



Research Paper

## Analysis of the consequences of the specialization of commercial activities on adjacent spaces in district 12 of Tehran metropolis

Ahmad Zanganeh <sup>a\*</sup>, Ali Shamaei <sup>a</sup>, Mohammad Soleimani Mehranjani <sup>a</sup>, Massoumeh Raadmanesh <sup>a</sup>

<sup>a</sup>. Department of Human Geography, Faculty of Geographical Sciences, Khwarazmi University, Tehran, Iran

### ARTICLE INFO

**Keywords:**

Inefficiency, structural equations, specialized activities, district 12 of Tehran.



**Received:**

28 December 2021

**Received in revised form:**

1 March 2022

**Accepted:**

27 April 2022

pp.101-119

### ABSTRACT

District 12, the birthplace and the vital and historical core of the metropolis of Tehran, has experienced various transformations in the course of modern development, especially in the last six decades, one of which was the expansion of specialized activities in the streets and axes adjacent to the main market, at the same time, the occurrence of this phenomenon with decline and inefficiency. The area, especially in terms of residential function, has become contemporary and integrated. This article has investigated this phenomenon and tried to show what consequences the development of specialized commercial activities had on the surrounding spaces. For this purpose and to complete the existing data and information, a questionnaire with 27 items was completed among 280 residents, businesses and experts of Region 12 and the resulting data were categorized into three dimensions: "physical-environmental", "economic-activity" and "social". The results indicate that the physical-environmental dimension with the number of 13 factors and with a specific value of 10.620 has the largest share, the economic dimension with 7 factors and a specific value of 8.238 in the second place, and the social dimension with 4 factors and a value Special 4/081, in the third order, they show the effects and consequences of specialized activities in the adjacent spaces. The alignment of the results of this research and some similar researches indicates that the coexistence and alignment of the creation and expansion of areas with specialized commercial activities with the inefficiency and decline of residential functions in Adjacent spaces and neighborhoods in the central part of the city is a general process, a phenomenon that has also occurred in District 12 of Tehran.

**Citation:** Zanganeh, A., Shamaei, A., Soleimani Mehranjani, M., & Raadmanesh, M. (2022). Assessing the Structural Quality of Green Space Network in Urban Environments, Case Study: District 16 of Tehran city. *Journal of Geographical Urban Planning Research*, 10 (1), 101-119.

 <http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2022.330563.1584>

\*. Corresponding author (E-mail: [zanganeh@khu.ac.ir](mailto:zanganeh@khu.ac.ir))

Copyright © 2022 The Authors. Published by University of Tehran. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

## **Extended Abstract**

### **Introduction**

From the first Pahlavi period and with the beginning of Reza Khani's renovations, there were major changes in the structure of the city. With the construction of the streets around the Tehran market based on the new street pattern, it became possible to expand the lines with specialized activities and replace the commercial elements along them. This has led to the creeping and scattered displacement of the city center in the form of occupation of nearby residential areas, the formation of scattered commercial lines and the establishment of wholesale activities in some axes around the market and axes in the northern areas of the city. The construction of showcase streets next to the main streets expanded the activity of the market in terms of geographical performance. The emergence of showcase streets as the first reflection of renovation in the field of urban spaces caused a transformation in the retail and wholesale performance of the market. The overloading of commercial use around the main streets and diminishing the role of the historical structures of the residential areas has accelerated their separation and internal wear and tear and has messed up the structural balance and order of the area. The formation of inefficient spaces in need of internal development and its continuation in the central context of Tehran city, especially in the 12th district of Tehran, with the agency of market developments and the specialization of its activities in the form of creating new and numerous orders, is considered a fundamental focus in this field. The evolution of the market and the creation of new orders with specialized activities at different functional levels and its simultaneous with the internal erosion and rupture of the spaces located in its central context and specifically the immediate spaces of the axes and orders with specialized activities, the need to pay attention to the relationship between these two as a raises a fundamental issue. This article is an attempt to answer the following question. The central part of Tehran city and specifically the 12th district, in parallel with the formation of specialized lines and carrying out specialized activities, what changes and characteristics have

experienced in the spaces adjacent to these lines?

### **Methodology**

This research is exploratory, the statistical population includes the residents of the 12th district of Tehran, and it is based on the sample population of the questionnaire. Questionnaire 280 people were randomly selected as the sample size and answered the questionnaire. In order to determine reliability and generalizability, Cronbach's alpha test was also used. In order to analyze the findings, SPSS and Amos software and specifically factor analysis models and structural equations have been used to summarize, name and value the factors related to the ineffectiveness of the investigated area. Region 12, with a population of about 240 thousand people and an area of 16.91 square kilometers, includes 6 districts and 13 neighborhoods.

### **Results and discussion**

In this research, 3 main factors were extracted, the eigenvalues of each of them were above 1 and they interpreted the changes and variance of the variables well. In fact, the eigenvalues of 3 factors are such that the investigated reagents are more scattered around them. Three main factors have been extracted, the first factor with an eigenvalue of 4.28, the second factor with an eigenvalue of 2.98, and the third factor with an eigenvalue of 1.86 have the least contribution in explaining the changes of the proposed reagents. Also, the three extracted main factors explain about 85% of the changes in the research indicators. Considering that the total cumulative variance is above 60% and accounts for 85%, 3 basic factors have become the variables involved in the inefficiency of the 12th district of Tehran. The eigenvalues in all 3 identified factors and components are above the number (1), which is 10.620 in the first component, 8.238 in the second component, and 4.081 in the third component. Considering that the percentage of cumulative variance in the current research is above 84%, As a result, it can be said that the identified components strongly contribute to the inefficiency of the central fabric of Tehran. Also, out of the total of 31 items compiled in the questionnaire, a total

of 27 items were examined according to the results of the factor analysis model in the work process, and the correlation coefficient of the examined items was closer to each other. The first factor, which includes a total of 13 items, was named as the physical-environmental factor according to the nature of the items and their points of commonality. The second factor, which consists of 5 items, is named as the component of the economic factor; Finally, the third factor consists of 9 items, which is named as social factor. The structural model fitting results show that the fitting indices are higher than 0.9, which indicates the validity of the findings.

### **Conclusion**

Some of the results are as follows:

- The concentration of extra-regional activities in region 12 is accepted as a feature and attraction.
  - The ideas of the comprehensive plans of 1968 and 1991 regarding the transfer of the central part and the transfer of some of its functions along with the provision of relevant requirements have not been done.
  - Physical-environmental, social and economic factors have been three important areas affecting the inefficiency of the 12th region, and among these, the physical factor has the greatest impact on the inefficiency of the 12th region compared to the two social and economic factors.
- The unfortunate consequences of the

development of activities, especially commercial activities in the form of rows and streets and specialized areas, are noticeable and visible in the social, economic and physical aspects of the environment. These effects are not the same in all dimensions, but the physical-environmental dimension has accepted more adverse effects. Of course, these three dimensions interacted with each other in the form of a system in the inefficiency and decline of this range. The existence of 10 rows and axes with specialized functions and the characteristics of the spaces and neighborhoods around them can be considered as one of the factors of the inefficiency of this area.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

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

## تحلیل پیامدهای تخصصی شدن فعالیت‌های تجاری بر فضاهای مجاور در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

احمد زنگانه<sup>۱</sup> - گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران  
علی شمعی - گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران  
محمد سلیمانی مهرنجانی - گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران  
معصومه رادمثن - گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

