

## نقش مدیریت شهری در افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی

ایلناز صادقی\*<sup>۱</sup>، معصومه چهارمحال<sup>۲</sup>، اکرم محمدی<sup>۳</sup>

۱. واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران. (نویسنده مسئول)

ilnzasadeghi90@gmail.com

۲. واحد تهران غرب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

maasoomchaharmahal@gmail.com

۳. کارشناسی ارشد تکنولوژی معماری دانشگاه تهرانریال تهران، ایران.

akrammohamadi784@gmail.com

تاریخ پذیرش: [۱۴۰۲/۱۰/۲۱]

تاریخ دریافت: [۱۴۰۲/۸/۷]

### چکیده

در دنیای امروز، مدیریت شهری فراتر از وظایف سنتی خود عمل می‌کند و به‌عنوان یک مسئولیت استراتژیک با پیامدهای عملیاتی متعدد، با حوزه‌های قدرت، سیاست، اجتماع و اقتصاد شهری تعاملات ناگسستنی برقرار می‌سازد. در این راستا، حفظ و نگهداری میراث فرهنگی، به ویژه بناهای تاریخی، به‌عنوان هویت‌ساز و معرف فرهنگ و تمدن، نقشی کلیدی در توسعه پایدار شهری ایفا می‌کند. پژوهش حاضر با هدف بررسی نقش مدیریت شهری در ارتقای کیفیت نگهداری بناهای تاریخی در کلان‌شهر تهران به انجام رسید. این پژوهش از نوع همبستگی بوده و با گردآوری اطلاعات از ۳۷۳ نفر از کارکنان و مدیران شهرداری تهران، به بررسی رابطه بین متغیرهای مرتبط با مدیریت شهری و کیفیت نگهداری بناهای تاریخی پرداخته است. داده‌ها با استفاده از پرسشنامه جمع‌آوری و با روش معادلات ساختاری و نرم‌افزار SmartPLS تجزیه و تحلیل شدند. نتایج نشان داد که بین متغیرهای شهرداری، شورای شهر، اتاق بازرگانی و سایر ارگان‌ها با کیفیت نگهداری بناهای تاریخی، همبستگی معنی‌داری وجود دارد. این یافته‌ها حاکی از آن است که مدیریت شهری در سطوح مختلف سازمانی و در تعامل با سایر ذینفعان، نقشی کلیدی در ارتقای کیفیت نگهداری این میراث ارزشمند ایفا می‌کند. مدیریت شهری در حفظ و ارتقای کیفیت بناهای تاریخی به‌عنوان نماد هویت و فرهنگ شهری، نقشی اساسی بر عهده دارد. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد که تعامل سازنده بین سطوح مختلف سازمانی شهرداری، شورای شهر، اتاق بازرگانی و سایر ذینفعان، در کنار برنامه‌ریزی و اجرای سیاست‌های کارآمد، می‌تواند به ارتقای کیفیت نگهداری بناهای تاریخی و حفظ این میراث ارزشمند برای نسل‌های آینده کمک کند.

**واژگان کلیدی:** مدیریت شهری، کیفیت نگهداری، بناهای تاریخی، تهران.

## ۱- مقدمه

مراکز تاریخی شهرها میراث ارزشمند معماری و کالبدی بجای مانده از گذشتگان ماست. این بخش از شهر تجلیگاه ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مردمانی است که در دوره‌های تاریخی در این بخش از شهر روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آن را به ثبت رسانده‌اند؛ بنابراین حفظ، احیا و باز زنده سازی و انطباق آن‌ها با سیستم شهری از جمله ضرورت‌هایی است که می‌تواند حیات ناحیه تاریخی را همگام با شهر پیش ببرد (پزشکی و ولی شریعت‌پناهی، ۱۳۹۸). امروزه توجه زیادی به حفاظت و نگهداری بناهای تاریخی شده است؛ به طوری که تبدیل به محرکی مهم در فرآیند توسعه شده‌اند. بناهای تاریخی شهرها از سرمایه‌های ملی کشورهای می‌باشند که علاوه بر زیباشناسی تداوم خاطرات گذشته و هویت بخشی اجتماعی دارای ارزش والایی هستند همان‌طور که همگان وظیفه حفظ ارزش‌های مادی و معنوی جوامع انسانی را دارند و از این زیبایی‌ها باید سخن گفته شود تا برای آیندگان باقی بماند جهت حفظ بناهای تاریخی به کارگیری تدابیر خاصی ضروری است (نوروزی، رجبزاده و عنایتی، ۱۴۰۰). نبود نگهداری باعث آسیب دیدن هر چه بیشتر بناها و حتی خسارات جبران‌ناپذیری می‌شود. امکان از بین رفتن اصالت‌ها وجود دارد، تهدیدی که در حال حاضر به این نکات توجه خاصی نمی‌گردد.

شهرداری‌ها و شوراهای شهر به‌عنوان نمایندگان ذی‌نفعان شهر و همچنین در زمینه نگهداشت بناهای تاریخی به‌عنوان کارگزاران نگهداشت بناهای تاریخی نقشی حساس را در زمینه‌سازی توسعه شهر بر عهده دارند. همسوسازی برنامه‌های مختلف در حوزه‌های گوناگون مدیریت شهری در راستای نگهداشت بناهای تاریخی، ظرفیت‌سازی جهت ایجاد و یا تقویت مزیت و هویت رقابتی شهر با شهرهای دیگر در راستایی جذب گردشگر از جمله موارد اصلی در گستره فعالیت‌هایی است که مدیران شهری می‌توانند در نظر داشته باشند. با نگاهی اجمالی به شهرهای موفق و پیشرو در دنیا نقش تسهیل‌گری و سازنده مدیریت شهری در نگهداشت بناهای تاریخی به‌وضوح قابل‌رؤیت است. شهرهایی در کشورهای مختلف وجود دارند که می‌توان حتی با رصدی غیرتخصصی و کوتاه نقش مدیریت شهری در افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی مشاهده کرد (Dastgerdi & De Luca, 2020).

مفهوم مدیریت شهری در تعاریف کل‌نگر از مفهوم صرف اداره امور شهر فراتر است و با ساختارهای اجتماعی، سیاسی و اقتصادی مرتبط و نقش فعالی در توسعه‌ی شهر پیدا می‌کند. در این نگرش مدیریت شهری، مسئولیتی استراتژی است که نتایج و پیامدهای عملیاتی نیز به همراه دارد و به این علت تعامل آن با حوزه‌های قدرت سیاست اجتماع و اقتصاد شهری اجتناب‌ناپذیر است (علمداری، ایمانی، یونسی بروجنی و شریفی، ۱۴۰۲). اداره‌ی یک شهر بدون مدیریت امکان‌پذیر نیست. شهرها با توجه به پیچیدگی‌های اجتماعی محیطی اقتصادی و کالبدی نظامی درهم‌تنیده و متنوع دارند که سطحی از مدیریت و برنامه‌ریزی فراگیر و جامع را برای دوام خود طلب می‌کنند. ضرورت این امر تا حدی است که تا سرتاسر جهان، مدیریت شهرها به یکی از اهداف و وظایف اصلی دولت‌ها بدل شده و در سطوح بین‌المللی در رأس توجه سازمان‌های مرتبط قرار گرفته است (نوروزی، رجبزاده و عنایتی، ۱۴۰۰). مدیریت شهری باید برای شهر برنامه‌ریزی کند فعالیت‌های شهری را سازمان دهد و بر فعالیت‌های انجام شده نظارت کند و حتی برای انجام بهینه امور انگیزه ایجاد کند (McGill, 2020). در این میان نقش مدیریت شهری در نگهداشت بناهای تاریخی به‌عنوان یکی از عوامل کلیدی در حفظ و ارتقاء کیفیت این بناها بسیار مهم است. مدیریت شهری می‌تواند با اجرای سیاست‌های مناسب و هماهنگ، منابع مالی و انسانی را به‌درستی تخصیص دهد و از تکنولوژی‌های نوین برای نظارت و نگهداشت بهتر استفاده کند. ایجاد تعامل سازنده میان نهادهای دولتی، خصوصی و مردمی و ارتقاء آگاهی و مشارکت عمومی نیز از جمله وظایف مدیریت شهری است که می‌تواند تأثیر قابل‌توجهی بر کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی داشته باشد. به‌طور خاص، مدیریت شهری باید برنامه‌های بلندمدتی برای مرمت و نگهداری بناهای تاریخی تدوین کند و با ایجاد قوانین و مقررات مناسب، از تخریب و فرسایش این بناها جلوگیری نماید. این اقدامات نه تنها به حفظ هویت و تاریخ شهر کمک می‌کنند، بلکه می‌توانند به جذب گردشگر و افزایش درآمدهای شهری نیز منجر شوند. از این‌رو، بررسی دقیق نقش مدیریت شهری در افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی، می‌تواند به ارائه راهکارهای علمی و

