مدیریت شهری
شماره ۲۸، شماره پاییز و زمستان ۱۳۹۰
No.28 Autumn & Winter
۲۷۳-۲۸۴
زمان دریافت مقاله: ۱۳۸۸/۹/۳ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۸۹/۶/۷

باززنده‌سازی و افزایش کیفیت زندگی در مراکز شهری با رویکرد BID (نمونه موردی: مرکز شهر ارومیه)

هاله حسین پور-کارشناس ارشد شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
هاشم داداش پور*- استادیار برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
مجتبی رفیعیان- دانشیار دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.

چکیده
مراکز شهری در طول تاریخ کانون توجهات و محل وقایع خاص شهری بوده و به عنوان مهمترین بخش شهر مورد توجه گرفته است که در حال حاضر با افول کارکردی مواجه‌اند. برای گذار از این وضعیت، نوسازی و بهسازی این مراکز امری ضروری تلقی می‌شود. در این میان، روش بهبود نواحی کسب وکار (BID) یکی از استراتژیهای موثر و جدید در ادبیات نوین نوسازی است. هدف تحقیق حاضر، ارزیابی و تبیین میزان انطباق پذیری این روش در مرکز شهر ارومیه و بررسی مولفه‌های موثر بر افزایش کیفیت زندگی است. روش تحقیق این مقاله، توصیفی ـ تحلیلی است. روش گردآوری اطلاعات شامل روشهای کتابخانه ای، پرسشنامه و مشاهدات میدانی است. روش نمونه بصورت تصادفی ساده بوده و جامعه هدف ساکنین، اصناف و مراجعین به محدوده انتخاب شده است. حجم نمونه ۲۳۸ نفر بوده و پایایی پرسشنامه باستفاده از آلفای کرونباخ و روایی آن از طریق آزمون بارتلت و شاخص KMO در سطح بالایی مورد تایید قرار گرفت. علاوه بر این، اطلاعات بدست آمده از پرسشنامه با استفاده از آزمون T، تحلیل همبستگی، رگرسیون ساده و چند متغیره و تحلیل مسیر تحلیل شد. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که استفاده از این روش، با باززنده سازی مرکز شهر ارومیه همخوانی و سازگاری دارد. تک بعدی نبودن روش BID و ارتقاء شرایط کسب وکار و افزایش کیفیت زندگی در محدوده از دلایل اصلی سازگاری این روش است. نتایج بررسی‌های آماری در تحقیق نشان داد که عوامل کالبدی بیشترین نقش را در بهبود کیفیت زندگی در مرکز شهر داشته است.
واژه‌های کلیدی: مراکز شهری، باززنده سازی، کیفیت زندگی، بهبود نواحی کسب وکار، شهر ارومیه.

Revitalization and promoting of the quality of life in urban centers with focus on the BID Approach: the Case Study of Uremia City Centre

Abstract:
Nowadays, city centers are facing with decline in function, whilst in the past; city centers were focal concentration and also a place for special events and always took into consideration as the most important part of city. For passing this situation, renovation and rebuilding of these centers are a required issue. Amongst, Business improvement districts (BID) method is one of the newest effective strategies in modernized renovation that is used for reviving the city centers. Purpose of this article is evaluating and explaining conformity of this method in Uremia city center and examining effective factors for increasing the quality of life. Research method in this article is descriptive-analytic. Method of data gathering includes library studies, questionnaires and field observations. Sampling way iáing Cranach's Alpha Reliability and validity is confirmed by using Bartlett's test and KMO index. Data obtained from questionnaire were analyzed by using T test, Regression and path analysis. Research results confirm the using of this method for the revitalization of Uremia city. Not being single-dimension of BID method and promoting of business condition through improvement and increasing life quality in the selected domain are the main reason in compatibility with this method. In addition, the findings show that physical factor has the strongest role in improving life quality in the city center.
Keywords: City Centers, Revitalization, Quality of Life, Business Improvement District, Uremia City

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۲۱-۸۲۸۸۳۷۶۴، رایانامه: h-dadashpoor@modares.ac.ir

۱. مقدمه

مراکز شهری در طول تاریخ کانون توجهات و محل وقایع خاص شهری بوده و همواره به عنوان مهمترین بخش شهر مورد توجه بوده است. وجه مشترک تمام مراکز شهری را می‌توان در مقیاس سرزندگی و «**کیفیت محیطی**» آنها دانست که هر یک از آنها را به مکانی خاص مبدل ساخته است (شکیبامنش، ۱۳۸۷، ص ۹). این مراکز نماد فرهنگی شهرهای بزرگ و کوچک به شمار می‌آیند، همچنانکه به عنوان قلب اقتصادی در شهرها عمل می‌کنند و بالاترین اجاره بها و متراکم‌ترین عملکرد، خدمات، و فعالیتهای تجاری و اداری را در خود دارند (اعتماد، ۱۳۸۶، ص ۶۵؛ اعتماد، ۱۳۸۷، ص ۸۳). علی رغم اهمیت این مراکز، طی دهه‌های گذشته در مناطق مختلف جهان مراکز شهری با افول کارکردی مواجه شده‌اند. در ایران نیز طی دو سه دهه اخیر، بخش مرکزی شهرها توان اقتصادی خود را در مقایسه با سالهای قبل از دست داده‌اند (شکویی، ۱۳۸۰، ص ۹۳). بررسیها نشان می‌دهد که این مراکز در حال از دست دادن جمعیت ساکن خود بوده و رونق کسب وکار در برخی زمینه‌ها رو به افول است. این افول همراه با بالا رفتن نرخ واحدهای غیر فعال تجاری و کاهش تمایل به خرید از این نواحی همراه است. از طرفی این تهدید نیز وجود دارد که این نواحی به دلیل عدم توانایی در جذب مراجعین با درآمد متوسط و بالا به مرور اهمیت خود را به لحاظ اقتصادی به طور کامل از دست بدهد. به وجود آمدن این مسئله در کنار مشکلات کالبدی و اجتماعی تهدیدی برای آینده این مراکز محسوب می‌شود؛ بنابراین آینده نگری و اقدام در زمینه بهبود شرایط این مراکز شهری مسئله ای مهم به نظر می‌رسد. به همین دلیل برای گذار از این وضعیت نوسازی و بهسازی این مراکز امری ضروری و اجتناب ناپذیر است. مروری بر پیشینه مداخله در احیاء مراکز شهری نشان می‌دهد که از سال ۱۹۶۰ سه نسل از سیاستگذاری‌ها در این زمینه وجود دارد. اگرچه این رویکردها تنها راهکار موجود در هر دوره زمانی نبوده، ولی عمده راهکار مطرح در آن دوره‌ها محسوب می‌شده است. این رویکردها در قبل از دهه ۱۹۶۰، تاکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع دارد، در دوره ۱۹۷۰-۱۹۶۰ در باززنده سازی محلات راهکار جامع تاکید بر مسایل اجتماعی بوده و بعد از دهه ۱۹۷۰ بخصوص در مراکز شهری یک راهکار اجرایی با تاکید بر توسعه اقتصادی حاکم شده و تا به امروز نیزکم و بیش ادامه یافته است (Noami,1999,145-158). در حال حاضر نیز رویکرد اقتصادی از میان رویکردهای فوق، موفق‌ترین رویکرد بوده و روشهای مختلفی برای احیاء به‌کارگرفته می‌شود. BID یکی از موفق‌ترین این روشها محسوب شده و در سراسر دنیا در حال گسترش است. مروری بر سوابق باززنده‌سازی در ایران نیز نشان می‌دهد که از میان رویکردهای مطرح در دنیا ابعادکالبدی و اجتماعی مورد آزمون قرارگرفته ولی از رویکرد اقتصادی به طور وضوح استفاده‌ای نشده است؛ بنابراین در این تحقیق برای نخستین بار در ایران رویکرد اقتصادی و از میان روشهای مختلف آن BID به عنوان روش منتخب برگزیده شده است. بنابراین به منظور سنجش این مدل و با توجه به هدف تحقیق که ارزیابی و تبیین میزان انطباق پذیری این روش در ایران و بررسی مولفه‌ها و معیارهای موثر بر افزایش «کیفیت زندگی» در مراکز شهری است، در این مقاله زمینه‌های لازم برای باززنده سازی به روش BID در مرکز شهر ارومیه به عنوان نمونه موردی مطالعه استخراج و مورد سنجش قرارگرفته است.