### چکیده

### اطلاعات مقاله

منطقه ۱۲ زادگاه و هسته حیاتی و تاریخی کلان‌شهر تهران در جریان توسعه نوین به‌ویژه در شش دهه اخیر دگرگونی‌های گوناگونی تجربه کرده است که یکی از آن‌ها گسترش فعالیت‌های تخصصی در خیابان‌ها و محورهای هم‌جوار با بازار اصلی بوده است. در عین حال بروز این پدیده با افول و ناکارآمدی منطقه به‌ویژه از نظر کارکرد مسکونی، هم‌زمان و همراه شده است. مقاله حاضر این پدیده را بررسی و تلاش نموده است که نشان دهد توسعه فعالیت‌های تخصصی تجاری چه پیامدهایی بر فضاهای پیرامون خود داشته است. برای این منظور و در تکمیل داده‌ها و اطلاعات موجود، پرسشنامه‌ای با ۲۷ گویه در بین ۲۸۰ نفر از ساکنان، کسبه و کارشناسان منطقه ۱۲ تکمیل و داده‌های حاصل در سه بعد " کالبدی- محیط زیستی"، "اقتصادی- فعالیتی" و "اجتماعی" دسته‌بندی گردیده است. نتایج حاکی از آن است که بعد کالبدی - محیط زیستی با تعداد ۱۳ معرف و با مقدار ویژه ۱۰/۶۲۰ بیشترین سهم؛ بعد اقتصادی با ۷ معرف و مقدار ویژه ۸/۲۳۸ در مرتبه دوم و بعد اجتماعی با ۴ معرف و مقدار ویژه ۴/۰۸۱ در مرتبه سوم آثار و پیامد فعالیت‌های تخصصی را در فضاهای مجاور نشان می‌دهند. همسویی نتیجه این تحقیق و برخی تحقیقات مشابه حاکی از آن است که هم‌نشینی و هم‌نوابی ایجاد و گسترش راستاهای دارای فعالیت‌های تخصصی تجاری با ناکارآمدی و افت کارکردهای مسکونی در فضاها و محله‌ای مجاور در بخش مرکزی شهر یک فرآیند عمومی است. پدیده‌ای که در منطقه ۱۲ تهران نیز به وقوع پیوسته است.

### واژگان کلیدی:

ناکارآمدی، معادلات ساختاری، فعالیت‌های تخصصی، منطقه ۱۲ شهر تهران.



### تاریخ دریافت:

۱۴۰۰/۱۰/۰۷

### تاریخ بازنگری:

۱۴۰۰/۱۲/۱۰

### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۲/۰۷

صص. ۱۱۹-۱۰۱

**استناد:** زنگانه، احمد؛ شمعی، علی؛ سلیمانی مهرنجانی، محمد و رادمثن، معصومه. (۱۴۰۱). تحلیل پیامدهای تخصصی شدن فعالیت‌های تجاری بر فضاهای مجاور در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران. *مجله پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰ (۱)، ۱۰۱-۱۱۹.

 <http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2022.330563.1584>

## مقدمه

شهر، نظام‌هایی پیچیده و پویایی هستند که در مسیر پیدایش و تکوین خود در معرض افت‌وخیزهایی قرار دارند. که برخی متخصصان آن‌ها را به استعاره همانند موجود زنده‌ای تلقی کرده‌اند که روند تولد، رشد، بلوغ و پیری را از سر می‌گذراند و هم‌زمان با آن عناصر شهری نیز تحول می‌یابند کمیت و کیفیت آن‌ها دگرگون می‌شود تغییر نقش می‌دهند بعضی‌ها دچار فرسودگی می‌شوند. (ر.ک: سعیدی رضوانی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۶۱). در بخش مرکزی شهر، که مشتمل بر بافت‌های تاریخی و قدیمی شهر است، این دگرگونی‌ها اغلب به صورت افت، زوال و در نتیجه فرسودگی عناصر و محله‌های شهری ظاهر می‌شود. (ر.ک: احدنژاد و همکاران، ۱۳۹۶: ۲) در این فرآیند مراکز شهری به دلایل مختلف با کمبود شدید و نارسایی زیرساخت‌ها مشکلات و مسائل پیچیده‌ای همچون زوال سکونت، فرسودگی، ترافیک سنگین، ایمنی و امنیت نازل و.. روبرو هستند و همواره فکر متخصصان، برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران شهری را به خود مشغول داشته‌اند (بنی‌هاشمی و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۱).

در بافت مرکزی شهر تهران و به‌طور خاص "منطقه ۱۲ تهران" به‌عنوان مرکز تاریخی و هسته اصلی و منشأ شکل‌گیری تحولات فوق، این مسئله نمود و اهمیت زیادی پیدا کرده است. هسته مرکزی تهران در ابتدای شکل‌گیری از کل‌های نیمه‌مستقلی به نام بازار، ارگ سلطنتی و محلات عودلاجان، چاله‌میدان و سنگلج شکل گرفت. ساختارهای اصلی از درون محلات و بازار می‌گذشت و با اتصال به دروازه‌های شهر مجموعه را به کلیتی واحد تبدیل می‌کرد. بازار در این زمان نقش اتصال‌دهنده را بازی کرده است. از دوره پهلوی اول و با آغاز نوسازی‌های رضاخانی تغییرات عمده‌ای در ساختار شهر به وجود آمد که نقطه تمرکز این تغییرات بر بافت مرکزی و محدوده فعلی منطقه ۱۲ تهران بوده است. (قوامپور و همکاران، ۱۳۸۷). با احداث خیابان‌های اطراف بازار تهران بر اساس الگوی جدید خیابان‌کشی، امکان گسترش راسته‌های با فعالیت‌های تخصصی و جایگزینی عناصر تجاری در امتداد آن‌ها فراهم شد (حبیبی و محمودی پاتی، ۱۳۹۵: ۴۷). کمبود فضای تجهیز شده در مرکز قدیم و محدودیت‌ها و موانع سرمایه‌گذاری اساسی و بلندمدت در توسعه زیرساخت‌ها و نوسازی در مرکز شهر، علت اصلی افول تجاری و عدم توسعه مناسب بازار اصلی و تاریخی تهران بوده است. این امر به جابجایی خزنده و پراکنده مرکز شهر به صورت اشغال مناطق مسکونی مجاور، شکل‌گیری راسته‌های تجاری پراکنده و استقرار فعالیت‌های عمده‌فروشی در برخی محورهای پیرامون بازار و محورهایی در مناطق شمالی‌تر شهر انجامیده است (خاتم، ۱۳۸۳). از این‌رو، احداث خیابان‌های جدید ضمن تأثیرات مختلف بر ساختار و کالبد فضاهای منطقه، بر عملکرد بازار که عموماً در مرکز بافت قدیم شهرها قرار داشت، آثار متفاوتی گذاشت. هرچند بعضی معتقدند که اجرای این طرح‌ها عملکرد بازار را مختل کرد و آن را به انزوای کشاند، اما واقعیت این است که احداث خیابان‌های ویتیرینی در کنار خیابان‌های اصلی، فعالیت بازار را از نظر حوزه عملکرد جغرافیایی وسعت بخشید (رهنمایی، ۱۳۸۳: ۵۸). ظهور خیابان‌های ویتیرینی به‌عنوان اولین بازتاب مدرنیزاسیون (نوسازی) در عرصه فضاهای شهری باعث تحول در عملکرد خرده‌فروشی و عمده‌فروشی بازار شد (حبیبی و محمودی پاتی، ۱۳۹۵: ۴۹). از این‌رو، بازار به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین زیرسیستم‌های موجود در "منطقه ۱۲" بر ایجاد عدم تعادل در منطقه تأثیر بسیاری گذارده است. بارگذاری بیش‌ازحد کاربری تجاری در اطراف خیابان‌های اصلی و کم‌رنگ کردن نقش ساختارهای تاریخی محلات مسکونی، به جدایی آن‌ها و فرسودگی درونی‌شان سرعت بخشیده و تعادل و نظم ساختاری منطقه را به‌هم‌ریخته است (قوامپور و همکاران، ۱۳۸۷). با توجه به آنچه گفته شد، منطقه ۱۲ تهران در گذر زمان و تحت تأثیر رویکردها و سیاست‌های مختلف، تحولاتی به خود دیده است که باعث ناموزونی و ظهور ناپایداری شهری در این منطقه شده است

نکته اصلی آن است که شکل‌گیری فضاهای ناکارآمد و نیازمند توسعه درونی و تداوم آن در بافت مرکزی شهر تهران و به‌طور ویژه در منطقه ۱۲ تهران با عاملیت تحولات بازار و تخصصی شدن فعالیت‌های آن در قالب ایجاد راسته‌های جدید و متعدد، محوریتی اساسی در این زمینه محسوب می‌شود. به‌عبارت‌دیگر، تحولات بازار و ایجاد راسته‌های جدید با فعالیت‌های تخصصی در سطوح مختلف عملکردی و هم‌زمانی آن با فرسایش درونی و گسیختگی فضاهای واقع در بافت مرکزی آن و به‌طور خاص فضاهای بلافصل محورها و راسته‌های دارای فعالیت‌های تخصصی ضرورت توجه به ارتباط این دو را به‌عنوان یک مسئله اساسی مطرح می‌سازد از این‌رو مقاله حاضر با تأکید بر شناسایی عوامل و فرایندهای مرتبط با ناکارآمدی فضاهای شهری (محلات و پهنه‌های محله‌ای) منطقه ۱۲ با محوریت راسته‌های دارای فعالیت تخصصی و تمرکز بر آثار مستقیم آن‌ها در فضاهای مجاورشان، بوده است. با این برداشت از مسئله و در راستای هدف تحقیق، تلاش شده است که به سؤال زیر پاسخ داده شود.