عملی برای بهبود وضعیت فعلی و پیشرفت‌های آتی در این زمینه کمک کند. و برای اساس هدف اصلی این تحقق نقش مدیریت شهری در افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی است.

این پژوهش می‌تواند گامی برای نگهداری بهتر بناهای تاریخی و انتقال آن‌ها به نسل‌های آتی است. از این رو با توجه به اینکه از اساسی‌ترین ویژگی‌های هر ملتی اصالت و هویت و فرهنگ ملی آن کشور است.

## ۲- مرور مبانی نظری و پیشینه

### ۱-۲- پیشینه تجربی

موسوی و حسین‌زاده (۱۴۰۲) در تحقیق خود به بررسی عوامل مؤثر در حفظ و احیای ارزش‌های فرهنگی در بافت تاریخی بناهای اسلامی در شهر تهران پرداختند و استدلال کردند که شناخت جامع عوامل اجتماعی در حفظ و احیای آثار تاریخی و بناهای اسلامی در راستای شناخت کامل فرهنگ و هویت آن جامعه‌ای است که آثار تاریخی در آن قرار دارد. چنین شناختی می‌تواند ابعاد مختلف جهان‌بینی انسان‌های جامعه را در دوره‌های تاریخی نمایان سازد. در مطالعه‌ای دیگر شاطری وایقان و دبدبه (۱۳۹۸)، به بررسی رویکرد احیای بافت‌های تاریخی و ارزشمند شهری در حفظ هویت معماری بناها پرداختند و آورده‌اند که بافت‌های قدیمی شهرها به واسطه دیرینگی بناهای ارزشمند تاریخی و وجود عناصر معماری آمیخته با هنر و هویت بناها ارتباط گسترده‌ای با فرهنگ یک جامعه و تأثیر از ساختارهایی با کاربری‌های منحصربه‌فرد فضایی و عملکردهای مختلف سنجیده می‌شود. این مطالعه به بررسی رویکرد احیای بافت‌های تاریخی و ارزشمند شهری و نقش آن در حفظ هویت معماری پرداخته است. نویسندگان استدلال می‌کنند احیاء و مرمت اصولی این بناها می‌تواند به رونق گردشگری، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی کمک کند. نتایج نشان می‌دهد که با اتخاذ تدابیر مناسب و تغییر کاربری همسو با نیازهای امروزی، می‌توان بافت‌های تاریخی را حفظ و نوسازی کرد. داودی (۱۳۹۸)، بیان می‌کند اثر تاریخی علاوه بر ارزش‌های هنری و عملکردی که در زمان خلق آن مدنظر بوده، با گذشت زمان و تغییرات به وجود آمده، ارزش‌های دیگری را نیز به همراه می‌آورد؛ بنابراین پرداختن به آن‌ها به‌منظور احیا از بعد تاریخی، فرهنگی و گردشگری موجب شکوفایی اقتصادی و اجتماعی می‌شود چراکه این فرآیند جلوگیری از تخریب بافت، حفظ سرمایه ملی و در نتیجه ارتقاء ارزش‌های اقتصادی می‌شود. در میان مطالعات خارجی بوگدان، چامبره، کوپولوویسی، بانگو، بانگو و کوپولوویسی<sup>۱</sup> (۲۰۲۲)، در تحقیق خو به ارائه یک مرور جامع از ادبیات موجود در مورد تعریف و توسعه مفاهیم میراث و پایداری می‌پردازند. همچنین به تأثیرات مضر آلاینده‌های مختلف بر مواد ساختمانی که به‌طور گسترده در ساخت بناها و ساختمان‌هایی که بخشی از میراث فرهنگی ملی و بین‌المللی هستند، اشاره می‌کند. نویسندگان همچنین تأکید می‌کنند که در مورد بناهای میراثی، نیاز به مهارت‌های مختلفی وجود دارد که نه تنها به حفظ و بازسازی میراث مرتبط است، بلکه مهارت‌های مرتبط با فرآیندهای برنامه‌ریزی میراث و ساخت‌وسازهای پایدار را نیز شامل می‌شود. این مطالعه به تأثیرات مضر آلاینده‌ها، استفاده از تکنیک‌های مدرن برای بررسی و تشخیص وضعیت مواد ساختمانی و توسعه مهارت‌های مورد نیاز برای حفظ و بازسازی پایدار این بناها. اشاره می‌کند. می‌توان با استفاده از تجربیات و اصول حفاظتی ارائه شده در مورد شهر براشو، می‌توان راهکارهای مؤثری برای مدیریت شهری و نگهداری بهتر بناهای تاریخی در سایر مناطق ارائه داد.

مطالعه اورلنکو، ایواشکو، چانگ، دینگ، کروپا، کوسنیرز<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۲۱)، به بررسی ویژگی‌های خاص اقدامات مرمتی و حفاظتی برای حفظ باغ‌های تاریخی چینی می‌پردازد. باغ‌های تاریخی چینی به دلیل طراحی‌های منحصر به فرد و ترکیب هنری با طبیعت، بخشی از میراث فرهنگی و تاریخی با ارزش چین محسوب می‌شوند. اقدامات حفاظتی و مرمتی در این باغ‌ها نیازمند درک عمیق از اصول طراحی سنتی، مواد ساختمانی اصیل و تکنیک‌های مرمتی خاص است. این مطالعه نشان می‌دهد که حفظ اصالت و هویت این باغ‌ها از طریق روش‌های دقیق و هماهنگ مرمت و حفاظت امکان‌پذیر است و به اهمیت توجه به جزئیات معماری و هنری در فرآیند مرمت تأکید دارد. نتایج این پژوهش می‌تواند راهنمایی برای پروژه‌های مشابه در دیگر کشورها باشد و به حفظ و احیای بناهای تاریخی در مقیاس جهانی کمک کند. نتایج این مطالعه می‌تواند به بررسی روش‌ها و تکنیک‌های مرمتی که برای حفظ اصالت و هویت بناهای تاریخی استفاده می‌شود، کمک کند. با توجه به اصول مرمتی و حفاظتی ذکر شده در این مطالعه، می‌توان راهکارهایی برای نگهداشت بهتر بناهای تاریخی و ایجاد تعادل بین مرمت و توسعه شهری ارائه دهید.