۲. پیشینه و چهارچوب نظری تحقیق

رویکرد اقتصادی در باززنده سازی مراکز شهری بر افزایش رونق اقتصادی محدوده از طریق افزایش کیفیت زندگی درمحیط تاکید دارد. این رویکرد نخستین تجربه‌های خود را در ایالات متحده، کانادا و کشورهای اروپای غربی آغاز نمود. نتایج نسبتا موفق اقدامات انجام شده سبب شد تا به عنوان رویکرد غالب در باززنده سازی مراکز شهری تا به امروز مورد توجه قرار گیرد. این رویکرد در طول این سالها شیوه‌های مختلفی را تجربه نموده است. یکی از جدیدترین و موفق‌ترین شیوه‌های رویکرد اقتصادی در باززنده سازی، روش بهبود نواحی کسب وکار (BID) است. این روش به عنوان یکی از «استراتژیهای موثر در احیاء مراکز شهری» به شمار می‌رود (191-S.Davis, Mark , 1997,190). بررسی پیشینه این

روش نشان می‌دهد که BIDها را می‌توان یک پدیده آمریکای شمالی دانست. طی سالهای ۱۹۲۰ تا ۱۹۶۰، شهروندان و خریداران با استفاده از وسایل نقلیه عمومی‌و مراجعه به مراکز شهری احتیاجات خود را از بازارچه‌ها و خرده فروشی‌های موجود در مرکز شهر تامین می‌نمودند. اما با به وجود آمدن فروشگاه‌های بزرگ در حومه شهرها، تمایل شهروندان برای استفاده از فروشگاه‌های مرکز شهرکاهش یافت؛ زیرا فروشگاه‌های جدید حومه شهر نه تنها از سیستم تهویه مطلوب برخوردار بودند بلکه تسهیلاتی نظیر پارکینگ را نیز در اختیار مشتریان قرار می‌دادند. به دنبال جذب مشتریان و بازدیدکنندگان به مراکز خرید حومه ای، خود به خود مراکز شهری روند رو به افولی را در پیش گرفتند (Hernandez and Jones,2005, p87). این روند، علاوه بر ایجاد مشکلات اقتصادی و فرسودگی کالبدی، ناهنجاریهای اجتماعی را نیز به دنبال داشت. در پی رویارویی با این مسائل و به منظور پاسخگویی به چالش‌های ایجاد شده، در اواخر دهه ۱۹۶۰، ایجاد بهبود نواحی کسب وکار (BID) به عنوان راه حلی مناسب ارائه گردید و برای اولین بار، از اوایل دهه ۱۹۷۰ میلادی، در کانادا و ایالات متحده ایجاد شده و درمراکز شهری این دو کشور بیشترین نفوذ و فراگیری را پیداکرد. پس از این دو، برخی کشورهای دیگر نظیر بریتانیا، ایرلند، استرالیا و نیوزیلند (Hoyt, 2008, 121) آن‌را در شهرهای خود بکار گرفتند. علاوه برآنکه، روش بهبود نواحی کسب وکار با یک فاز تاخیر واردکشورهایی نظیر آفریقای جنوبی شده و نخستین قانون فعال سازی آن در سال ۱۹۹۹ در آفریقای جنوبی از تصویب گذشت (Tomlimson, 1999, pp1665-1678). این روش که بر روی مفهوم فعالیت جمعی تمرکز یافته با تشکیل انجمنها و نهادهایی، صاحبان واحدهای تجاری و مالکین را در یک محدوده مشخص دور هم جمع می‌کردکه با هم‌کارکنند و به توسعه تجارت محلی کمک کنند. هدف اولیه، جذب مشتریان بیشتر به ناحیه خرید و اهداف تفریحی است (Hernandez and Jones,2005, p87). در واقع BIDاز طریق ایجاد امکان رشد اقتصادی در یک منطقه و محاسبه مالیات بر آن، با اتکا بر ابزارهای اقتصادی، نسبت به خدمات دهی به نواحی مسکونی و تجاری اطراف خود، اقدام می‌نماید. بنابراین، این روش، اصولا یک مفهوم کالبدی و فیزیکی صرف‌که منتج از مبانی فکری و نظری پایه باشد نیست بلکه مفهومی‌در جهت توانمندسازی اقتصادی و احیاء محلات یا مناطق شهری و به ویژه «**منطقه مرکزی شهر**»[1] (Mitchell, 1999) مطرح شده است. از این رو، به فراخور شرایط خاص فیزیکی، برنامه ریزی اقتصادی و اجتماعی شهرها و محلات مختلف، BIDها ویژگیها و گاه کارکردهای مختلفی می‌یابند. نهادهای تشکیل دهنده BID، راهکار سرمایه‌گذاری در مناطق مورد نظر را به منظور کسب سه هدف کلی «**مناطقی ایمن، پاک و روشن**» در نظرگرفته‌اند. از آنجاکه BIDها به دنبال جذب بازدیدکنندگان، سرمایه‌گذاران و اهالی شهر به مناطق تجاری مرکزی هستند، چنین اتحادیه‌هایی طرح‌های خود را از تمرکز بر بازاریابی تا برنامه‌های بهبود فضای خیابان گسترش می‌دهند. خودارتقایی موجود در BID ها، نوعاً به بهبود منظر، فضاهای شهری و غیره منجر می‌شود (Göktug, Hoyt, 2008, p.112). علاوه براین، با توجه به اهمیت سلامت، BIDها، فعالیت‌هایی مانند جاروکردن، شستن خیابان‌ها، حذف زباله‌ها و آلودگیها، رنگ‌آمیزی و حذف پلاکاردها و آگهی‌ها و غیره از ساختمان‌ها، تابلوها و تلفن‌های عمومی‌را در رئوس برنامه‌های خود قرار داده‌اند (Göktug Hoyt, 2008, p.113)؛ همچنانکه، برای ترویج و ارتقاء امنیت و ایمنی، بسیاری از سازمان‌های BID، برنامه‌هایی برای پیشگیری از جرم و جنایت تاسیس کرده و آنرا توسعه می‌دهند که شامل هماهنگی‌های خدماتی با پلیس و برقراری گشت‌های انتظامی‌است (Hoyt, 2004, pp.367-80). توسعه و گسترش گشت‌های انتظامی‌و ایمنی، یک روش مبارزه با جرم است که در بین مسئولان BID متداول می‌باشد (Hoyt, 2005, pp.185-203). برنامه‌های امنیت BID، همچنین می‌تواند شامل خدماتی مانند بررسی وکنترل فضای عمومی‌شهری با دوربین‌های مدار بسته، اجرای سیستم‌های تهیه نقشه جرم بصورت کامپیوتری و