"بخش مرکزی شهر تهران و به‌طور خاص منطقه ۱۲، به‌موازات شکل‌گیری راسته‌های تخصصی و انجام فعالیت‌های

تخصصی چه دگرگونی‌ها و ویژگی‌هایی در فضاهای مجاور این راستاها را تجربه کرده است؟

مرور ادبیات تحقیق عمدتاً بر شناخت تجارب موجود که رابطه مستقیم با مسئله موردتحقیق، دارند تمرکز دارد. از این‌رو، از میان منابع متعدد و گوناگونی که درباره مسائل بخش مرکزی شهرها و به‌طور خاص بخش مرکزی شهر تهران وجود دارد، در اینجا توجه اصلی ما به تحقیقاتی محدود خواهد بود که تحولات بخش مرکزی شهرها را از منظر گسترش فعالیت‌های تخصصی، به‌ویژه فعالیت‌های تجاری و تأثیر آن‌ها بر بخش مرکزی شهر و به‌طور خاص‌تر " محله‌ها و فضاهای مجاور محورها فعالیت‌های فعالیتی داشته‌اند که در زیر به نحو فشرده آمده است:

آلمیدا<sup>۱</sup> (۲۰۰۶) در تحقیقی با عنوان "ساختار اقتصاد و رشد محله‌های شهری"، چگونگی تأثیر ساختار اقتصاد شهری - محلی (تخصصی شدن، رقابت و تنوع) را بر رشد بخش‌های تولیدی و تمرکز فضایی شهری بررسی کرده است. وی در تحقیق خود نتیجه می‌گیرد که با تثبیت تخصصی شدن در قلمرو مکانی مشخصی از شهر، علاوه بر تشدید رقابت و تنوع دادوستد کالاها، تغییر کاربری با تأکید بر کارکردهای تجاری نیز در آن محدوده تشدید می‌یابد.

پالز<sup>۲</sup> و همکاران (۲۰۱۵) در بررسی " تخصصی شدن فضا در شهر ریویرای فرانسه"، استدلال نموده‌اند که تخصصی شدن در فضای فعالیت‌ها و حوزه‌های اجتماعی در شهر، برخلاف رویکردهای کلاسیک، که در آن گروه‌های اجتماعی از طریق ویژگی‌های معین خانواده‌ها، از پیش تعریف شده‌اند، خوشه‌های فعالیت خانوارها را به‌صورت اکتشافی - استقرایی و بر مبنای تحلیل محتوا تعیین نموده‌اند و آن‌ها با به‌کارگیری ۱۶ شاخص مختلف، خوشه‌بندی تخصصی را با بهینه‌سازی مربوط دنبال کرده و با شیوه الگوریتم ژنتیک ساده و چند هدفی شبیه‌سازی شده، نتایج متناسبی را بر مبنای تأثیرات تخصصی شدن به دست آورده‌اند.

فريتش و کوبلینا<sup>۳</sup> (۲۰۱۸) در بررسی تأثیر تمرکز بر مکان‌گزینی بنگاه‌های اقتصادی درون‌شهری، با بررسی متغیرها و به‌کارگیری روش رگرسیون، تأکید می‌کنند که تمرکز واحدهای کسب‌وکار با کارکرد معین، علاوه بر افزایش بهره‌وری، تخصصی شدن بیشتر نواحی شهری هدف را در پی دارد.

- 
- 1 . Almeida
  - 2 . Pallez
  - 3 . Riviera
  - 4 . Genetic Algorithm
  - 5 . Fritsch & Kublina

ژو و همکاران (۲۰۲۱) در بررسی "ناهمگونی‌های تخصصی مبنا و عوامل مؤثر بر ساخت شهر"، به‌طور ویژه بر مفهوم کاربری زمین‌های شهری و تغییرهای آن در راستای تخصصی شدن در فضای فعالیت‌ها در شهرهای شانگهای و گوانگژو چین پرداخته‌اند. آن‌ها در تحقیق خود از روش‌ها و مدل‌های ضریب Dagum Gini، و مدل خود رگرسیون پانل فضایی با اثر ثابت، بهره گرفته‌اند و داده‌های تحقیق در بین سال‌های ۲۰۰۴ تا ۲۰۱۶ گردآوری و تنظیم شده است. نتایج حاصل از یافته‌های تحقیق نشان داد که "توسعه اقتصادی"، "ساختار صنعتی"، "سرمایه‌گذاری توسعه تحقیق" و "سطح شهرنشینی در کلان‌شهرهای مذکور" به‌طور قابل توجهی بر کارایی استفاده از زمین‌های ساخت‌وساز شهری تأثیر مثبت دارند.

خاتم (۱۳۸۳) در تحقیق خود با عنوان "بازار و مرکزیت شهری" گمانه‌هایی درباره تحولات مرکز شهر تهران طی دو دهه اخیر از منظر جایگاه بازار در فعالیت‌های تجاری شهر و اجتماع محلی پیرامون آن در بافت مسکونی تهران مطرح ساخته است. او نگرش‌ها و سیاست‌های اعمال شده در قالب دو طرح جامع شهر تهران (۱۳۴۷ و ۱۳۷۰) را در خصوص جابجایی مرکز شهر بدون توجه به الزامات اقتصادی-اجتماعی آن، عاملی مهم در فرآیند افول بخش مرکزی شهر تهران شناخته است چراکه به نظر وی کمبود فضاهای تجهیز شده در مرکز قدیم و محدودیت‌ها و موانع سرمایه‌گذاری سنگین و بلندمدت در توسعه زیرساخت‌ها و نوسازی در مرکز شهر تهران علت اصلی افول کارکردهای مسکونی، تجاری و عدم توسعه مناسب بازار بوده است. این امر به جابجایی خزنده و پراکنده مرکز شهر به صورت اشغال مناطق مسکونی مجاور، شکل‌گیری راسته‌های تجاری پراکنده و استقرار فعالیت‌های عمده‌فروشی در برخی محورهای پیرامون بازار و محورهایی در مناطق شمالی‌تر شهر انجامیده است.

زنگانه (۱۳۹۲) در رساله دکتری خود با عنوان "تبیین پژمردگی شهری در منطقه ۱۲ شهر تهران" با بررسی تأثیر تجاری شدن بر پژمردگی شهری می‌نویسد: در متن توسعه سریع بافت کالبدی شهر به رقابت میان افزا و فعالیت‌ها در به دست آوردن زمین به‌طور عمده از طریق تسری مناسبات کالایی به فضای شهری و کالایی کردن زمین‌های شهری صورت گرفته است در همین راستا فعالیت‌های تجاری به مناطق مسکونی دست‌اندازی نموده‌اند در نتیجه بخشی از مناطق مسکونی تبدیل به انبار و کارگاه شده و بخشی دیگر نیز یا رها و یا به محل اسکان اقشار کم‌درآمد تبدیل شده است که این امر منجر به تسریع روند پژمردگی شهری گردیده است.