## ۲-۲- ادبیات تحقیق

نگرش کلی به سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری و همچنین تدوین اهداف جامع اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، در رأس سیاست‌گذاری و مدیریت شهری قرار دارد. دستیابی به این اهداف نیازمند ارزیابی نتایج و تأثیرات سیستم‌های شهری بر تغییرات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی است و نیاز به تحولات اساسی در سازمان‌ها و ساختارهای برنامه‌ریزی و مدیریت شهری دارد. ایجاد تعادل بین مراکز شهری بزرگ و کوچک، همکاری بین بخش‌های دولتی، عمومی و خصوصی و همچنین تدوین استراتژی‌های محلی از جمله سیاست‌های مهم برای دستیابی به مدیریت شهری به شمار می‌آیند. شهرهای مختلف جهان از طریق تجربه و تحقیق، راهکارهایی برای مقابله با مشکلات توسعه شهری و محیطی یافته‌اند و در این فرآیند، به درکی از چگونگی دستیابی به توسعه پایدار رسیده‌اند. به همین ترتیب، رشته مدیریت شهری به دنبال تربیت متخصصانی است که بتوانند راه‌حل‌هایی برای معضلات امروزی شهرها ارائه دهند (پژشکی و ولی شریعت‌پناهی، ۱۳۹۸).

مدیریت شهری یکی از شاخه‌های علم مدیریت است که در مورد مفهوم و معنای مدیریت شهری اختلاف نظرهای زیادی وجود دارد درک مفهوم مدیریت شهری از کشوری به کشور دیگر متفاوت است، مفهوم مدیریت شهری گسترده‌تر از مفاهیم ترکیبی آن است در مقیاس بزرگ مدیریت شهری می‌تواند به عنوان یک دولت محلی و گاهی اوقات به عنوان یک عملکرد شهری مورد استفاده قرار گیرد. بین مدیریت شهری قدیم (سنتی) و مدیریت شهری جدید تفاوت‌هایی وجود دارد (بیژنی‌اول، رضائی‌فر، محمودزاده و محمدی، ۱۴۰۲). ون‌دیجک<sup>۲</sup> (۲۰۰۶) در تحقیقی که به بررسی مفهوم مدیریت شهری پرداخته است و آن را این‌گونه تعریف می‌کند: تلاش برای هماهنگی و ادغام اقدامات عمومی و خصوصی و همچنین غلبه بر مشکلات پیش روی ساکنان شهر و ایجاد شهرهای رقابتی‌تر عادلانه‌تر و پایدارتر. مدیریت شهری در گذشته مترادف با اتخاذ و اجرای برخی اقدامات همگانی در ابعاد کالبدی شهر یا نهادی برای ارائه خدمات و انجام امور روزمره و جاری در شهر بود. مدیریت شهری گاهی بسیار محدود است و «مدیریت پروژه» تلقی می‌شود از این نظر مدیریت شهری حوزه‌ای است که به دنبال اجرای مؤثر و کارآمد پروژه‌های شهری است. در جاهای دیگر مدیریت شهری مترادف با مدیریت رشد و توسعه است. حتی گاهی مدیریت شهری را معادل مدیریت منابع عمومی می‌دانند و برای مدیریت زیست‌محیطی مطرح شده است و گاهی، مدیریت شهری مترادف با «مدیریت خدمات عمومی» است که مترادف با ارائه خدمات

1. Orlenko, Ivashko, Chang, Ding, Krupa, Kuśnierz  
2. Van Dijk

عمومی است (Siddiqov, 2021). در مدیریت شهری مدیریت را باید به‌عنوان یک سیستم شهری پذیرفت و این شامل اجزای مختلفی است که مرتبط و متقابل هستند شهر خود نوعی سیستم است و نیاز به مدیریت سیستمی دارد. اگر شهر را به‌عنوان موجودی ارگانیک که دائماً در حرکت است بپذیریم در خواهیم یافت که نیازمند متابولیسم دائمی است که تنها با مدیریت منسجم و یکپارچه امکان‌پذیر است (Raxmonov & Toshpo'Latova, 2021). بناهای تاریخی، منطقه تاریخی و یا منطقه میراث فرهنگی بخشی از یک شهر است که در آن ساختمان‌ها و بناها و آثار ارزشمند معماری و تاریخی وجود دارد. بناهای تاریخی در برخی کشورها تحت حمایت قانونی قرار می‌گیرد و از آن محافظت می‌شود.

بافت تاریخی، منطقه تاریخی و یا منطقه میراث فرهنگی بخشی از یک شهر است که در آن ساختمان‌ها و بناها و آثار ارزشمند معماری و تاریخی وجود دارد. بافت تاریخی در برخی کشورها تحت حمایت قانونی قرار می‌گیرد و از آن محافظت می‌شود. بافت تاریخی شهر ممکن است با مرکز شهر منطبق باشد یا نباشد. همچنین ممکن است بافت تاریخی با بافت تجاری، بافت اداری یا بافت فرهنگی هنری شهر منطبق باشد یا این‌که از آن‌ها متمایز باشد (شهاب‌زاده، ۱۳۹۵).

بافت‌های تاریخی، بخش‌هایی از پیکره شهر هستند. شهر، سیستمی بزرگ و پویا است که از اجزای مختلفی مانند انسان‌ها، ساختمان‌ها، ماشین‌ها و ... تشکیل شده و همگی در ارتباطی تنگاتنگ با یکدیگر به حیات خود ادامه می‌دهند. بافت تاریخی، محدوده‌ای از این شهر است که در گذشته خود، شهری مستقل بوده و در گذر زمان، شاهد زندگی انسان‌ها و شکل‌گیری سیستمی کامل با مختصات خاص خود در زمینه‌های معماری، عملکرد، هویت، جامعه انسانی و عوامل طبیعی بوده است. امروزه، بازمانده‌هایی از این شهر کهن در دل شهر امروزی خودنمایی می‌کنند و این بخش کهن را به‌عنوان بافت تاریخی می‌شناسیم (پاکزاد، ۱۳۹۰).

احیای بافت‌های فرسوده شهری و حفظ فرم ساختاری بافت‌های تاریخی ارزشمند در چارچوب عملکردی و سازمان فضایی برای فراموش نشدن با یک درگرگونی فضایی و تغییر کاربری سازگار می‌توان جایگاهی ویژه‌ای به‌خصوص برای ابنیه‌های دارای هویت با معماری دوره‌های تاریخی بیان کرد و یا به‌بیان‌دیگر برای کنترل حجم ساخت‌وساز مهم‌ترین گزینه برای عدم از بین رفتن بناهای کهن فرصت استثنای در میراث فرهنگی ملی در احیاء و حفاظت و مشارکت در این بخش می‌تواند راهکارهای کلان اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی نگاهی اختصاصی انداخت و ارائه داد (شاطری و ایقان و دبدبه، ۱۳۹۸).

حفظ و احیای بافت‌های تاریخی می‌تواند به رونق اقتصادی و افزایش تعاملات اجتماعی در شهرها کمک کند؛ و در این میان باید تناسبی بین طرح‌های مرمت بافت و سایر طرح‌های شهری و منطقه‌ای وجود داشته باشد. مشارکت و اقناع مردم و ساکنان: جلب مشارکت مردم و ساکنان و شناخت کامل بافت تاریخی از جمله بناها، فضاهای عمومی و نحوه ارتباط آن‌ها با یکدیگر در فرآیند حفظ و احیا ضروری است (پزشکی و ولی شریعت‌پناهی، ۱۳۹۸).

اداره و احیای بخش‌های تاریخی در سطح ملی و محلی نیازمند تعهد سیاسی قوی و چارچوب‌های نهادی است، تعهد سیاسی و وجود چارچوب‌های قانونی مناسب، لازمه اجرای موفق طرح‌های مرمت و احیا است که از جمله آن‌ها می‌توان به جلب سرمایه‌گذاری‌های بین‌المللی، ملی و محلی (دولتی و غیردولتی) در پروژه‌های حفظ و احیا اشاره کرد. شناخت مسائل و مشکلات مدیریتی حفظ و احیای بافت، اعم از بی‌ثباتی ساختارهای مدیریت شهری، نامناسب بودن ابزارهای برنامه‌ریزی طولانی مدت و مشکل گرد هم آمدن سطوح مختلف مسئولیت‌های مشترک دستگاه‌های مؤثر و مداخله‌کننده در بافت و از بین بردن و کاهش آن‌ها نقش عمده‌ای در اجرای طرح‌ها دارد. شناسایی و حل مشکلات مدیریتی، گامی اساسی در اجرای موفق طرح‌های مرمت و احیا است (جهان‌شاهی، ۱۳۸۲).