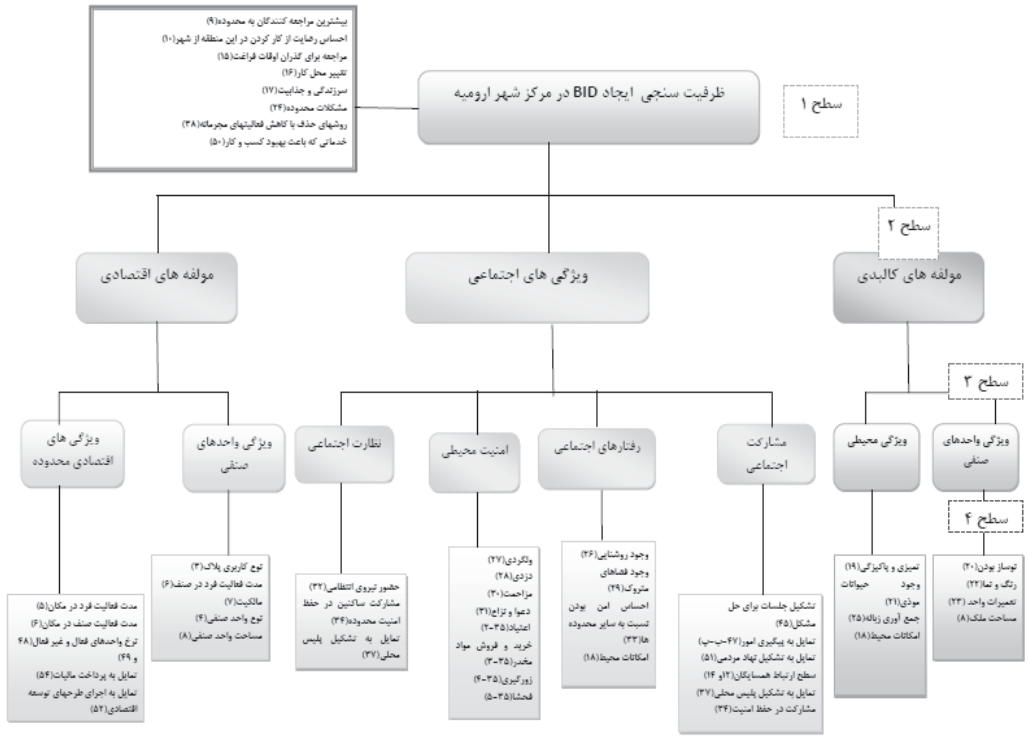
1. Down town

همکاری جهت پیشگیری از جرائم در محل، برای صاحبان تجارت باشد (Mitchell,2001,115-123). یکی از پیش شرط های مهم شکل گیری BID ها، وجود املاک تجاری بیش از املاک مسکونی، کم بودن املاک دولتی یا املاک معاف از مالیات، و زمین و ملک بلااستفاده می باشد (New York City department, 2004).

برای سنجش قابلیت ایجاد مدل BID به عنوان یک رویکرد باززنده‌سازی بر اساس ملاحظات و شرایط خاص هر جامعه‌ای، باید از معیارها و شاخصهای مرتبط با آن استفاده نمود. بر اساس مطالعات انجام شده در ادبیات نظری و تجارب سایر کشورها در این زمینه، هدف عمده BID ها، ایجاد ناحیه تجاری پاکیزه‌تر، امن‌تر و جذاب‌تر؛ ایجاد منبع مالی پایدار و قابل اعتماد برای برنامه‌ها و خدمات تکمیلی مورد نیاز؛ قابلیت پاسخگویی به تغییر نیازهای اجتماعی ـ اقتصادی درکوتاهترین زمان ممکن؛ ارتقاء پتانسیل افزایش ارزش املاک، ارتقاء سطح فروش محدوده وکاهش نرخ کسب وکارها با سود منفی؛ افزایش قابلیت رقابت پذیری با مراکز تجاری همجوار می‌باشد. بنابراین در این مقاله معیارها و شاخص‌های سنجش BID درکشورهای دارای تجربه مورد بررسی قرارگرفته و سپس در چندگروه اصلی طبقه بندی گردیده است. این معیارها در کانادا بیشتر معیارهای کالبدی، اجتماعی ـ امنیتی، اقتصادی و شاخص‌های مشارکتی بوده است. در ایالات متحده علاوه بر شاخص‌های فوق، دسترسی به خدمات وگردشگری و توریسم نیز افزوده شده است. در سایر کشورها نیز با توجه به الگوگیری از تجارب کانادا و ایالات متحده و همچنین موفقیت روش BID در کشورهای مذکور ضمن تبعیت از معیارهای آنها، بحثهای مدیریتی را نیز به شاخص‌های خود افزوده‌اند. این مقاله نیز بر آن است تا با استفاده از اهداف BID، شاخصهای موثر در عملکرد BIDها و همچنین شرایط ایران، به سنجش قابلیت امکان استفاده از این روش برای باززنده سازی مراکز شهری در ایران و محدوده مطالعاتی بپردازد. بر این اساس، چهارچوب نظری این مقاله در سه‌گروه از مولفه‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی با شاخص‌های مورد سنجش در این مقاله مورد بررسی قرارگرفته است. در ادامه به منظور سنجش و اندازه گیری شاخص‌های مذکور در محدوده مطالعاتی، تعدادی زیر معیار برای هر یک از شاخص‌ها تعریف شده به‌گونه ای‌که بتوانندگویای ویژگی‌های شاخص اصلی باشد.