ریس معتقد است "که هم‌جواری یک بازار با محله مسکونی زمینه‌های افت محله را فراهم می‌کند به گفته وی "تجاوز فعالیت‌های تجاری و صنعتی به محله‌های مسکونی، ناکافی بودن خدمات عمومی اولیه و خطر زوال اجتماعی-اخلاقی، شکل‌گیری مکان مناسب برای جرم و فساد، آپارتمان‌های استیجاری و مسکن غیراستاندارد در مجموع خطرات جدی برای خانواده‌ها، اخلاق، بهداشت عمومی و انسجام شهری محسوب می‌شود." (زنگانه، ۱۳۹۲: ۳۳)

تحقیقی دیگر با عنوان «تجاری شدن جداره‌های شهری و تأثیر آن بر کیفیت فضایی محلات مسکونی (مطالعه موردی: کوی نصر تهران)» توسط فروهر و خیرالدین در سال ۱۳۹۴ انجام شده است. نتایج پژوهش مذکور نشان می‌دهد که فقدان مطالعات ارزیابی اثرات تغییر کاربری زمین در روند تهیه طرح‌های توسعه محلی، نه تنها سبب تشدید گرایش‌های سودگراانه و کاسب‌کارانه در نواحی مسکونی کوی نصر گردیده، بلکه اثرات نامطلوب و مخاطره‌آمیزی بر کیفیت زندگی محله‌ها و فضاهای شهری بلافصل خود گذاشته است. به‌طوری‌که طی سالیان اخیر، تغییر کاربری و مقیاس عملکردی فعالیت‌های مستقر در جداره اصلی خیابان نصر بر اساس پیشنهادهای طرح تفصیلی ملاک عمل، در

کنار تأثیرات مثبت کوتاه‌مدت همچون بهبود میزان دسترسی به خدمات و تسهیلات شهری، طیف وسیعی از اثرات و پیامدهای نامطلوب را به لحاظ اجتماعی- فرهنگی، کالبدی- فضایی و ترافیکی، در محلات مسکونی بلافصل خود به دنبال داشته و در پی آن کیفیت زندگی ساکنان محلی را دستخوش تغییرات نامطلوبی نموده است. زنگانه و همکاران (۱۳۹۷) «پویایی فضایی- کالبدی بخش مرکزی شهر رشت» را بررسی کرده‌اند. نتایج به‌دست‌آمده حاکی از آن است که، عوامل مبتنی بر اجتناب از شرایط نامطلوب مهم‌ترین عامل در تصمیم‌گیری به جدایی‌گزینی و جابجایی خانوارها و در نتیجه، پویایی فضایی- کالبدی بخش مرکزی شهر رشت می‌باشد. همچنین در این تحقیق مشخص است که ساختار اقتصادی سیاسی حاکم بر شهر رشت، از طریق تغییر در چرخه‌های سرمایه‌گذاری و سرمایه-زدایی و اولویت ارزش مبادلاتی بر ارزش مصرفی زمین و املاک، بر روند رو به افول بخش مرکزی شهر از نظر سکونت و باز ساخت‌های فضاهای فعالیتی اثرگذار بوده است. به‌رغم روند افزایشی کل جمعیت شهر رشت، اما جمعیت بخش مرکزی آن، در حال کاهش است و الگوی کاربری اراضی و کارکرد املاک بخش مرکزی شهر، تمایل شدید به تغییر از کارکرد مسکونی به تجاری، خدماتی و پذیرایی دارد.

سلیمانی و همکاران (۱۳۹۸) در مقاله‌ای با عنوان "بازارهای فراشهری و تغییرات کالبدی محله‌های پیرامون مطالعه موردی بازارهای فراشهری مبل یافت‌آباد، کیف و کفش امین الملک و آلومینیوم قلعه مرغی را بررسی کرده‌اند آن‌ها نتیجه گرفته‌اند که تحول در الگوی مراکز تجاری سبب استقرار کاربری‌های منطقه‌ای و فرا منطقه‌ای در سطح محله‌های مسکونی شده و با پیامدهای مثبت و منفی همراه بوده است نتایج پژوهش نشان داده است بازارهای فراشهری سبب تشدید فرسودگی بافت محله و بناهای آن شده و کاربری آن‌ها را به کاربری تجاری و انبار کالا تغییر داده است. با عنایت به تحقیقات انجام‌شده در ارتباط با تحولات بافت مرکزی شهر، به‌ویژه شهر تهران تغییر داده است. روی هم‌رفته حاکی از تحولات و تغییرات عمده کاربری‌ها به نفع کاربری تجاری و خدماتی و اثرات نامطلوب آن در ابعاد مختلف بافت مرکزی بوده است. گستردگی فعالیت‌های بازار مرکزی همواره با سیاست‌ها و اقدامات مدیریت شهری در راستای توسعه برون‌شهری از یک‌سو و گرایش‌های سوداگرانه به تبعیت از ساختار اقتصاد سیاسی حاکم بر شهرها از سوی دیگر، زمینه اصلی گسترش و باز ساخت فضاهای فعالیتی و خدماتی در بافت قدیم شهرها به‌ویژه بخش مرکزی شهر تهران و در نتیجه فرسودگی درونی آن شده است. این وضع لزوم به‌کارگیری تفکر جامع و رویکرد همه‌جانبه به‌منظور شناخت عوامل و روندهای درگیر با افول درونی را ضروری ساخته است مقاله حاضر در راستای این تفکر تلاش کرده است، عوامل ناکارآمدی فضاهای پیرامون راستاهای دارای فعالیت‌های تخصصی را در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران با نظر خاص به فضاها و محله‌های مجاور این راستاها، بررسی کند.

### مبانی نظری

تخصصی شدن فضا در یک منطقه شهری، بر اساس برخی ویژگی‌ها مانند موقعیت اجتماعی، ویژگی‌های جمعیتی، نوع کارکردها و فعالیت‌ها و .... در فضاهای مختلف شهری است. ادراک منطقی تخصصی شدن، برای تعیین سیاست‌های شهری و برنامه‌ریزی‌هایی مانند مسکن و اقتصاد غالب شهر، بسیار مهم است (Pallez et al, 2015). فضاهای عمومی در شهرهای معاصر، تحت فشارهای ناشی از سرمایه‌داری و خصوصی‌سازی قرار دارند (Bugarcic 2010:173). این نیروها همراه با جریان‌های جهانی شدن و مدرنیزاسیون (نوسازی)، منجر به تغییرات اساسی در فرایندهای ساخت و مدیریت فضاهای عمومی شده‌اند. این تغییرات، به‌طور کلی جهت مشخصی را دنبال می‌کند که همان دور شدن از حیطه دخالت

مستقیم دولت و افزایش بیشتر سهم عاملان بخش خصوصی در تأمین و مدیریت فضاهای عمومی است (De Magalhaes & Trigo, 2017:1).

از جمله مهم‌ترین فضاهای عمومی که نماینده شیوه تولید سرمایه‌داری و خصوصی‌سازی هستند، می‌توان به مراکز خرید بزرگ‌مقیاس یا مال‌ها اشاره کرد. پژوهش‌های مختلف نشان داده است که "شاپینگ مال‌ها"، قسمت اصلی چشم‌انداز تجاری اکثر کشورهای دنیا بوده و نقش مهمی در خرده‌فروشی و توریسم پیدا کرده‌اند (Ozorhon & Ozorhon, 2014; Farrag et al, 2010; Lager, 2016). همان‌طور که فایف (۱۹۹۸) می‌گوید این مراکز ابتدا در حومه‌های خارج از شهر آمریکای شمالی ظهور یافتند و توسعه آن‌ها در پیوند تنگاتنگ با توسعه بزرگراه‌ها و تولید انبوه اتومبیل قرار داشت که منجر به جدایی گزینی حومه از مرکز شهر می‌شد (Fyfe, 1998:26). ولی به تدریج مکان گزینی این مجتمع‌ها تغییر کرد و به داخل شهر کشیده شدند. بدین ترتیب، قرارگیری مال‌ها در داخل شهرها، منجر به پدید آمدن نوعی فضای خصوصی با "دسترس‌پذیری عمومی مصرف"، بود و از این رو، مورد انتقاد بسیاری از صاحب‌نظران قرار گرفت. در ایران اگرچه هنوز با فضاهای عمومی به بخش خصوصی به شکل گسترده واگذار نشده است، با این حال خصوصی‌سازی فضاهای عمومی روند رو به رشدی را نشان می‌دهد که ساخت‌وساز مال‌ها و شاپینگ سنترها مهم‌ترین نمونه‌های این پدیده هستند، سیاست شهرداری تهران در سال‌های اخیر به گونه‌ای بوده که ساخت‌وساز این مراکز را تشدید کرده است. به طوری که از سال (۱۳۸۴ تا ۱۳۹۶) بیش از ۱۶۰ مرکز خرید از جمله مال و مگامال در تهران ساخته شده است (کازمی و امیرابراهیمی، ۱۳۹۷) از این رو، می‌توان گفت انگیزه اصلی از تولید و توسعه چنین فضاهایی، صرفاً کسب سود از فضا است و دیگر کارکردهای فضا، تحت شعاع این انگیزه قرار می‌گیرند. در مادر شهرهای جدید در سطوح ملی و بین‌المللی با گسترش شهر، نیازهای خدماتی جدیدی شکل می‌گیرند که بعضاً خدمات نوینی هستند که قبلاً وجود نداشته‌اند یا حاصل تخصصی شدن همان فعالیت‌ها و خدمات سنتی می‌باشند. فضای لازم برای این فعالیت‌ها بر اثر بازتاب فرایندهای شناخته‌شده و ناشناخته اقتصادی و اجتماعی در درون شهرها شکل می‌گیرد و در این میان برخی از فعالیت‌ها عامل پاره‌ای از مشکلات برای مدیران و برنامه‌ریزانی هستند که انتظار ظهور آن‌ها را نداشته‌اند. افزون بر آن‌ها اموری همچون بانک، بیمه، تبلیغات و غیره نیز به وجود می‌آیند. به طور کلی هر چه شهر بزرگ‌تر باشد، خدمات متعددتری را شامل می‌شود و هر قدر فعالیت‌ها کمیاب‌تر، باشند شعاع عمل و جاذبه آن‌ها بیشتر می‌شود (باستیه و دزر، ۱۳۸۲: ۱۳۷). این فرایند گاه به شکل‌گیری مراکز جدید شهری دارای کاربری‌های به شدت تخصصی شده می‌انجامد و در نهایت در مادر شهرهای بین‌المللی به شکل‌گیری مراکز تجاری کاملاً تخصص‌یافته با گستره فعالیت جهانی می‌انجامد که از آن تحت عنوان "مرکز تجاری شهر"، نام می‌برند.