در حال حاضر، قوانین مربوط به میراث فرهنگی بیشتر بر حفاظت از بناهای تاریخی به صورت مجزا تمرکز دارند و به طور کامل به حفظ و احیای بافت‌های تاریخی شهرها نمی‌پردازند. این موضوع با توجه به قدمت قوانین موجود که مربوط به چند دهه قبل است، قابل درک است. باین حال، با توجه به اهمیت حفظ و احیای بافت‌های تاریخی برای هویت و فرهنگ شهرها، نیاز به تدوین قانون مشخص و جامعی در این زمینه به شدت احساس می‌شود. این قانون باید شامل تشکیلات، منابع، مجازات‌ها، تشویق‌ها و جایگاه طرح‌ها و برنامه‌های مربوط به حفظ و احیای بافت‌های تاریخی باشد.

بسیاری از بافت‌های تاریخی در شهرهای ایران با چالش‌های مختلفی از جمله فرسودگی، تخلیه ساکنان و بروز ناهنجاری‌های اجتماعی روبرو هستند. این مشکلات ضرورت بررسی و تحلیل دقیق مدیریت این بافت‌ها را دوجندان می‌کند. بر مبنای بررسی‌های صورت گرفته، می‌توان مسائل و مشکلات بافت‌های تاریخی شهرداری ایران را به صورت عام و کلی در موارد زیر خلاصه کرد:

عدم تقسیم وظایف و ناهماهنگی در ساختار و مدیریت بافت تاریخی شهرها در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی با وجود تعدد نهادهای مداخله‌کننده، باعث عدم وضوح در شرح وظایف و حوزه‌های مداخله هر یک از دستگاه‌ها و نهادها در تصمیم‌گیری، سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و اجرای بافت می‌شود. نبود سازمان‌دهی خاص برای هماهنگی و پیشبرد امور برنامه‌ریزی و اجرا، تأثیرات منفی بر بافت تاریخی و مرکزی شهرها می‌گذارد. ضعف سازمانی شهرداری‌ها در زمینه حفظ و احیا، امکان تعیین و اجرای سیاست‌ها و برنامه‌ها را در سطح محلی با ابهام مواجه می‌کند.

در طرح‌های شهری، اعم از جامع و تفصیلی، به حفظ و احیای بافت‌های تاریخی به صورت کلی توجه می‌شود و گاهی نیز طرح‌های موضعی خاصی توسط متولیان تهیه می‌شود. باین حال، بیشتر این طرح‌ها کالبدی بوده و برای محله‌ها، محورهای خاص و تک‌بناها تهیه می‌شوند. در نتیجه، این طرح‌ها فاقد دیدگاه راهبردی و همه‌جانبه برای حفظ و احیا هستند (پزشکی و ولی شریعت‌پناهی، ۱۳۹۸).

اجرای برنامه‌های بازسازی شهری در ایران، اغلب بدون توجه به تأثیرات آن بر بافت‌ها و بناهای تاریخی ارزشمند صورت می‌گیرد. رویکرد غالب در بازسازی و نوسازی شهری، تخریب و منزوی کردن بافت‌های تاریخی است. مدیران شهری معمولاً ترجیح می‌دهند مناطق را پاک‌سازی کرده و با کنار گذاشتن مشکلات و پیچیدگی‌های مربوط به حفظ بافت‌های تاریخی و آثار قدیمی، همه چیز را از نو شروع کنند.

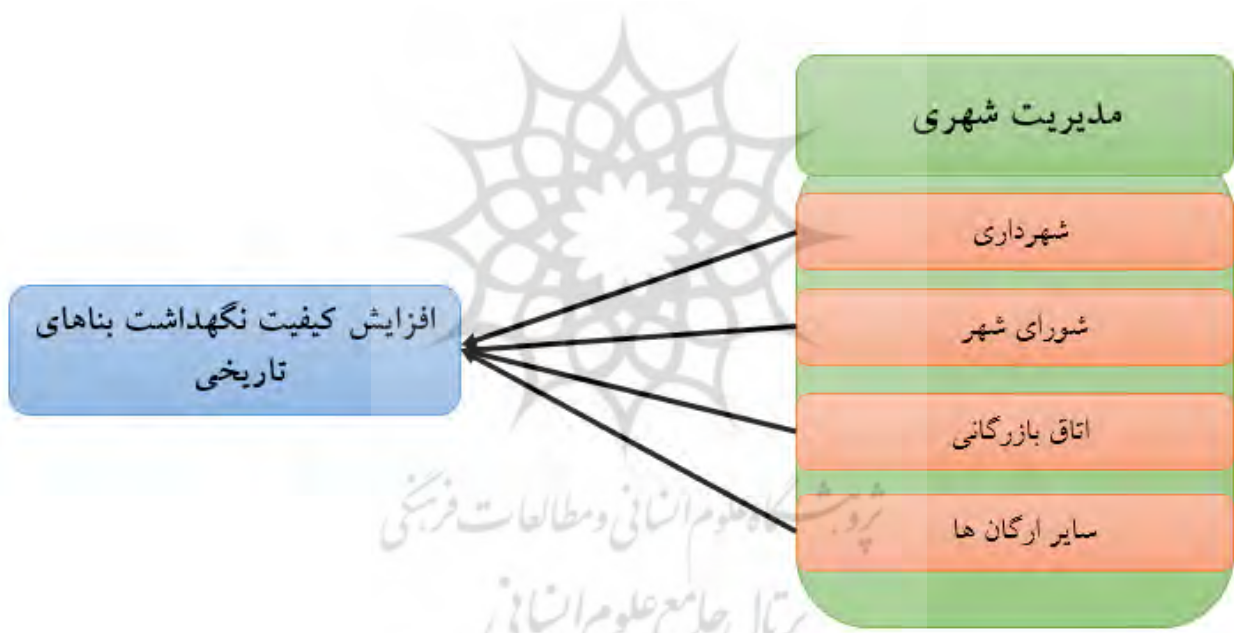
عدم توجه و احساس تعلق شهروندان به بافت‌های تاریخی ایران، به دلیل مشکلات اجتماعی و کالبدی، باعث می‌شود که افراد عادی حق داشته باشند در سیاست‌گذاری حفظ و احیا دخیل شوند و نظرات خود را بیان کنند. حضور فعال و آزادانه افراد جامعه در رفع مشکلات بخش‌های تاریخی، تأیید می‌شود. ساکنان بافت‌های تاریخی، از جایگاه ویژه‌ای در مدیریت حفظ و احیا برخوردارند، زیرا زندگی می‌کنند یا فعالیت اقتصادی دارند؛ اما مشکلات اجتماعی و کالبدی، از جمله فرسودگی بخش‌های اصلی از بافت و کمبود دسترسی به خدمات عمومی، باعث شده است که افراد اصیل و علاقه‌مند به گذشته تاریخی، جای خود را به اقشار با توان مالی پایین، مهاجران و شاغلین در بافت بدهند. این عدم احساس تعلق شهروندان، ممکن است باعث ابهام در موفقیت برنامه‌ریزی حفظ و احیای شهروندمداری شود (پورجعفر و معروفی، ۱۳۸۷).

در قالب ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه، فرصت مناسبی برای سازمان‌دهی بهینه مدیریت بافت تاریخی شهرها فراهم گردید. این ماده در قالب ماده ۱۱۵ قانون برنامه چهارم توسعه مجدداً مورد تنفیذ قرار گرفت.