۳. روش شناسی تحقیق

در فرایند تحقیق حاضر از مجموعه ای از روشها استفاده شده است. روش تحقیق در بخش مبانی نظری، توصیفی، تطبیقی و تحلیلی؛ و در بررسی نمونه مطالعاتی توصیفی و یافته‌های تحقیق، پیمایشی و تحلیلی است. روش گردآوری اطلاعات شامل روشهای کتابخانه‌ای، پرسشنامه و مشاهدات میدانی است. نمونه مورد مطالعه مرکز شهر ارومیه است‌که برای بررسی امکان آزمون روش BID مرزهای محدوده بر اساس شرایط ایجاد روش فوق تدقیق شده است. به منظور بررسی شاخصها و معیارهای آزمون روش BID، پرسشنامه‌ای تکمیل شده و سئوالات پرسشنامه با توجه به شاخصهای منتخب در سه بخش کلی کالبدی، اجتماعی و اقتصادی تدوین شده است (نمودار شماره ۱). «**روش نمونه گیری**» از محدوده بصورت «**تصادفی ساده**» بوده و جامعه هدف ساکنین، اصناف و مراجعین به محدوده انتخاب شده است. «**حجم نمونه**» ۲۳۸ نمونه براساس «**فرمول کوکران**» محاسبه شده است. ضمنا «**پایایی**» پرسشنامه با استفاده از «**آلفای کرونباخ**» و «**روایی**» آن از طریق «**آزمون بارتلت و شاخص** KMO» در سطح بالایی مورد تایید قرارگرفت. اطلاعات بدست آمده از پرسشنامه باستفاده از نرم افزار SPSS 18 مورد تحلیل قرارگرفت. روش تحلیل به‌کارگرفته شده در این پژوهش در دو بخش توصیفی و استنباطی است، در بخش تحلیل توصیفی برای تعیین ویژگی‌های هر یک از شاخص ها، مشخصات مربوط به هر شاخص و زیرشاخص و گویه مربوط به آن با استفاده از اطلاعات مندرج در پرسشنامه و آمار توصیفی مربوط به آنان به تفکیک ویژگی‌های مختلف مورد بررسی قرارگرفت و در تحلیل استنباطی به استخراج روابط بین متغیرها پرداخته شده و برای نیل به اهداف مورد نظر از آزمون T، تحلیل همبستگی، رگرسیون ساده و چند متغیره و تحلیل مسیر استفاده شده است.

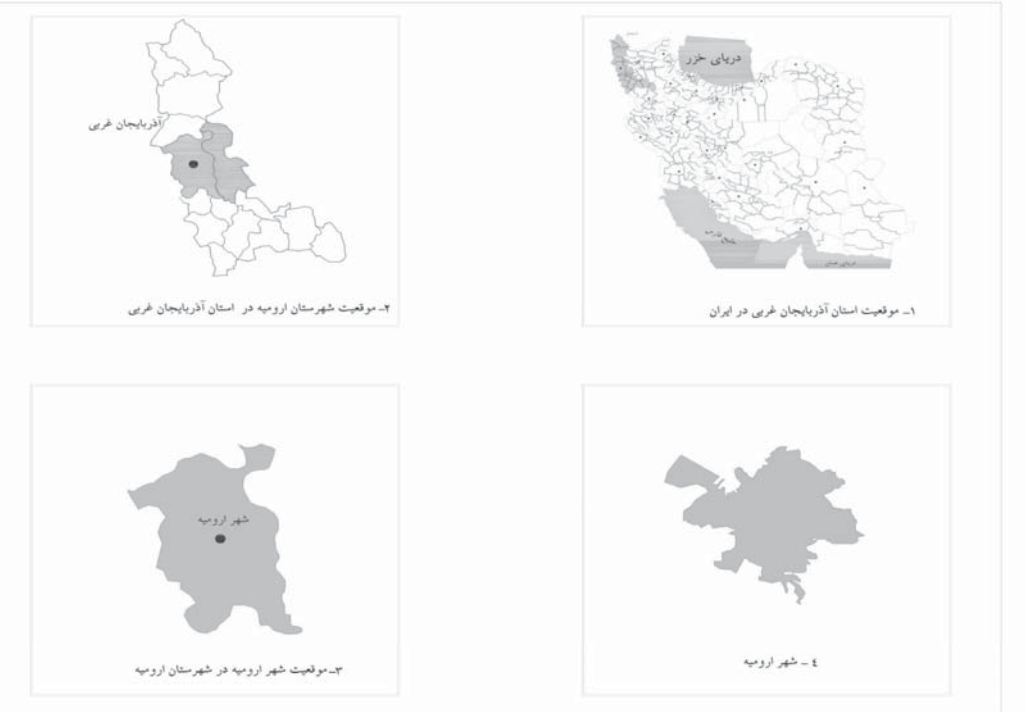


نمودار ۱. چهارچوب نظری تحقیق؛ ماخذ: مطالعات نگارندگان.

۴. شناخت محدوده مورد مطالعه

شهر ارومیه مرکز استان آذربایجان غربی و یکی از قدیمی‌ترین شهرهای منطقه محسوب می‌شود. محدوده مورد مطالعه جزء هسته‌های اولیه شهر ارومیه بوده و بازار و فعالیتهای اصلی مانند مسجد جامع در آن قرار دارد. این پیشینه قوی تاریخی، اقتصادی و مذهبی سبب شده تا این مرکز شهر از گذشته تا به امروز عملکرد خود را به عنوان قلب اقتصادی شهر حفظ نماید. مطالعات و بررسیها نشان می‌دهد که مرکز شهری فوق، در حال از دست دادن جمعیت ساکن خود وکسب وکار در برخی زمینه‌ها رو به افول است. این افول همراه با بالا رفتن نرخ واحدهای غیرفعال تجاری و کاهش تمایل به خرید از محدوده همراه است. این موضوع سبب شده تا به مرور فضاهای خالی و متروک در محدوده افزایش یافته و به دلیل عدم توانایی در جذب مراجعین با درآمد متوسط و بالا به مرور اهمیت خود را به لحاظ اقتصادی از دست بدهد و تبدیل به محدوده هدف برای افراد بزهکار و انجام فعالیتهای نابه‌هنجار گردد. این موضوع نیز به نوبه خود سبب تشدید دافعه محدوده برای عموم اقشار می‌گردد. به وجود آمدن این چرخه در کنار مشکلات کالبدی و دسترسی محدوده، تهدیدی برای آینده این مرکز شهر تاریخی و باارزش محسوب می‌شود.