تخصصی شدن، هنگامی به وجود می‌آید که مکان‌ها یا فضاها، تلاش خود را در نتیجه هزینه‌های ناشی از دیگر فعالیت‌ها، فقط بر فعالیت ویژه‌ای معطوف کنند. بنا به آرای شماری از اقتصاددانان شهری - منطقه‌ای و جغرافیادانان اقتصادی، بیشترین گرایش به تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و تجاری‌سازی، به مزیت مکانی آن‌ها بستگی دارد و قلمرویی با مزیت‌های کمتر، باید فعالیت‌های تخصصی شود که در آن، دارای مزیت مکانی باشد (Coniglio et al, 2016: 1-2). تخصصی شدن در یک ساختار اقتصاد شهری - منطقه‌ای، همراه با تنوع در فعالیت‌های تجاری - صنعتی، محرک ایده‌های نوین است و بر رشد اقتصاد شهری، تأثیر می‌گذارد (Hassink et al, 2019).

نواحی خرده‌فروشی تخصصی، توسعه‌ها یا ساخت‌وسازهای غالب خرده‌فروشی‌اند که انواع مغازه‌ها و خدمات را در تعامل باهم در برمی‌گیرند. مردم از مرکز خرده‌فروشی تخصصی دیدن می‌کنند تا خرید را با سایر فعالیت‌های خانوادگی و

انفرادی، از جمله فعالیت‌های اوقات فراغت ترکیب کنند. مراکز مذکور مشتریان را از طریق ارضای خواسته درونی‌شان برای برقراری ارتباط اجتماعی، با دیگران و مطرح ساختن خود در جمع، و همچنین نوعی مواجهه و تجربه که پیش از خرید، و به هنگام این کار، و نیز پس از خرید صورت می‌گیرد به سمت خود جذب می‌کند (بهزادفر و همکاران، ۱۳۸۷: ۱۲۷). در اینجا با عنایت به بحثی که شد " رویکرد مدرنیستی " و " اقتصاد سیاسی " به نظام فعالیت اجمالاً شرح می‌دهیم. برنامه‌ریزی پس از جنگ جهانی دوم در اواخر دهه ۱۹۶۰، تحت تأثیر یک مدل عقلایی - جامع و رویکردی ملهم از علم و تخصص‌گرایی قرار داشت. این دیدگاه در دگرگون‌سازی فضاهای شهری خود را منعکس می‌کرد ( Filion, 2005: 426). بر اساس این دیدگاه، شهر دارای چهار کارکرد اصلی شامل سکونت، کار، عبور و مرور و گذران اوقات فراغت است. وظیفه اصلی شهرسازی سازمان دادن به این چهار کارکرد است. بنابراین اهداف اصلی شهرسازی معطوف به تسهیل کارکردهای شهری و تقویت کارایی شهر با توجه به این کارکردهاست (شفیعی، ۱۳۷۹: ۷۱). مدرنیسم بیشتر نو شدن و تحول در اقتصاد، فناوری، ساختمان اداری، ارتش و جوانب دیگر جامعه را در نظر دارد (هودشتیان، ۱۳۸۱: ۱۰۷). همچنین مدرنیسم نگرش کلی است که علم را تا حد قوانین تکنولوژیک یا مکانیکی عام تقلیل می‌دهد و پیشرفت اجتماعی را صرفاً به رشد کمی تولید و فناوری محدود می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۶۶: ۱۴۳). مدرنیزاسیون مجموعه تحولاتی است که در امر روبرونایی جامعه، در اقتصاد، نظام اداری، سیاسی و فضاهای شهری، روستایی تجلی عینی می‌یابد. این تحولات مستقیماً با مدرنیسم مرتبط‌اند و غیرمستقیم تحت تأثیر مدرنیته هستند» (کاتوزیان، ۱۳۶۶: ۷۵). ورود اندیشه مدرن در زمینه شهرسازی، به‌طورجدی متأثر از اندیشه باغ‌شهر هاوارد است. افراد دیگری چون گارنیه با مطرح کردن طرح شهر صنعتی خود نیز، به‌طورجدی و عملی وارد این حوزه شدند. در چارچوب این رویکرد، اصولی تعریف شد که بر اساس آن‌ها به سازمان‌دهی فضاهای شهری توجه شد.

#### جدول شماره ۱. اصول برنامه‌ریزی فضاهای جغرافیایی متأثر از اصول مدرنیته

منطق ریاضی و عقل‌گرایی؛	اتکا صرف به متخصصان علوم گوناگون؛
توجه به کارکردهای اساسی؛	برنامه‌ریزی متمرکز؛
زیباشناختی علمی؛	بی‌توجهی به مدیریت اجرایی؛
تقدم رفع نیازهای گسترده عمومی بر زیباشناختی؛	تفکیک فضاها؛
جامعیت، قطعیت، تعیین‌گرایی و عقل‌گرایی در روش‌ها؛	استاندارد کردن و ...؛

بر اساس این اصول، طرح‌های توسعه شهری به مداخلاتی پرداختند که مهم‌ترین ویژگی‌های آن‌ها در بعد کالبدی به شرح زیر است (بحرینی، ۱۳۷۷: ۲۹).

- ❖ کاربری‌های مسکونی با تراکم فراوان؛
- ❖ تفکیک کامل فضاها و فعالیت‌ها از یکدیگر؛
- ❖ عناصر فضایی یکنواخت و همگون؛
- ❖ نظام دسترسی متفاوت از نظر عرض و عملکرد (خیابان‌های عریض و بزرگراه‌ها)؛
- ❖ شکل‌گیری مسکن و واحدهای تجاری - رفاهی با تعدد طبقات (آسمان‌خراش‌ها)؛
- ❖ شکل‌گیری پارک‌ها و میدان‌ها؛

این تحولات نه‌تنها در کشورهای توسعه‌یافته در برهه زمانی خاص ۶۰ و ۷۰ میلادی مشاهده می‌شود بلکه در

کشورهای در حال توسعه به ویژه در شهرها و به ویژه کلان‌شهرها ایران (از اواخر دهه ۶۰ هجری شمسی تا به امروز) نیز نمایان است. در این باره در بین شهرهای کشور، تهران (جدول ۲) اثرپذیری بالایی دارد (ریاضی، ۱۳۷۵: ۱۶۹-۱۶۸ و ۱۹۲-۱۹۰).