مطابق بند ب ماده مذکور، در شهرهای دارای بافت تاریخی ارزشمند، تشکیلات شهرداری‌ها مورد تجدیدنظر قرار می‌گیرد و به‌منظور انجام امور مربوط به حفاظت از میراث تاریخی این‌گونه شهرها، سازوکار مدیریتی مناسب در شهرداری‌ها مذکور ایجاد می‌گردد. به نظر می‌رسد این ماده و آیین‌نامه اجرایی آن فرصت مغتنمی را فراروی شهرداری‌های قرار می‌دهد تا به ایجاد تشکیلات مدیریتی مستقل و دارای وظایف مشخص بپردازند و نسبت به حفظ و احیا و بهره‌برداری از بافت قدیم و تاریخی شهر حساسیت و توجه بیشتری را مبذول دارند.

### ۳-۲- فرضیه‌های پژوهش

- ۱- شهرداری بر افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی تأثیر معنی‌داری دارد.
- ۲- شورای شهر بر افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی تأثیر معنی‌داری دارد.
- ۳- اتاق بازرگانی بر افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی تأثیر معنی‌داری دارد.
- ۴- سایر ارگان‌ها بر افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی تأثیر معنی‌داری دارد.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

### ۳- روش‌شناسی

این پژوهش از نظر نوع، توصیفی و از نظر روش، همبستگی است. هدف از این پژوهش، بررسی رابطه بین متغیرهای مدیریت شهری و کیفیت نگهداری بناهای تاریخی در شهر تهران است. از نظر هدف نیز، این پژوهش کاربردی محسوب می‌شود، زیرا یافته‌های آن می‌تواند در جهت ارتقای کیفیت نگهداری بناهای تاریخی مورد استفاده قرار گیرند. در این پژوهش در تدوین فرضیه‌ها، جمع‌آوری ادبیات موضوع و ارائه مدل اولیه، روش‌های کتابخانه‌ای (مطالعه کتاب‌ها، مقالات، مجلات و بانک‌های اطلاعاتی اینترنتی) به کار گرفته شده است. همچنین برای جمع‌آوری اطلاعات مربوط به پاسخ‌گویی به سؤالات به‌طور عمده از روش میدانی و ابزار پرسشنامه استفاده شده است. جامعه آماری مطالعه شامل کلیه کارکنان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران است و نمونه‌ای به حجم ۳۷۳ نفر به روش تصادفی از بین آن‌ها انتخاب شده است. پرسشنامه‌ها پس از تکمیل، با استفاده از نرم‌افزار SPSS و SmartPLS مورد

تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. پرسشنامه این مطالعه شامل ۴۰ سؤال پنج گزینه‌ای که روایی آن با استفاده از روش صوری و پایایی آن با استفاده از آلفای کرونباخ مورد اندازه‌گیری قرار گرفت. پایایی کل پرسشنامه برابر ۰/۷۷۲ برآورد شد که نشان از پایایی قابل قبول ابزار دارد. در انجام این پژوهش، تمامی اصول اخلاقی پژوهش، از جمله رازداری اطلاعات، رضایت آگاهانه مشارکت‌کنندگان و عدم سوءاستفاده از افراد، رعایت شده است.

#### ۴- یافته‌ها

در این قسمت به ارزیابی برازش مدل مفروض و آزمون فرضیه‌های پژوهش پرداخته می‌شود تا از سازگاری آن با داده‌های پژوهش اطمینان حاصل گردد و در نهایت پاسخ سؤالات پژوهش استنتاج گردد. بررسی برازش مدل مفهومی مدل در دو مرحله صورت پذیرفته است. نخست ارزیابی برازش بخش اندازه‌گیری مدل و دوم ارزیابی برازش بخش ساختاری مدل که در ادامه به تفصیل در مورد آن‌ها بحث شده است.

#### ۴-۱- ارزیابی مدل اندازه‌گیری

ارزیابی مدل‌های اندازه‌گیری با استفاده از آلفای کرونباخ<sup>۱</sup>، پایایی مرکب<sup>۲</sup> دیلون-گلدشتاین، روایی همگرا، روایی واگرا و همچنین ضرائب مسیر و ضریب معناداری T بررسی می‌شود. در یک مدل انعکاسی مقادیر بیشتر از ۰/۷ برای آلفای کرونباخ قابل قبول بودن شاخص را نشان می‌دهد. شاخص آلفای کرونباخ فرض بر این دارد که متغیرهای مشاهده‌پذیر هر مدل دارای وزن‌های یکسانی هستند و در واقع اهمیت نسبی آن‌ها را با هم برابر می‌گیرد. به منظور رفع این مشکل از شاخص پیشنهادی ورتس، لین و جورسکوگ<sup>۳</sup> (۱۹۷۴) با عنوان پایایی مرکب کمک گرفته می‌شود در این شاخص به علت اینکه هنگام محاسبه، از بارهای عاملی گویه‌ها استفاده می‌شود، مقادیر پایایی مرکب را نسبت به آلفای کرونباخ بیشتر و بهتر نشان می‌دهد (هیر، هالت و رینگل، ۱۳۹۵). نتایج بررسی پایایی نشان داد که این مقادیر بیشتر از ۰/۷ هستند و بنابراین پایایی گویه‌ها تأیید می‌شود.

منظور از شاخص روایی همگرا سنجش میزان تبیین متغیر پنهان توسط متغیرهای مشاهده‌پذیر آن است (بارکلی، تامسون و هیگینز<sup>۴</sup>، ۱۹۹۵). این شاخص میانگین واریانس استخراج شده<sup>۵</sup> (AVE) می‌باشد و حداقل مقدار ۰/۵ مقدار قابل قبول است که این مقدار نشان‌دهنده این است که متغیرهای پنهان مورد نظر حداقل ۵۰ درصد واریانس مشاهده‌پذیرهای خود را تبیین می‌کنند. نتایج آلفای کرونباخ، پایایی مرکب و روایی همگرا در جدول (۱) آمده است:

روایی تشخیصی یا واگرا توانایی یک مدل اندازه‌گیری انعکاسی را در میزان افتراق مشاهده‌پذیرهای متغیر پنهان آن مدل با سایر مشاهده‌پذیرهای موجود در مدل را می‌سنجد. روایی تشخیصی در واقع مکمل روایی همگرا است که نشان‌دهنده تمایز نشانگرهای یک متغیر پنهان از سایر نشانگرهای دیگر در همان مدل ساختاری است.

1. Cronbachs Alpha
2. Composite Reliability
3. Werts, Linn & Jöreskog
4. Barclay, Thompson & Higgins
5. Averagr Variance Extracted



جدول ۱- نتایج تحلیل پایایی شاخص‌های پژوهش

متغیرهای پژوهش	ضریب پایایی مرکب (CR)	ضریب آلفای کرونباخ	میانگین واریانس استخراج شده (AVE)
افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی	۰/۸۹۷	۰/۸۹۸	۰/۵۲۰
اتاق بازرگانی	۰/۷۹۹	۰/۸۰۱	۰/۵۵۴
شهرداری	۰/۸۸۸	۰/۹۰۲	۰/۵۶۶
شورای شهر	۰/۸۵۱	۰/۸۵۲	۰/۵۳۰
سایر ارگان‌ها	۰/۸۹۲	۰/۸۹۴	۰/۵۱۰

طبق آزمون فورنل-لارکر<sup>۱</sup> یک متغیر پنهان در مقایسه با سایر متغیرهای پنهان، باید پراکندگی بیشتری را در بین مشاهده‌پذیرهای خود داشته باشد تا بتوان گفت متغیر پنهان مد نظر، روایی تشخیصی بالایی دارد. بر این اساس جذر میانگین استخراج شده هر متغیر پنهان باید بیشتر از حداکثر همبستگی آن متغیر پنهان با متغیرهای پنهان دیگر باشد (Fornell & Larcker, 1981).