بررسی محدوده فوق نشان می‌دهد بخش عمده فعالیتهای تجاری شهر ارومیه در محدوده مرکز شهر و بازار قرار دارد و به عبارت دیگر، این محدوده قلب اقتصادی شهر محسوب می‌شود. عمده فعالیتهای مرکز شهر ارومیه، مربوط به کاربریهای تجاری و سپس مسکونی است .فعالیتهای موجود گرچه به لحاظ کمیت، تأثیر بسزایی در رونق و سرزندگی فضایی مرکز شهر دارد، اما به لحاظ کیفیت در حال زوال و فرسودگی کالبدی، اجتماعی و اقتصادی است. مهمترین عامل زوال و انحطاط این فعالیتها ناشی از جابجایی جمعیت و ایجاد مراکز تجاری مدرن و وجود ناهنجاری‌های اجتماعی در این محدوده است که از لحاظ اقتصادی نیز در حال ضربه به واحدهای تجاری است. فقدان یا کمبود فضاهای بازشهری و فضای سبز عمومی‌که می‌تواند تبلورعینی



نقشه ۱. موقعیت شهر ارومیه؛ ماخذ: مهندسین مشاور آرمانشهر.

مدیریت شهری
دو فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۲۸ پاییز و زمستان ۱۳۹۰
No.28 Autumn & Winter

حیات شهری و خاطرات جمعی شهروندان باشد از ویژگیهای این مرکز شهری می‌باشدکه امکان ایجاد عرصه‌ها و فضاهای باز عمومی‌اجتماعی را با محدودیت مواجه‌کرده است. همچناکه تفاوت شدید قیمت زمین و بنا درکنار معابر و راسته‌های اصلی محدوده مورد مطالعه در دراز مدت می‌تواند افت بیشتر کیفیت سکونت و

تصویر ۲. موقعیت محدوده مطالعاتی در مرکز شهر ارومیه؛ ماخذ: مهندسین مشاور آرمانشهر.

جایگزینی آن بوسیله فعالیتهای دیگر را به دنبال داشته باشد؛ بنابراین احیاء این مرکز شهر و بازگرداندن حیات مجدد به محدوده امری ضروری است.
البته نزدیک به ۱۰ سال است که بهسازی و نوسازی محدوده در دستور کار گرفته ولی به دلیل نگرش صرفا کالبدی طرح فوق، محدوده مرکز شهر ارومیه تاثیری از آن طرح نپذیرفته (حسین پور، ۱۳۸۵، ص ۱۲۰) و همچنان در حال طی روندی نزولی است. بنابراین با توجه به جدید بودن روش BID و میزان موفقیت آن در سایر کشورها، این محدوده برای بررسی امکان انطباق پذیری و آزمون روش فوق در ایران در نظر گرفته شده است.

۵. نتایج بحث

تجزیه و تحلیل و سنجش داده‌ها در دو قسمت انجام گرفته است ابتدا انطباق‌پذیری این روش در مرکز شهر ارومیه مورد بررسی واقع شده، سپس مولفه‌های موثر بر ارتقاء کارکردی و میزان تاثیر آنها بر افزایش کیفیت زندگی بر محدوده با استفاده از روشهای مختلف آماری سنجیده شده است.

۵-۱. بررسی انطباق پذیری روش BID در مرکز شهر ارومیه

در این قسمت به سنجش شاخص‌های موثر بر انطباق پذیری BID در محدوده پرداخته می‌شود تا مشخص شود که اساسا محدوده مورد مطالعه مناسبتهای لازم برای ایجاد BID را داراست یا خیر. شاخصهای فوق برای بررسی میزان پاسخگویی BID در محدوده مورد نظر از مراحل انجام و اجرای BID در نقاط مختلف جهان استخراج شده است. این مولفه‌ها عبارتند از: «**۱. کاربری املاک؛ ۲. نرخ پایدار تصرف تجاری؛ ۳. پشتیبانی قوی محلی؛ ۴. توسعه آینده.**»
برای بررسی میزان انطباق پذیری و دستیابی به چهار معیار فوق، سئوالاتی در پرسشنامه مطرح شد. تجزیه و تحلیل اطلاعات پرسشنامه نشان می‌دهد که ۹۰ درصد کاربریهای موجود در محدوده مورد مطالعه تجاری اند. در بررسی نرخ پایدار تصرف تجاری از مجموع برآیند ۵ سئوال استفاده شده که این سئوالات شامل: نرخ واحدهای غیرفعال، تعطیل یا متروکه شدن واحدهای همسایگی، مدت فعالیت صنف در مکان، مدت فعالیت فرد در مکان و مدت فعالیت فرد در صنف بوده است. بررسی‌ها نشان می‌دهد که هر چند محدوده در حال طی شرایط رو به افولی است ولی هنوز نرخ پایدار تجاری بالاست. برای ارزیابی شاخص پشتیبانی قوی محلی از ۴ سئوال غیر مستقیم استفاده شده است. بررسی نتایج سئوالات فوق نشان می‌دهد که به دلیل شرایط رو به افول محدوده، پشتیبانی قوی محلی در مرکز شهر ارومیه در بین اصناف و ساکنین وجود ندارد. توسعه آینده دیگر شاخص مورد بررسی بوده که از سوی ۹۰ درصد ساکنین در سطح بالایی ارزیابی شده است. در نتیجه بررسی مولفه‌های انطباق پذیری BID در مرکز شهر ارومیه نشان می‌دهد که سه مولفه نوع کاربری، نرخ پایدار تصرف تجاری و توسعه آینده از حد میانه در محدوده بالاتر هستند و فقط متغیر مشارکت (پشتیبانی قوی محلی) رقمی پایین‌تر از حد میانه را نشان می‌دهد. البته بررسی‌ها نشان می‌دهد که پایین بودن میزان مشارکت نیز در صورت اجرای طرح‌های توسعه اقتصادی بهبود می‌یابد؛ زیرا بررسی شاخص توسعه آینده بیانگر این موضوع است که در صورت بهبود شرایط اقتصادی محدوده، اصناف حاضر به مشارکت اداری و اقتصادی می‌باشند. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که محدوده ظرفیت ایجاد BID را به عنوان یک روش باززنده سازی داراست.