جدول شماره ۲. تحولات کالبدی شهر تهران در قبل و بعد از انقلاب

قبل از انقلاب	بعد از انقلاب
تعمیر خیابان‌های قدیمی و احداث خیابان‌های جدید؛	شکل‌گیری و توسعه بزرگراه‌ها؛
تفکیک اراضی داخلی شهر با ارباب (بزرگ مالکان) و اشراف؛	شکل‌گیری فروشگاه‌های زنجیره‌ای؛
جدا گزینی اکولوژیکی بر اساس شکل‌گیری طبقات جدید؛	ایجاد و توسعه مترو شهری؛
تغییر کاربری فضاهای کهن به کارکردهای جدید مانند تبدیل کاروانسرا به پارکینگ؛ و ...	شکل‌گیری فرهنگ‌سراها

از آنجاکه توسعه شهری در مدرنیسم، در طرح‌های از پیش تعیین شده دنبال می‌شود، الگوهای موجود در نظام فعالیت، دارای دو تصویر جداگانه است: مراکز سنتی و تاریخی مانند بازار و بافت‌های مدرن با کارکردهای مختلط همانند مراکز چندمنظوره خرید. این دوگانگی، به نوبه خود مسائل کالبدی و اجتماعی را نیز به دنبال داشته است. نمود این دوگانگی در تهران به شکل بازار سنتی تاریخی و راسته‌های دارای فعالیت تخصصی در خیابان‌های اطراف بازار و نیز شکل‌گیری محورها و پهنه‌های تخصصی جدید در فضاهای فرسوده با تغییر کاربری آن‌ها از گاراژ و انبار... (همانند بازارچه بلورفروشی در منطقه جنوب بازار سنتی تهران و بازار بزرگ تهران در خیابان پانزده خرداد) و حتی فروشگاه‌ها و مراکز تخصصی بزرگ‌مقیاس (مال‌ها) در سایر مناطق تهران. تشدید شده است. نمونه‌های مورد بررسی در محدوده منطقه ۱۲ در چهارچوب این مفاهیم و دیدگاه‌ها مطرح شده، مورد بررسی قرار گرفته است.

### روش پژوهش

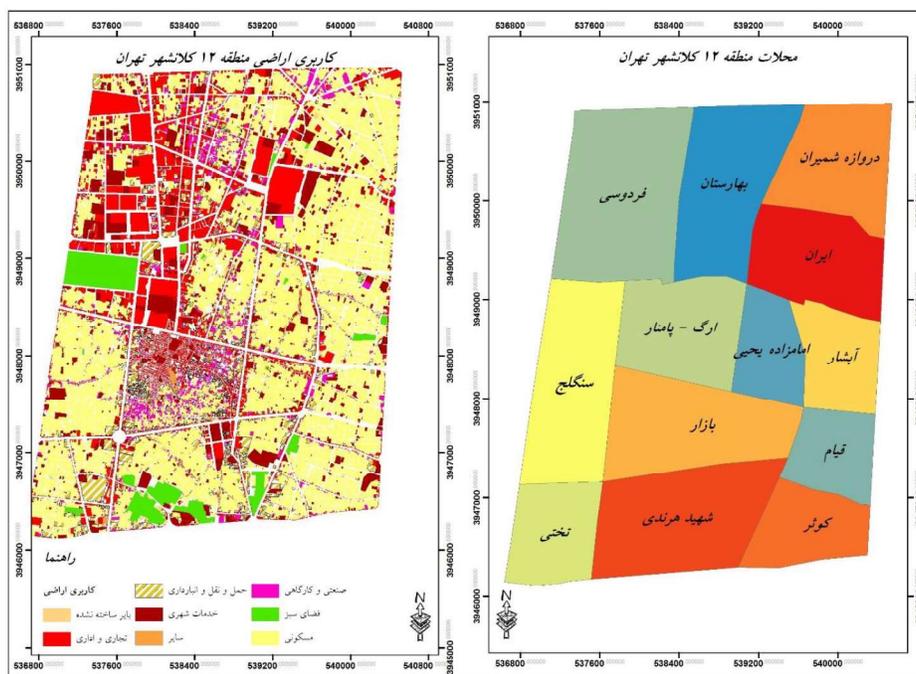
این تحقیق از نوع اکتشافی است جامعه آماری شامل ساکنان منطقه ۱۲ تهران بوده و بر اساس جامعه نمونه پرسشنامه است. پرسشنامه مربوط پس از تأیید روایی آن از سوی شماری از کارشناسان و متخصصان مربوط، به تعداد ۲۸۰ نفر به عنوان حجم نمونه تعیین که به طور تصادفی انتخاب شده و به پرسشنامه پاسخ دادند. به منظور تعیین پایایی و قابلیت تعمیم، نیز از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شده که امتیاز ۰/۸۱ مورد پذیرش قرار گرفته است. به منظور تحلیل یافته‌ها، از نرم‌افزارهای SPSS و Amos و به طور مشخص از مدل‌های تحلیل عاملی و معادلات ساختاری برای تلخیص، نام‌گذاری و ارزش‌گذاری عوامل در ارتباط با ناکارآمدی محدوده مورد بررسی، استفاده شده است. پرسشنامه از ۲۷ گویه تشکیل شده است، که در فرآیند تحلیل عاملی مورد بررسی قرار گرفت. در مدل تحلیل عاملی، مقدار KMO که بین صفر و ۱ می‌باشد. اگر تعداد آن پایین‌تر از ۰,۵۰ باشد یعنی داده‌های مورد استفاده در تحقیق برای تحلیل عاملی مناسب نیستند و اگر مقدار آن بیش از ۰,۵۰ و به عدد ۱ نزدیک‌تر باشد، همبستگی بین داده‌ها برای تحلیل مناسب خواهند بود. بعد از کنترل و مناسب بودن آزمون‌های آماری مربوط که داده‌های خام را برای کاربست در تحلیل عاملی، آزمایش و سنجش می‌نمایند، به محاسبه ماتریس مقدماتی پرداخته شده است، که در آن واریانس تبیین شده به وسیله هر عامل مشخص گردید. به عبارت دیگر ماتریس مربوط که در قالب جدول واریانس تبیین شده آمده است، به روشنی مشخص می‌کند که برآیند تحلیل عاملی در کاهش و خلاصه‌سازی شاخص‌ها، به چند عامل نهایی منتهی شده است جدولی با ۳ ستون که بخش اول مربوط به مقادیر ویژه هر یک از عوامل می‌باشد؛ مقادیر ویژه باید بالاتر از عدد ۱ باشد.