جدول ۲- نتایج آزمون فورنل-لارکر

۵	۴	۳	۲	۱	
				۰/۷۴۵	اتاق بازرگانی (۱)
			۰/۷۲۱	۰/۶۵۹	افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی (۲)
		۰/۷۱۴	۰/۶۹۱	۰/۶۴۴	سایر ارگان‌ها (۳)
	۰/۷۵۲	۰/۶۹۶	۰/۷۰۶	۰/۶۵۷	شهرداری (۴)
۰/۷۲۸	۰/۶۷۸	۰/۶۷۲	۰/۶۷۹	۰/۷۴۰	شورای شهر (۵)

#### ۲-۴- ارزیابی مدل ساختاری

این آزمون توسط ضریب تعیین ( $R^2$ ) و ( $Q^2$ ) محاسبه می‌شود. ضریب تعیین مقدار واریانس تشریح شده سازه‌های درون‌زا را در مدل ساختاری نشان می‌دهد. برای تشریح سازه‌های هدف کلیدی معین باید به اندازه کافی مقادیر بالای  $R^2$  را ارائه دهد. مقادیر  $R^2$  برابر ۰/۲۵، ۰/۵، ۰/۷۵، برای سازه هدف به‌عنوان ضعیف، متوسط و قابل توجه مد نظر قرار می‌گیرد (هیر و همکاران، ۱۳۹۵).

علاوه بر ارزیابی بزرگی مقدار  $R^2$  به‌عنوان معیاری برای دقت پیش‌بینی، محققان باید مقدار ( $Q^2$ ) استون-گیسر<sup>۲</sup> را ب راسی کنند. این سنجه یک معرف تناسب پیش‌بین مدل است. به‌طور مشخص، وقتی PLS\_SEM تناسب پیش‌بین را نشان می‌دهد، به‌دقت نقاط داده معرف‌های مدل‌های اندازه‌گیری انعکاسی سازه‌های درون‌زا و سازه‌های درون‌زای تک‌آیتمی را پیش‌بینی می‌کند. در مدل ساختاری، مدار و ( $Q^2$ ) بیشتر از صفر برای یک متغیر مکنون درون‌زای انعکاسی معین نشان‌دهنده تناسب پیش‌بین مدل مسیری برای این سازه است (هیر و همکاران، ۱۳۹۵).

1. Fornell & Larcker  
2. Stone-Gaiser

جدول ۳- شاخص ضریب تعیین و تناسب پیش‌بین

متغیرهای پژوهش	ضریب تعیین	اندازه اثر	شاخص تناسب پیش‌بین
افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی	۰/۸۹۷		
شهرداری		۰/۴۰۲	۰/۳۵۱
شورای شهر		۰/۲۵۲	
اتاق بازرگانی		۰/۳۰۱	
سایر ارگان‌ها		۰/۳۹۴	

بنابراین می‌توان گفت که متغیرهای مستقل شهرداری، شورای شهر اتاق بازرگانی و سایر ارگان‌ها می‌تواند ۸۹/۷ درصد افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی تبیین می‌کند.

### برازش مدل کلی

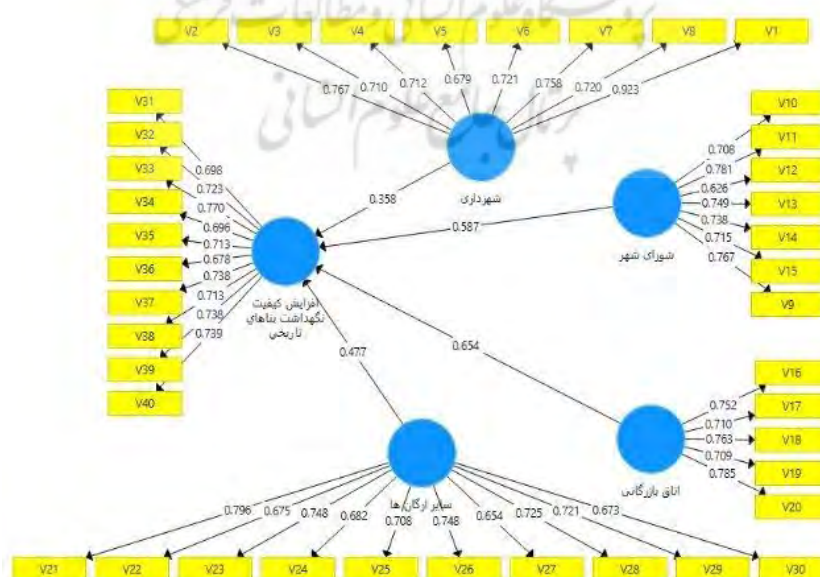
معیار GOF برای برازش مدل کلی است و با رابطه زیر به دست می‌آید:

$$GOF = \sqrt{\text{communalities} * R^2}$$

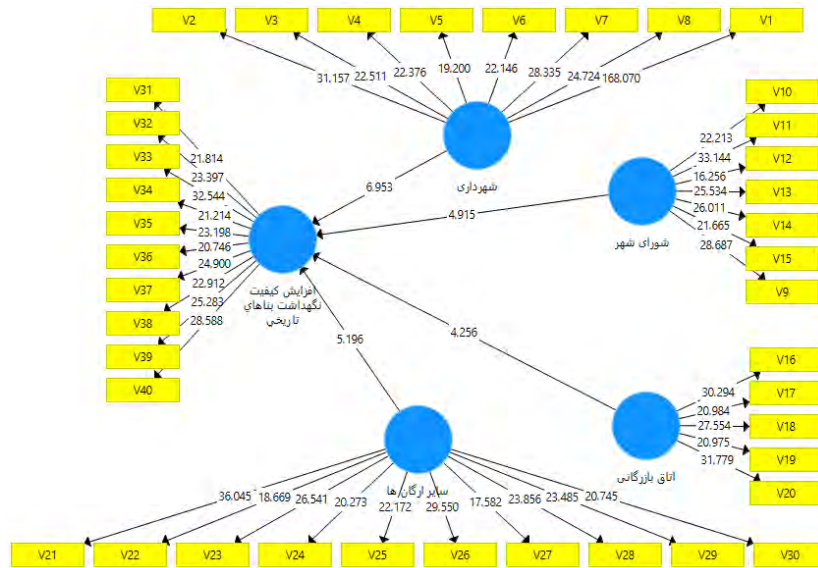
در این پژوهش، از میانگین مقادیر متغیرهای پنهان مرتبه اول به دست می‌آید در نتیجه communalities با توجه به مقادیر communalities در جدول (۱) برابر است با ۵۳۶/۵ جدول (۱) توجه به مقادیر  $R^2$  مربوط به متغیرهای وابسته در جدول (۱)،  $R^2$  برابر با ۰/۸۹۷ است؛ بنابراین:

$$GOF = \sqrt{0.536 * 0.897} = 0.693$$

با توجه به مقادیر ۰/۱، ۰/۲۵ و ۰/۳۶ به عنوان مقادیر ضعیف، متوسط و قوی برای GOF، مقدار ۰/۶۹۳ نشان از برازش قوی مدل دارد. شاخص دیگر برای ارزیابی برازش مدل اندازه‌گیری (بیرونی) و مدل ساختاری (درونی) بارهای عاملی و ضریب معناداری T بررسی می‌شود. بر این اساس بارهای عاملی (ضرایب استاندارد) بالای ۰/۴ و ضرایب معناداری t، خارج بازه -۱/۹۶ تا +۱/۹۶ نشان می‌دهد ضریب مسیر و بار عاملی در سطح اطمینان ۹۵٪ معنادار است. مقادیر محاسبه شده t برای هر یک از بارهای عاملی هر نشانگر با سازه یا متغیر پنهان خود بالای ۱/۹۶ است. معنی دار بودن ضرایب را هم برای مدل اندازه‌گیری و هم مدل ساختاری تأیید می‌کنند.