۵- ۲. بررسی میزان تاثیر مولفه‌ها بر ارتقاء کارکردی محدوده

همان طور که در بخش چهارچوب نظری تحقیق اشاره گردید. سه مولفه ویژگی کالبدی، شرایط اجتماعی و اقتصادی به عنوان مولفه‌های موثر در ایجاد BID در مرکز شهر ارومیه در نظر گرفته شده است و با توجه به مدل مفهومی تدوین شده در راستای سنجش هر یک از این معیارها، پرسشنامه ای تدوین گردید و از اصناف و ساکنین محدوده خواسته شد تا به این سئوالات پاسخ دهند تا بتوان یک اطلاعات کلی از شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی تحقیق در راستای پاسخ به فرضیات

تحقیق به دست آورد. بنابراین در راستای تحلیل میزان اثرگذاری هر یک از شاخص ها، ابتدا معنی‌داری و قابلیت تعمیم هر یک از آنها در سطح جامعه با استفاده از آزمون T مورد سنجش قرار گرفت، که همه متغیرها در سطح بالایی قابل تعمیم به جامعه تشخیص داده شدند. سپس در راستای پاسخ به میزان اثرگذاری هر یک از مولفه‌ها در امکان ایجاد BID در محدوده از رگرسیون چند متغیره استفاده شد. تحلیل رگرسیونی این امکان را فراهم می‌کند تا تغییرات متغیر وابسته از طریق متغیرهای مستقل پیش‌بینی و سهم هر یک از متغیرهای مستقل در تبیین متغیر وابسته تعیین شود؛ بنابراین به دلیل استفاده از این روش آماری در تحلیل میزان اثرگذاری مولفه‌ها در ابتدا، میزان همبستگی هر یک از متغیرها با استفاده از **«ضریب همبستگی پیرسون»** مورد بررسی قرار گرفت. نتایج استفاده از این روش آماری و آزمون مربوط به آن در جدول شماره ۱ آمده است:

بررسی جدول فوق نشان می‌دهد که هر یک از متغیرها با سطح معنی داری بالایی با ایجاد BID در محدوده در ارتباط‌اند. لذا می‌توان نتیجه گرفت که رابطه میان ایجاد BID و هر یک از متغیرها رابطه ای مستقیم است، به عبارتی با بهبود یافتن هر یک از این متغیرها، کیفیت زندگی نیز در محدوده بالا می‌رود.

در ادامه برای بررسی تاثیر همزمان مولفه‌های کالبدی، اقتصادی و ویژگی‌های اجتماعی بر ارتقاء کارکردی محدوده و ایجاد BID از تحلیل رگرسیونی چندگانه استفاده شده است. نتایج حاصل از آنالیز رگرسیون چند متغیره و همچنین آزمون آنالیز واریانس مربوط به آن در جدول شماره ۲ آمده است. نتایج تجزیه و تحلیل واریانس، گویای این مطلب است که خط رگرسیون معنی دار شده است (F=13.41 و sig<0.05)؛ همچنانکه با توجه به نتایج آنالیز رگرسیون، اثر مولفه‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی بر ایجاد BID معنی دار شده است (sig<0.05). علاوه براین، با توجه به مقادیر ضرایب استاندارد شده رگرسیونی متغیر «ویژگی‌های کالبدی» بیشترین تاثیر را بر ارتقاء کیفیت زندگی (ایجاد BID) در محدوده داشته است (Beta=0.24). بنابراین ایجاد BID بیش از همه تابع ویژگی‌های کالبدی است؛ یعنی هر چه ویژگی‌های کالبدی بهبود یابد، کیفیت زندگی نیز بهبود می‌یابد. دومین متغیری که از لحاظ وزن بتا وارد مطالعه شده است، «ویژگی‌های اجتماعی» است و ضریب تاثیر استاندارد شده یا بتای آن با ۰/۲۱ برابر است که به معنی افزایش کیفیت زیست با ارتقاء امنیت اجتماعی است. سومین متغیری که از لحاظ وزن بتا وارد مطالعه شده است، «ویژگی‌های اقتصادی» است و ضریب تاثیر استاندارد شده یا بتا با ۰/۱۶ برابر است، و این

جدول ۱. ضریب همبستگی و آزمون آن جهت بررسی روابط میان متغیرها؛ ماخذ: مطالعات نگارندگان.

رابطه موردنظر	BID*اجتماعی	BID *اقتصاد	BID *کالبدی
ضریب همبستگی پیرسون	۰/۲۹۹	۰/۱۶۹	۰/۴۰۲
سطح معنی داری (sig)	۰/۰۰	۰/۰۱۰	۰/۰۰

جدول ۲. رگرسیون چند متغیره برای شناسایی عوامل موثر بر ارتقاء کیفیت زندگی (ایجاد BID)؛ ماخذ: مطالعات نگارندگان.

عنوان متغیر	B	SE(B)	Beta	T	Sig
مولفه های اقتصادی	۰/۳۶	۰/۱۴	۰/۱۶	۲/۵۶	۰/۰۱
ویژگی های کالبدی	۰/۳۰	۰/۱۲	۰/۲۴	۲/۴۱	۰/۰۲
مولفه های اجتماعی	۰/۲۲	۰/۱۱	۰/۲۰	۲/۰۳	۰/۰۴
عدد ثابت (Constant)	۲/۵۶	۴/۱۸	-	۰/۶۱	۰/۵۴

R=0.48 R2 =0.230 F=13.41 sig=0.000

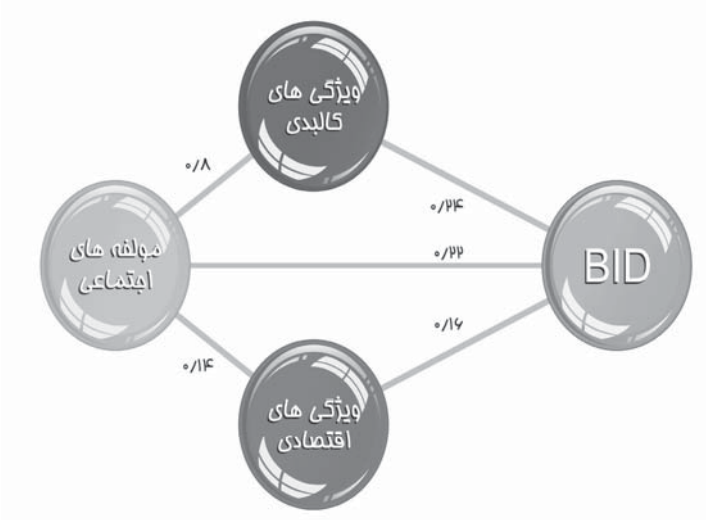
بدین معناست که هر چه ویژگی‌های اقتصادی بهبود یابد، کیفیت زندگی به میزان اشاره شده بهبود پیدا می‌کند. مقدار ضریب همبستگی رگرسیون چند متغیره (R=0.48) نشانگر همبستگی متوسط بین متغیرها است. مقدار ضریب تعیین (R2=0.23) نیز بیان‌کننده‌ی نسبت متوسطی از واریانس متغیر وابسته توسط ۳ متغیر مذکور است.