جدول شماره ۳. گویه‌های بکار برده شده در پژوهش

ردیف	گویه‌ها	کد
۱	توسعه و گسترش راسته‌های تخصصی در بخش مرکزی کلان‌شهر تهران باعث شکل‌گیری و گسترش کاربری‌های ناسازگار در محلات پیرامونی بافت مرکزی شده است.	X1
۲	در محلات پیرامونی بازار کلان‌شهر تهران به علت شکل‌گیری و گسترش راسته تخصصی در محورهای اصلی بافت، بیشتر املاک به صورت متروکه و اراضی قهوه‌ای درآمدند.	X2
۳	به علت عدم اجرای طرح‌های ساماندهی و بازآفرینی شهری و سوء مدیریت مدیران شهری در اجرای طرح‌ها، محلات درونی بافت مرکزی کلان‌شهر تهران دارای سلسله‌مراتب شبکه ارتباطی نبوده و به صورت ارگانیک می‌باشد.	X8
۴	به علت نزدیکی به بازار به‌عنوان محل عرضه کالاها و به دنبال سیاست‌های تخصصی شدن، بیشتر کارگاه‌های کیف و کفش و.. در درون محلات واقع شده‌اند.	X5
۵	به علت مشکلات ملکی و حقوقی در بافت مرکزی شهر تهران، اراضی رهاشده بیشتر به چشم می‌خورد.	X13
۶	فرسودگی و ناکارآمدی بافت بیشتر به علت وجود و گستردگی قطعات ریزدانه می‌باشد.	X7
۷	وجود معابر و کوچه‌های تنگ امکان عبور هم‌زمان دو وسیله نقلیه را نمی‌دهد.	X4
۸	به علت عرض کم معابر و کوچه‌ها، امکان افزایش تراکم در این محلات خیلی کم است.	X11
۹	به علت نزدیکی به بازار و راسته‌های تخصصی، کاربری‌های خدمات محله‌ای و واحدهای تجاری خرد، مقیاس کمتر به چشم می‌خورد.	X20
۱۰	به علت ویژگی خاص محله‌ای خاستگاه اجتماعی ساکنین، آمار بیکاری، اوباشگری، فقر بسیار پایین است.	X3
۱۱	به علت سکونت بازاریان و افراد قدیمی در محلات درونی بافت مرکزی، تعلق خاطر ساکنین بسیار بالا می‌باشد.	X16
۱۲	به علت وجود عوامل نیروی انتظامی در بازار محلات درونی بافت مرکزی کمتر در معرض سرقت قرار می‌گیرند.	X6
۱۳	در محلات بافت مرکزی کلان‌شهر تهران به علت ماهیت اقتصادی بافت و وجود راسته‌های تخصصی قیمت زمین نسبت به مناطق دیگر تهران بیشتر می‌باشد.	X14
۱۴	به علت وجود بازار در این منطقه میزان خدمات‌رسانی مطلوب می‌باشد.	X12
۱۵	در مقایسه تراکم جمعیت در راسته‌ها و محورهای اصلی بافت مرکزی کلان‌شهر تهران، میزان تراکم جمعیت دائمی در محلات درونی بافت پایین می‌باشد.	X9
۱۶	بیشتر بازاریان و کسبه در بازار تهران در محلات پیرامونی بازار و بافت مرکزی سکونت دارند.	X17
۱۷	با توجه به وجود بازار و نیاز به تأمین امنیت آن، محلات درونی منطقه نیز از میزان امنیت مطلوبی برخوردار هستند.	X27
۱۸	بیشتر ساکنین منطقه ۱۲ و محلات آن از وضعیت خدمات شهری رضایت دارند.	X20
۱۹	به علت وجود عوامل نیروی امنیتی و انتظامی در بازار و محلات پیرامونی آن، معنادار کمتر در این مکان‌ها دیده می‌شوند.	X25
۲۰	با توجه به بافت ارگانیک و شبکه‌های نامنظم در بافت مرکزی و محلات آن، امکان استفاده از وسایل نقلیه عمومی وجود ندارد.	X15
۲۱	به علت ازدحام و شلوغی گذرها و معابر محلات به دلیل عبور موتورسیکلت‌ها، این محلات بسیار پرسروصدا هستند.	X19
۲۲	به علت وجود کارگاه‌ها و عبور وسایل نقلیه باربری از این محلات، آلودگی هوا در این محلات بیشتر می‌باشد.	X18
۲۳	با توجه به وجود اقشار بازاری و تجار در این بافت، تمایل به سرمایه‌گذاری برای احیا و ساماندهی محلات آن بیشتر می‌باشد.	X23
۲۴	در میان راسته‌های تخصصی و محورهای اصلی و فرعی بازار، تک بناهای تجاری به صورت متروکه رها شده‌اند.	X24
۲۵	به علت وضعیت خدمات‌رسانی خوب از طرف مدیران شهری به علت وجود بازار، بیشتر اقشار مرفه در این محلات سکونت دارند.	X21
۲۶	بیشتر ساکنین محله در بافت مرکزی دارای ملک شخصی بوده و میزان اجاره‌نشینی بسیار پایین می‌باشد.	X22
۲۷	به علت نزدیکی به بازار، میزان سود حاصل از ساخت‌وساز در محلات بسیار بالا است.	X26

## محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۲ با جمعیتی حدود ۲۴۰ هزار نفر و مساحت ۱۶/۹۱ کیلومترمربع، شامل ۶ ناحیه و ۱۳ محله می‌باشد. از مهم‌ترین ویژگی‌های این منطقه قرار گرفتن بازار تهران و بسیاری از اماکن فرهنگی، مراکز و نهادهای دولتی، وزارتخانه‌ها و سفارتخانه‌ها در آن می‌باشد. این منطقه از شمال به خیابان انقلاب، جنوب به خیابان شوش، شرق به خیابان ۱۷ شهریور و از غرب به خیابان وحدت اسلامی محدود می‌شود. محله‌های منطقه ۱۲ شامل محله‌های فردوسی و بهارستان در ناحیه ۱، محله‌های پامنار، امامزاده یحیی و بخشی از محله سنگلج در ناحیه ۲، محله بازار و سنگلج در ناحیه ۳، محله شهید هرندی و تختی در ناحیه ۴، محله آبشار، قیام و کوثر در ناحیه ۵ و بالاخره محله ایران و دروازه شمیران در ناحیه ۶ می‌باشند. شکل شماره (۱) موقعیت و محدوده منطقه ۱۲ تهران را نشان می‌دهد (سایت شهرداری منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران، ۱۴۰۰، <https://region12.tehran.ir>).



شکل شماره ۱. محدوده منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

منطقه ۱۲، محل تولد کلان‌شهر تهران، خواستگاه تحولات بنیادین سیاسی، اجتماعی، اقتصادی، هنری و فرهنگی بیش از ۴۰۰ سال اخیر است، روزگاری از دوران صفویه تا امروز را می‌شود در این محدوده جستجو کرد، وجود بیش از ۱۸۶ اثر ثبت‌شده ملی و تنها اثر ثبت‌شده جهانی (یونسکو) تهران یعنی مجموعه جهانی کاخ گلستان در کنار ۲۲ موزه، حضور دستگاه‌های عالی حکومتی من جمله مجلس شورای اسلامی، ساختمان‌های اصلی وزارتخانه‌های راهبردی نظام همانند وزارت امور خارجه، دادگستری، اقتصاد و دارایی، فرهنگ و ارشاد اسلامی در کنار مرکز برنامه‌ریزی راهبردی دولت بر اهمیت خاص این منطقه ارزشمند افزوده است و در کنار این روح هویتی، بقعه‌های متبرکه امامزاده‌ها و مساجد مهم در شکل‌گیری تحولات تاریخ ایران معاصر در کنار بازار بزرگ تهران بر ارزش‌های قلب تهران می‌افزاید، در حوزه جغرافیایی دارای شاخص‌های جهانی در حوزه مذاهب الهی نیز است، کلیساها، معابد و آتشکده‌های بسیار زیبا در خیابان سی تیر این

مکان را به خیابان ادیان نیز تبدیل نموده که با اقدامات صورت گرفته طی سال‌های اخیر علاوه بر بازگشت زندگی و ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان، این خیابان به یکی از جاذبه‌های ویژه شهر تهران برای گردشگران داخلی و خارجی تبدیل شده، موزه‌های فراوان در کنارغذای سالم خیابانی و زندگی بسیاری از هنرمندان در این کالبد، ارزش افزوده شهری برای منطقه ۱۲ محسوب می‌گردد (حبیبی و هورکارد، ۱۳۸۵). اما اغلب این بافت تاریخی هم‌اکنون تجاری شده‌اند، خانه‌های ارزشمند قدیمی به‌ویژه در خیابان‌هایی چون پامنار، سیروس و خیابان ری به کارگاه‌های تولید کیف، کفش و لباس تبدیل شده‌اند و به همین دلیل این خیابان‌ها دیگر ارزشی برای زندگی و سکونت ندارند. ساکنان قدیمی آن به دیگر نقاط شهر مهاجرت و جای آن‌ها را مهاجران پاکستانی، عرب و افغانستانی پر کرده‌اند. عواملی چون، افزایش استفاده از وسایل نقلیه موتوری، گسترش روند شتابان شهرنشینی، سیاست‌های عرضه مسکن در نواحی پیرامونی شهر تهران، نفوذ سرمایه‌داری و مدرنیزاسیون نوسازی در ایران، نیاز به گردش سرمایه و گسترش و یکپارچه‌سازی بازار شهری، توسعه بازار به سبک جدید و تغییر الگوی تولید و مصرف و ... در شکل‌گیری و گسترش فضاهای تجاری بافت تاریخی و مرکزی منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران نقش داشته‌اند، در ادامه این روند افول بخش مرکزی کلان‌شهر تهران را به دنبال داشته است. به‌طوری که بر اساس داده‌های مرکز آمار ایران، شهر تهران طی دو دهه گذشته با کاهش جمعیت ساکن در مناطق مرکزی شهر مواجه بوده است. منطقه ۱۲ که بازار تهران و محلات مسکونی مجاورش در آن واقع شده، طی سال‌های ۱۳۵۹-۸۱ یک سوم جمعیت خود را از دست داده است. گروه‌های مختلف ساکن در این محدوده به‌ویژه خانواده‌های پردرآمدتر، مرکز شهر را به‌منظور سکونت در مناطق مجهزتر و تازه‌ساز شمال شهر و دیگر نقاط مطلوب برای سکونت ترک کرده‌اند و مهاجران و خانواده‌های کم‌درآمد جایگزین بخشی از این خانوارها شده‌اند.

