darab. & Mahdavinezhad, MohammadJavad. (2007) *Conservation and Development in Iran (Analysis of Restoration Experiences in Valuable Textures of Historic Cities in Iran)*, *beautiful arts*, No. 32, pp. 51-60. [in Persian].
- 16) Henseler, J. & Hubona, G. & Ray, P. A. (2016) *Using PLS path modeling in new technology research, updated guidelines*, *Industrial management & data systems*.
- 17) Hooman, Heidar Ali. (2009) *Structural Equation Modeling Using LISREL Software*, Third Edition, Tehran: Samt Publications. [in Persian]
- 18) Hosini, A., Kamanroodi Kojouri, M., Motevali, S., & Janbazi Gobadi, G. (2019). *The Role of Universities in Cultural Regeneration of Tehran's Central Historical District*. *Sustainable city*, Vol. 2, No.3, pp. 97-110. [in Persian].
- 19) Hu, L. T. & Bentler, P. M. (1999) *Cutoff criteria for fit indexes in covariance structure analysis, Conventional criteria versus new alternatives*, *Structural equation modeling, a multidisciplinary journal*, 6(1), pp.1-55.
- 20) Lotfi, Sahand. (2011) *Culture-led Regeneration: A Reflection upon Cultural Fundamentals and the Act of Regeneration*, *Journal of Fine Arts, Architecture and Urban Planning*, Vol.3,

- NO.45, pp. 49-62. [in Persian]
- 21) Mojabi, Mehdi. (1999) A plan on the process of historical development of Qazvin region, Proceedings of the Second Congress of Architecture and Urban Planning of Iran, Volume 2, Bam Citadel, Kerman, (April 29-25, 1999), by Dr. Baqer Ayatollahzadeh Shirazi, Tehran, Cultural Heritage Organization of the country, pp. 341 -315. [in Persian]
 - 22) Part Consulting Engineers (2006) Detailed plan of District 11, Tehran Municipality. [in Persian]
 - 23) Pomeroy, J. (Ed.). (2020) Cities of Opportunities, Connecting Culture and Innovation. Routledge.
 - 24) Pourahmad, A., HABIBI, K., & KESHAVARZ, M. (2010). NEW APPROACHES OF THE PROCESS OF CONCEPTUALIZATIONS OF THE REGENERATION OF THE URBAN DISTRESSED AREA, Vol.1, No.1, pp. 73- 92 .[in Persian].
 - 25) Pourahmad, Ahamd.&Shamaei, Ali. (2013) Urban Improvement and Renovation from the Perspective of Geography, editorial 5, Tehran: Institute of Printing and Publishing, University of Tehran. [in Persian].
 - 26) Rabertz, Peter. & Sykes, Hugh. (2014) Urban Reconstruction A Handbook, Translated by Mohammad Saeed Izadi, Pirooz Hanachi, Tehran: University of Tehran Publishing Institute. [in Persian]
 - 27) RICS & DoE (1996) Quality of urban design, A study on the involvement of private property decision-makers in urban design, London, royan institution of chartered surveyors and department of the environment.
 - 28) Smith, R. & Warfield, K. (2008) 12. The Creative City, A Matter of Values, Creative cities, cultural clusters and local economic development, pp. 1-23.
 - 29) West, R. (1997) Slicker cities, Marketing Business, 5, pp.10-14.
 - 30) Worpole, K. (2000) The Value of Architecture, Design, economy and the architectural imagination, Royal Institute of British Architects.
 - 31) Xiao, H. (1998) Viewpoint Marketing images of tourist cities, the case of China. International Journal of Contemporary Hospitality Management, 10, pp. 82-84.
 - 32) Yaghfouri, Hossein. & Eskandari Thani, Mohammad. & Akbari, Fatemeh. (2015) The role of historical context in promoting the components of urban competitiveness (Case study: Birjand) Spatial Planning, Year7, No.3, pp.63-84. [in Persian]