در ادامه به بررسی روابط بین مولفه‌ها باستفاده از روش تحلیل مسیر پرداخته شده تا تاثیر دو یا چندگانه مولفه‌های فوق بر هم نیز سنجیده شود. نمودار زیر روابط بین متغیرها را نشان می‌دهد.

نتایج این تحلیل نیز نشان می‌دهد که مولفه ویژگیهای کالبدی بر مولفه‌های اجتماعی تاثیرگذار (ضریب ۰.۸) است؛ یعنی با بهبود کیفیت محیط کالبدی، امنیت اجتماعی و مشارکت نیز ارتقاء می‌یابد. همچنین مولفه‌های اجتماعی بر ویژگیهای اقتصادی موثر است (ضریب ۰.۱۴)؛ یعنی با بهبود وضعیت اجتماعی محدوده، شرایط اقتصادی هم بهبود می‌یابد. همچنین بررسی کلی اثرات مستقیم و غیرمستقیم این مولفه‌ها نشان داد که ویژگیهای کالبدی دارای بیشترین تاثیر است (۰.۲۴) و در رده‌های بعدی مولفه‌های اجتماعی (۰.۲۲) و ویژگیهای اقتصادی (۰.۱۶) قرار دارند.

۶. نتیجه گیری

روش بهبود نواحی کسب وکار (BID) یکی از راهبردهای موثر در رویکرد اقتصادی احیاء مراکز شهری است که در جهت توانمندسازی اقتصادی و احیاء محلات یا مناطق شهری به ویژه منطقه مرکزی شهرگام بر می‌دارد. با توجه به موفقیتهای این روش درکشورهای دارای تجربه، این پژوهش امکان اجرای این روش را برای نخستین بار در ایران از طریق بررسی نمونه موردی مرکز شهر ارومیه مورد سنجش قرار داده است. نتایج نشان دادکه استفاده از این روش در باززنده سازی مرکز شهر ارومیه دارای همخوانی و سازگاری با شرایط و ویژگیهای این مرکز است. تک بعدی نبودن روش BID و ارتقاء شرایط کسب و کار از طریق بهبود کالبد و افزایش کیفیت زندگی در محدوده از دلایل اصلی سازگاری مرکز شهر ارومیه با این روش است؛ زیرا بررسی‌ها نشان دادکه مشکلات رکود اقتصادی در مرکز شهر ارومیه بیش از آنکه متاثر از عوامل صرف اقتصادی مانند نوع فعالیتها، خرده فروشی‌ها، تبلیغات و بازاریابی باشد، متاثر از مولفه‌های کالبدی و اجتماعی محدوده است. و وجود بزهکاری‌ها، ناامنی‌های اجتماعی و سایر مشکلات اجتماعی دارای تاثیر منفی زیادی برکسب وکار و رونق اقتصادی محدوده است. از طرف دیگر نبود امکانات کالبدی و خدماتی در محدوده سبب شده تا این محدوده جذابیت لازم را برای



نمودار ۲. تحلیل مسیر بین متغیرها؛ ماخذ: نگارندگان.

جدول ۳. اهم اقدامات و پیشنهادات تحقیق؛ ماخذ: مطالعات نگارندگان.

اجرا	راهبرد	اولویت	زمینه اجرایی
افزایش پاکیزگی و نظافت محیط	ارتقاء بهداشت عمومی محیط	۱	کالبدی
افزایش رفت و روب محدوده			
مبارزه با حیوانات و حشرات موذی			
بهبود کفپوش معابر	ارتقاء کالبد محدوده و زیباسازی		
نصب تیرهای تزئینی			
نصب تابلوهای تبلیغاتی			
بهبود نمای واحدهای تجاری			
الزام انجام تعمیرات اساسی در دوره های زمانی مشخص			
نصب نیمکت و صندلی برای مراجعین			
تعبیه آبخوری و سرویسهای بهداشتی در محدوده			
افزایش روشنایی محدوده به خصوص در شب	ارتقاء امنیت محیطی محدوده	۲	امنیت اجتماعی
تعیین تلکیف یا دیوارکشی زمینها و ساختمانهای متروک			
برخورد با افراد ولگرد			
استفاده از دوربین مداربسته در پاساژها و مراکز تجاری	ارتقاء امنیت عمومی		
نصب سیستم های امنیتی (دزدگیر) در پاساژها و مراکز تجاری			
افزایش گشتهای انتظامی به صورت نامحسوس			
برخورد با معتادین و خرید و فروش مواد مخدر			
تشکیل گشتهای امنیتی داوطلب			
نصب بنر و تبلیغات	ارتقاء حیات اقتصادی و کارکردی محدوده	۳	اقتصادی
ایجاد بورس مراکز خرید خاص مانند لوازم کودک، پوشاک، وسایل آشپزخانه و غیره			
برگزاری فستیوال های خرید فصلی			
بازاریابی و معرفی محصولات محدوده از طریق تبلیغات در سطح شهر			