شکل ۲. مدل پژوهش در حالت ضرایب استاندارد (بارهای عاملی) و سطح معناداری



شکل ۳. مدل کلی پژوهش در حالت ضرایب معناداری (آماره t)

ضرایب مسیر با مقادیر بالاتر از  $1/96$  و بارهای عاملی بالای  $0/4$  معنادار هستند بنابراین نتایج حاصل از مدل‌ها معنادار بودن ضرایب مسیر را تأیید می‌کنند.

جدول ۴- ضرایب رگرسیونی و معنی‌داری متغیرهای مدل

نتیجه	آماره t	ضریب	به	از
تأیید	۴/۲۵۶	۰/۶۵۴	افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی	اتاق بازرگانی
تأیید	۶/۹۵۳	۰/۳۵۸	افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی	شهرداری
تأیید	۴/۹۱۵	۰/۵۸۷	افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی	شورای شهر
تأیید	۵/۱۹۶	۰/۴۷۷	افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی	سایر ارگانها

## ۵- بحث و نتیجه‌گیری

این مطالعه با هدف بررسی تأثیر مدیریت شهری بر کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی، چهار فرضیه را مطرح کرده و با استفاده از روش معادلات ساختاری حداقل مربعات جزئی، این فرضیه‌ها را آزمایش کرده است. نتایج به دست آمده نشان می‌دهد که تمامی فرضیه‌های مورد بررسی تأیید شده‌اند.

نتایج مربوط به فرضیه اول (تأثیر شهرداری بر افزایش کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی) نشان داده است که شهرداری از لحاظ مدیریتی و مالی، تأثیر معناداری بر بهبود کیفیت نگهداری بناهای تاریخی دارد. این نتایج نشان می‌دهند که تسهیلات مالی، برنامه‌ریزی دقیق و نظارت مؤثر شهرداری می‌تواند به بهبود کیفیت نگهداری و حفظ بناهای تاریخی کمک کند. با توجه به این نتیجه شهرداری‌ها می‌توانند برنامه‌های مالی مناسب را برای حفظ بناهای تاریخی ارائه دهند و از منابع داخلی و خارجی مناسب بهره ببرند. همچنین، تقویت نظارت و اجرای صحیح طرح‌ها و پروژه‌ها می‌تواند تأثیرات مثبت بیشتری داشته باشد.

بر اساس نتایج فرضیه دوم در این مطالعه، شورای شهر نیز به‌عنوان یکی از عوامل مؤثر در بهبود کیفیت نگهداری بناهای تاریخی شناخته شده است. نقش شوراهای شهری در تصویب سیاست‌ها، اختصاص بودجه‌ها و تشویق طرح‌های حفظ و احیا از اهمیت بالایی

برخوردار است. بر این اساس شوراهای شهری می‌توانند نقش فعال‌تری در ارائه و تصویب طرح‌ها و سیاست‌های حفظ و احیا داشته باشند و با مشارکت عمومی، به جامعه شهری اطلاع‌رسانی مناسبی ارائه دهند.

نتایج حاصل از آزمون فرضیه سوم نشان می‌دهد که اتاق بازرگانی نیز می‌تواند به‌عنوان یکی از سازمان‌های مؤثر در ترویج و حمایت از طرح‌ها و پروژه‌های حفظ و احیا عمل کند. با تأکید بر اهمیت آثار تاریخی بر توسعه اقتصادی و گردشگری، اتاق بازرگانی می‌تواند بهبود فرآیندهای حفظ و احیا را تسهیل و تشویق کند. بر این اساس اتاق بازرگانی با ارائه تسهیلات مالی و فنی، پروژه‌های حفظ و احیا را حمایت کند و در جهت افزایش همکاری با سایر نهادها و ارگان‌ها قدم بردارد.

بررسی فرضیه چهارم مطالعه نشان می‌دهد که ارگان‌های مختلف دیگر نیز می‌توانند نقش مهمی در بهبود کیفیت نگهداری بناهای تاریخی ایفا کنند. این ارگان‌ها می‌توانند با ارائه منابع مالی، تخصیص امکانات فنی و تشویق مشارکت اجتماعی، به تقویت برنامه‌ها و طرح‌های حفظ و احیا کمک کنند. بر این اساس هماهنگی بیشتر بین ارگان‌ها، افزایش توانایی‌های مالی و فنی و تسهیل فرآیندهای اجرایی، به بهبود کیفیت نگهداری بناهای تاریخی کمک کند.

با توجه به نتایج مطالعه، به‌منظور بهبود کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی و افزایش مشارکت اجتماعی و سازمانی در حفظ و احیای آن‌ها می‌توان اقداماتی انجام گیرد که توجه به آن‌ها می‌تواند بهبود قابل‌توجهی در حفظ و نگهداری بافت‌های تاریخی شهرها داشته باشد. شهرداری‌ها باید نظارت و اجرای صحیح طرح‌ها و پروژه‌های حفظ و احیا را بهبود دهند. این شامل ارزیابی دقیق مراحل اجرایی، پایش مستمر و ارزیابی نتایج است. شوراهای شهری باید در تصویب سیاست‌ها و بودجه‌های مربوط به حفظ و احیای بناهای تاریخی نقش فعال‌تری داشته باشند. آگاهی‌زایی مناسب و مشارکت اجتماعی در تصمیم‌گیری‌های مربوط به این بودجه‌ها، از اهمیت بالایی برخوردار است.

اتاق بازرگانی باید به‌عنوان یکی از سازمان‌های مؤثر در ترویج آگاهی‌زایی و حمایت مالی از طرح‌های حفظ و احیا عمل کند. این شامل ارائه تسهیلات مالی، ارائه منابع فنی و تشویق به مشارکت فعال از سوی کسب‌وکارها و بازرگانان می‌شود. برای بهبود کیفیت نگهداشت بناهای تاریخی، نیاز به هماهنگی بیشتر بین ارگان‌ها از جمله شهرداری‌ها، شوراهای شهری، اتاق بازرگانی و سایر سازمان‌ها است. این هماهنگی شامل تبادل اطلاعات، اشتراک منابع و تعیین دقیق مسئولیت‌ها است و در نهایت برای افزایش احساس تعلق شهروندان به بافت‌های تاریخی، نیاز به آگاهی‌زایی و آموزش عمومی درباره ارزش‌های تاریخی و فرهنگی شهرها و نقش افراد محلی در حفظ آن‌ها است.

بنا به نتایج به‌دست‌آمده، تأکید بر تقویت نقش ارگان‌های شهری و فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در حفظ و احیای بناهای تاریخی ضروری است. پیاده‌سازی اصول مرمتی و حفاظتی مناسب، به همراه ترویج آگاهی‌زایی در جامعه، می‌تواند به توسعه پایدار و فرهنگی شهرها کمک کرده و ارزش‌های اقتصادی و گردشگری آن‌ها را تقویت نماید.