همه گروههای مخاطب نداشته باشد. از این رو، به بررسی روابط بین شاخص‌های کالبدی و BID پرداخته شد که با استفاده از ضریب همبستگی پیرسون، روابط معنی داری میان این دو متغیر ارزیابی گردید و با توجه به اینکه (r=0.402) است، شدت رابطه میان این دو متغیر در حد متوسطی است و از آنجایی که مقدار ضریب همبستگی پیرسون مثبت شده است؛ لذا می‌توان نتیجه گرفت که رابطه میان ایجاد BID و ویژگی‌های کالبدی مثبت شده است. برای بررسی میزان تاثیر مولفه‌های کالبدی بر ارتقاء کارکردی محدوده و ایجاد BID از آنالیز رگرسیون استفاده شده است. نتایج حاصل از آنالیز نشان می‌دهد که خط رگرسیون معنی دار شده است. همچنین با توجه به مقادیر ضرایب استاندارد شده رگرسیونی متغیر «ویژگی‌های کالبدی» بیشترین تاثیر را بر ارتقاء کیفیت زندگی (ایجاد BID) در محدوده داشته است (Beta=0.24). این امر بیانگر آن است که ایجاد BID بیش از همه تابع ویژگی‌های کالبدی است. یعنی هر چه ویژگی‌های کالبدی بهبود یابد، کیفیت زندگی نیز بهبود می‌یابد. سپس میزان تاثیر مولفه‌های اجتماعی بر ارتقاء کیفیت زندگی در محدوده پرداخته شد. نتایج آنالیز فوق نشان می‌دهد که ویژگیهای اجتماعی با ضریب تاثیر استاندارد ۰.۲۱ در احیا و ارتقاء مراکز شهری پس از مولفه‌های کالبدی نقش مهم و اساسی دارند و در نهایت میزان تاثیر ویژگی‌های اقتصادی بر ایجاد BID و افزایش کیفیت زندگی پرداخته شده که نتایج حاصل از رگرسیون نشان می‌دهد که ویژگیهای اقتصادی با ضریب تاثیر استاندارد شده ۰/۱۶ در تجدید حیات محدوده موثرند. در ادامه به منظور بررسی امکان تسریع در فرآیند باززنده‌سازی مرکز شهر ارومیه، با استفاده از تحلیل مسیر و رگرسیون‌های چندمتغیره به بررسی روابط بین مولفه‌های موثر کالبدی، اقتصادی و اجتماعی با یکدیگر پرداخته شد. نتایج این بررسی نیز نشان داد که ویژگیهای کالبدی بر مولفه‌های اجتماعی تاثیرگذار (ضریب ۰.۸) است؛ یعنی با بهبود کالبد، شرایط اجتماعی نیز ارتقاء می‌یابد. همچنین مولفه‌های اجتماعی بر ویژگیهای اقتصادی موثر است (ضریب ۰.۱۴) یعنی با بهبود شرایط اجتماعی، شرایط اقتصادی هم بهبود می‌یابد. بر اساس مطالب ارائه شده و اهمیت و تاثیر مستقیم و غیر مستقیم مولفه‌های مورد بررسی و با توجه مشکلات موجود در محدوده در زمینه‌های کالبدی، اجتماعی و ویژگیهای اقتصادی و همچنین با در نظرگرفتن اولویتهای مشخص شده، اهم اقداماتی که در رویکرد BID می‌تواند سبب بهبود ارتقاء کارکردی محدوده گردد، به شرح ذیل تدوین شده است.

در مجموع می‌توان چنین ارزیابی نمود که زمینه‌های ایجاد یک BID قوی و موفق که بتواند رونق اقتصادی و کیفیت زندگی را به مرکز شهر ارومیه برگرداند، وجود دارد. ولی این مهم مستلزم طرح قوانین مدون و روشن محلی و حمایت مسئولین و نهادهای محلی از قبیل شهرداری، شورای شهر، نیروی انتظامی، میراث فرهنگی، اصناف و غیره است. با توجه به اینکه انجام مطالعه در خصوص باززنده سازی مراکز شهری با رویکرد BID در دنیا رویکرد جدیدی است و در حال حاضر نیز در حال اجرا و تکمیل در نقاط مختلف دنیا می‌باشد و اولین مطالعه در این زمینه در ایران می‌باشد از اشکالات احتمالی مبرا نیست، به همین دلیل بر اساس یافته‌های این تحقیق و تجاربی که در حین انجام این مطالعه به دست آمد، پیشنهاد می‌شود تحقیق مشابهی برای یکی دیگر از مراکز شهری با ویژگیهای مرکز شهر ارومیه انجام شود و نتایج آن با این تحقیق مقایسه گردد. علاوه براین، در تحقیقات بعدی، برای بررسی برنامه‌های توسعه شهری، درک دیدگاه‌ها و نگرش مسئولین محلی علاوه بر اصناف و شهروندان ضرورت دارد تاامکان مقایسه دیدگاهها فراهم شود.

منابع و ماخذ

۱. انجمن شهرسازی آمریکا (۱۳۸۶) **استانداردهای برنامه ریزی و طراحی شهری**، ترجمه گیتی اعتماد و همکاران، جلد اول، تهران، نشر معانی.

۲. انجمن شهرسازی آمریکا (۱۳۸۷) **استانداردهای برنامه ریزی و طراحی شهری**، ترجمه گیتی اعتماد و همکاران، جلد چهارم، تهران، نشر معانی.

۳. حسین پور، هاله (۱۳۸۵) **دلایل تاخیر و ناکارآمدی**

پروژه‌های بافت فرسوده، پایان نامه کارشناسی شهرسازی، دانشگاه ارومیه، دانشکده فنی مهندسی.
۴. دلاور، علی (۱۳۸۳) **روش تحقیق در روان‌شناسی و علوم تربیتی**، تهران، نشر ویرایش.
۵. دی.ای، دواس (۱۳۸۶) **پیمایش در تحقیقات اجتماعی**، ترجمه هوشنگ نایبی، تهران، نشر نی.
۶. شکویی، حسین (۱۳۸۰) **دیدگاههای نو در جغرافیای شهری**، تهران، انتشارات سمت.
۷. شکیبامنش، امیر (۱۳۸۷) **ارتقاء کیفی و پویاسازی مراکز شهری با کمک خطوط راهنمای تعمیم پذیر**، پایان نامه‌کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، دانشکده شهرسازی و معماری.
۸. صفامنش و همکاران (۱۳۸۷) **طرح بهسازی و نوسازی میدان امام ارومیه**، استان آذربایجان غربی، سازمان عمران و نوسازی شهری.
۹. مهندسین مشاور آرمانشهر (۱۳۸۵) **طرح تفصیلی بافت قدیم ارومیه**، استان آذربایجان غربی، سازمان مسکن و شهرسازی.
10. Carmon, Naomi.1999. Three generations of urban reneval polices, Facualty of Architecture and Town planning. Techion, Israiel, vol. 30.
11. Hernandez, T, and Jones, K.2005. Downtowns in transition: Emerging BIA strategies. Journal of Retail and Distribution Management, vol.33.
12. Hoyt, L. 2001. Business improvement districts: Untold stories and substantiated impacts. Ph.D. dissertation, University of Pennsylvania.
13. Hoyt, L. 2004. Collecting private funds for safer public spaces: An empirical examination of the business improvement district concept. Journal of Environment and Planning, vol.31.
14. Hoyt, L. 2005. Do business improvement district organizations make a difference? Crime in and around commercial areas in Philadelphia. Journal of Planning Education and Research, vol. 25.
15. Mitchell, Jerry, 1999. Business Improvement Districts and Innovative Service delivery, Washington, D.C
16. Mitchell, Jerry, 2001 Business Improvement Districts and the "New" Revitalization of Downtown, Economic Development Quarterly, Vol. 15
17. Morçöl, Göktug & Lorlen Hoyt & Jack W.Meek & Ulf Zimmermann 2008Business Improvement Districts; Research, Theories and controversies, New York: CRC press.
18. New York City department of small business services, 2004, staring a Business Improvement District; a step by step guide
19. S.Davis, Mark. 1997, Business Improvement Districts, Journal of urban and contemporary law, vol.52.
20. Tomlinson, R.1999. From exclusion to inclusion: Rethinking Johannesburg's central city. Journal of Environment and Planning, vol. 31.