## ۶- منابع

- ۱- بیژنی‌اول، سعید؛ رضائی‌فر، حمیدرضا؛ محمودزاده، مهدی؛ و محمدی، محمد (۱۴۰۲). ارائه الگوی پیشایندها و پسایندهای جابجایی مدیران در مدیریت شهری. *تعالی منابع انسانی*، ۴(۳)، ۹۰-۱۱۳.
- ۲- پاکزاد، جهان‌شاه (۱۳۹۰). *راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران*. تهران: انتشارات شهیدی.
- ۳- پزشکی، مهدی؛ و ولی شریعت‌پناهی، مجید (۱۳۹۸). بررسی و تحلیل رابطه مدیریت شهری و توسعه پایدار در بافت‌های تاریخی: مطالعه موردی بافت تاریخی شیراز با تأکید بر ارائه مدلی کاربردی و همساز با فرهنگ و شرایط محیطی. *فصلنامه علمی- پژوهشی جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۹(۲)، ۴۵۷-۵۰۱. [doi:20.1001.1.22286462.1398.9.2.30.6](https://doi.org/10.1001.1.22286462.1398.9.2.30.6)

- ۴- پورجعفر، محمدرضا؛ و معروفی، سکینه (۱۳۸۷). بعد اجتماعی به‌عنوان یکی از ابعاد پنهان در برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای طرح‌های ساماندهی و احیای بافت‌های فرسوده. مدیریت شهری، ۱۹، ۴۷-۵۸.
- ۵- جهان‌شاهی، محمدحسین (۱۳۸۲). شهر و سکونت: از بافت‌های قدیمی و کهنه تا بافت‌های نو حاشیه و حومه شهر: تحلیل بافت‌های فرسوده و مشکل‌ساز شهری و راهبرهای آن. جستارهای شهرسازی، ۶، ۴۷-۵۶.
- ۶- داودی، رضا (۱۳۹۸). بررسی چگونگی حفظ و احیای بناهای ارزشمند تاریخی. پژوهش‌های مرمت و معماری ایرانی اسلامی، ۴(۲)، ۱۵-۲۲.
- ۷- شاطری‌وایقان، امید؛ و دبدبه، محمد (۱۳۹۸). رویکرد احیای بافت‌های تاریخی و ارزشمند شهری در حفظ هویت معماری بناها. مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری، ۱۰(۲)، ۵۷-۶۴.
- ۸- شهاب‌زاده، مرجان (۱۳۹۵). تجدید حیات در بافت‌های تاریخی از طریق راهبرد اصالت بخشی (مونه موردی بافت تاریخی شیراز). معماری اقلیم گرم و خشک، ۱(۱)، ۱-۱۲.
- ۹- علمداری، وحید؛ ایمانی، محمدنقی؛ یونسی بروجنی، جلیل؛ و شریفی، اصغر (۱۴۰۲). طراحی مدل شایستگی‌های عمومی و اختصاصی حوزه مدیریت شهری (مطالعه موردی: مدیران شهرداری تهران). مطالعات مدیریت شهری، ۱۵(۵۳)، ۱۴۳-۱۵۲.
- ۱۰- موسوی، سیده صفا؛ و حسین‌زاده، فائزه (۱۴۰۲). عوامل مؤثر در حفظ و احیای ارزش‌های فرهنگی در بافت تاریخی بناهای اسلامی (مطالعه موردی بناهای شهر تهران). مدیریت فرهنگی، ۱۶(۵۸)، ۱۵۵-۱۷۳.
- ۱۱- نوروزی، فاطمه؛ رجب‌زاده، جواد؛ و عنایتی، هاشم (۱۴۰۰). بررسی تأثیر مدیریت شهری بر کیفیت ارائه خدمات شهری. هشتمین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های مدیریت و علوم انسانی در ایران، ۱(۱)، ۵۴۱-۵۴۹.
- ۱۲- هیر، جوزف؛ هالت، توماس؛ و رینگل، کریستین (۱۳۹۵). مدل‌سازی معادلات ساختاری کمترین مربعات جزئی (PLS-SEM). ترجمه عادل آذر و رسول غلام‌زاده. تهران: انتشارات نگاه دانش.
- 13- Barclay, D. W., Thompson, R., & Higgins, C. (1995). The partial least squares (PLS) approach to causal modeling: personal computer use as an illustration. *Technology Studies*, 2(2), 285-309.
- 14- Bogdan, A., Chambre, D., Copolovici, D. M., Bungau, T., Bungau, C. C., & Copolovici, L. (2022). Heritage Building Preservation in the Process of Sustainable Urban Development: The Case of Brasov Medieval City, Romania. *Sustainability*, 14(12), 6959. doi:10.3390/su14126959
- 15- Dastgerdi, A. S., & De Luca, G. (2020). Improving cultural heritage policy for the preservation of historic minority quarters. *international journal on minority and group rights*, 27(3), 645-661.
- 16- Fornell, C., & Larcker, D. F. (1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. *Journal of marketing research*, 18(1), 39-50. doi:10.1177/002224378101800104
- 17- McGill, R. (2020). Urban resilience—An urban management perspective. *Journal of Urban Management*, 9(3), 372-381. doi:10.1016/j.jum.2020.04.004
- 18- Orlenko, M., Ivashko, Y., Chang, P., Ding, Y., Krupa, M., Kuśnierz, K., & Sandu, I. G. (2021). The specificity of the restoration and monument protective measures for the preservation of historical Chinese Gardens. *International journal of conservation science*, 12(3), 1003-1026.
- 19- Raxmonov, D., & Toshpo'Latova, B. (2021). Preservation of historical monuments of ferghana region. *Scientific progress*, 1(6), 458-462.
- 20- Siddiqov, M. (2021). Urban planning measures in the preservation of architectural monuments. *ооория и прашии аа оорреее нной аакки*, (4 (70)), 6-9.
- 21- Van Dijk, M. P. (2006). Managing cities in developing countries. *Books*.
- 22- Werts, C. E., Linn, R. L., & Jöreskog, K. G. (1974). Intraclass reliability estimates: Testing structural assumptions. *Educational and Psychological measurement*, 34(1), 25-33. doi:10.1177/001316447403400104

# The Role of Urban Management in Enhancing the Quality of Historical Building Maintenance

Ilnaz Sadeghi<sup>1\*</sup>, Masoume Chaharmahal<sup>2</sup>, Akram Mohammadi<sup>3</sup>

1. Damghan Branch, Islamic Azad University, Damghan, Iran. (Corresponding Author)

ilnazsadeghi90@gmail.com

1. Tehran West Branch, Azad Islamic University, Tehran, Iran.

maasoomchaharmahal@gmail.com

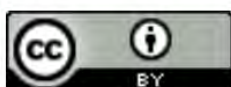
2. Master's in Architecture Technology, University of Tehran, Tehran, Iran.

akrammohamadi784@gmail.com

## Abstract

In today's world, urban management goes beyond its traditional roles and functions as a strategic responsibility with far-reaching operational implications, establishing inseparable interactions with the domains of power, politics, society, and urban economy. In this context, preserving and maintaining cultural heritage, especially historical buildings, embodying a civilization's identity and culture, play a pivotal role in sustainable urban development. This research aims to examine the role of urban management in enhancing the quality of historical building maintenance in the metropolis of Tehran. This research is correlational and involved gathering data from 373 employees and managers of the Tehran Municipality to examine the relationship between urban management variables and the quality of historical building maintenance. Data were collected through questionnaires and analyzed using structural equation modeling (SEM) and the SmartPLS software. The findings revealed a significant correlation between the variables of municipality, city council, chamber of commerce, and other organizations and the quality of historical building maintenance. These results underscore the crucial role of urban management at various organizational levels and in collaboration with other stakeholders in elevating the maintenance quality of this invaluable heritage. Urban management holds a fundamental responsibility in preserving and enhancing the quality of historical buildings, which serve as symbols of urban identity and culture. The research findings highlight that constructive interactions between the various organizational levels of the municipality, city council, chamber of commerce, and other stakeholders, along with effective planning and policy implementation, can significantly contribute to improving the quality of historical building maintenance.

**Keywords:** Urban Management, Maintenance Quality, Historical Buildings, Tehran Municipality.



This Journal is an open access Journal Licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 International License

(CC BY 4.0)