### یافته‌های پژوهش

برای شناسایی متغیرهای دخیل در ناکارآمدی بافت مرکزی کلان‌شهر تهران با توجه به شکل‌گیری و گسترش راسته‌های تخصصی در منطقه ۱۲، از پرسشنامه‌ای با طیف لیکرت استفاده شده است. مقدار KMO در تحلیل حاضر ۰,۹۲۸ محاسبه شده است که از همبستگی بالای بین داده‌ها در فرآیند تحلیل عاملی حکایت دارد و آزمون بارلت که برای تشخیص مقدار همبستگی مدل عاملی پژوهش بکار می‌رود، برابر است با ۱۴۳۳۶,۱۳ که با سطح معناداری  $\geq 0/000$  نشان می‌دهد بنابراین داده‌های به‌دست‌آمده برای تحلیل عاملی، مناسب بوده‌اند. البته برای رسیدن به مقدار ایده‌آل KMO تعداد معرف‌ها از ۳۱ به ۲۷ شاخص تقلیل داده‌ایم.

تعداد عوامل استخراج شده همراه با مقدار ویژه هر یک از آن‌ها، درصد واریانس هر یک از عوامل و فراوانی تجمعی درصد واریانس عوامل؛ در جدول (۴) نشان داده شده است. مقدار ویژه عبارت از واریانس مجموعه متغیرهای مشاهده شده، می‌باشد که توسط هر عامل تبیین شده است، اولین عامل همیشه بیشترین واریانس متغیرها را تبیین می‌کند و بنابراین بزرگ‌ترین مقدار ویژه را دارد. در این تحقیق ۳ عامل اصلی استخراج گردید که مقادیر ویژه هر یک از آن‌ها، بالای ۱ بوده و تغییرات و واریانس متغیرها را به‌خوبی تفسیر کرده‌اند. درواقع مقادیر ویژه ۳ عامل به حدی بوده که معرف‌های موردبررسی حول آن‌ها پراکندگی بیشتری داشته‌اند. با توجه به نتایج جدول شماره (۴)، سه عامل اصلی استخراج شده که عامل اول با مقدار ویژه ۴,۲۸ بیشترین سهم و عامل دوم با مقدار ویژه ۲,۹۸ در مرتبه بعدی و عامل سوم با مقدار ویژه ۱,۸۶ کمترین سهم را در تبیین میزان تغییرات معرف‌های مطروحه داشته‌اند.

## جدول شماره ۴. تعداد عامل‌های استخراج شده

همراه با مقادیر ویژه، درصد واریانس و درصد تجمعی واریانس

عامل	مقادیر ویژه	درصد واریانس	درصد تجمعی واریانس
۱	۱۰٫۶۲۰	۳۹٫۳۵	۳۵٫۳۵
۲	۸٫۲۳۸	۳۰٫۵۱	۶۹٫۸۴
۳	۴٫۰۸۱	۱۵٫۱۱	۸۴٫۹۳

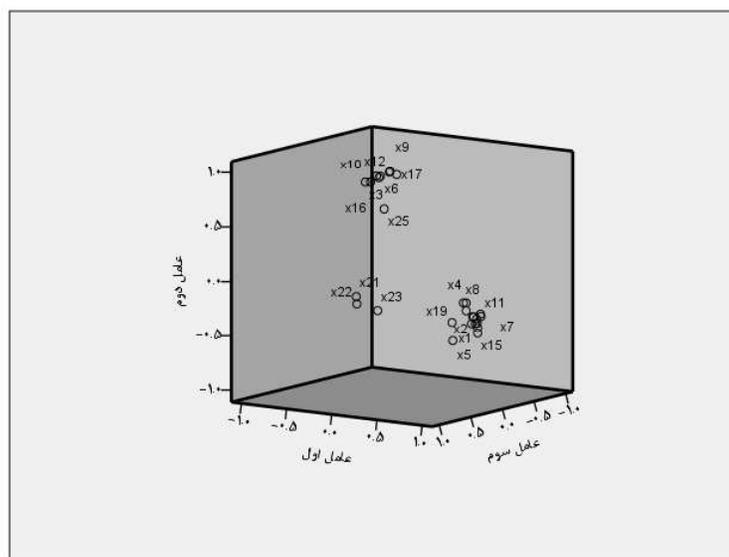
با توجه به نتایج جدول (۴)، ۳ عامل اصلی استخراج شده حدود ۸۵ درصد تغییرات شاخص‌های پژوهش را تبیین کرده است. با توجه به اینکه مجموع واریانس تجمعی بالای ۶۰ درصد بوده و ۸۵ درصد را به خود اختصاص داده است، ۳ عامل اساسی به‌عنوان متغیرهای دخیل در ناکارآمدی منطقه ۱۲ شهر تهران شده‌اند. مقادیر ویژه در هر ۳ عامل و مؤلفه شناسایی شده بالای عدد (۱) می‌باشد که این مقدار در مؤلفه اول ۱۰٫۶۲۰، در مؤلفه دوم ۸٫۲۳۸ و در مؤلفه سوم ۴٫۰۸۱ است. با توجه به اینکه درصد واریانس تجمعی در تحقیق حاضر بالای ۸۴ درصد می‌باشد، در نتیجه می‌توان گفت که مؤلفه‌های شناسایی شده قویاً در ناکارآمدی بافت مرکزی شهر تهران نقش دارند.

## جدول شماره ۵. نتایج حاصل از چرخش عامل به روش واریماکس

ردیف	مؤلفه	گویه	بار عاملی
		X1	۰٫۸۷۵
		X2	۰٫۸۹۴
		X4	۰٫۸۲۱
		X5	۰٫۶۴۶
		X7	۰٫۹۱۴
		X8	۰٫۸۵۳
۱	اثر کالبدی و محیط زیستی	X11	۰٫۹۲۰
		X13	۰٫۸۴۱
		X15	۰٫۸۶۳
		X18	۰٫۸۶۵
		X19	۰٫۶۴۹
		X20	۰٫۸۸۱
		X24	۰٫۸۶۵
		X14	۰٫۵۹۳
		X21	۰٫۷۱۸
۲	اثر اقتصادی	X22	۰٫۵۱۷
		X23	۰٫۷۲۶
		X26	۰٫۶۸۲
		X3	۰٫۸۳۲
		X6	۰٫۸۸۰
		X9	۰٫۹۰۱
		X10	۰٫۸۹۰
۳	اثر اجتماعی	X12	۰٫۹۱۰
		X16	۰٫۸۳۷
		X17	۰٫۸۶۲
		X25	۰٫۸۰۷
		X27	۰٫۸۷۳

به طوری که در جدول (۵) نیز مشاهده می‌گردد از مجموع ۳۱ گویه تدوین شده در پرسشنامه جمعاً ۲۷ گویه با توجه به نتایج مدل تحلیل عاملی در فرآیند کار مورد بررسی قرار گرفت که ضریب همبستگی گویه‌های مورد بررسی نسبت به هم نزدیک‌تر بوده است. عامل اول که جمعاً ۱۳ گویه را در بر گرفته است، با توجه به ماهیت گویه‌ها و نقاط اشتراکشان به عنوان عامل کالبدی- محیطی نام گذاری شد. عامل دوم که از ۵ گویه تشکیل یافته است، به عنوان مؤلفه عامل اقتصادی نام گذاری می‌گردد؛ در نهایت عامل سوم متشکل از ۹ گویه که به عنوان عامل اجتماعی نام گذاری می‌گردد (جدول شماره ۵).

شکل (۲) نتایج جدول (۵)، مبنی بر تعداد مناسب عامل‌ها را به صورت تصویری نشان می‌دهد. یعنی همانند معیار کیزر، از طریق این نمودار می‌توانیم تعداد عامل‌ها را مشخص کنیم. همان‌طور که در نمودار ملاحظه می‌شود، ۳ عامل دارای مقدار ویژه بالاتر از یک هستند. یعنی مجموع ۲۷ گویه مربوط به مقیاس متغیر ناکارآمدی بافت مرکزی کلان شهر تهران قابل تقلیل به ۳ عامل هستند.



شکل شماره ۲. نمودار حاصل از چرخش گویه‌ها

### تحلیل مدل با استفاده از مدل معادلات ساختاری

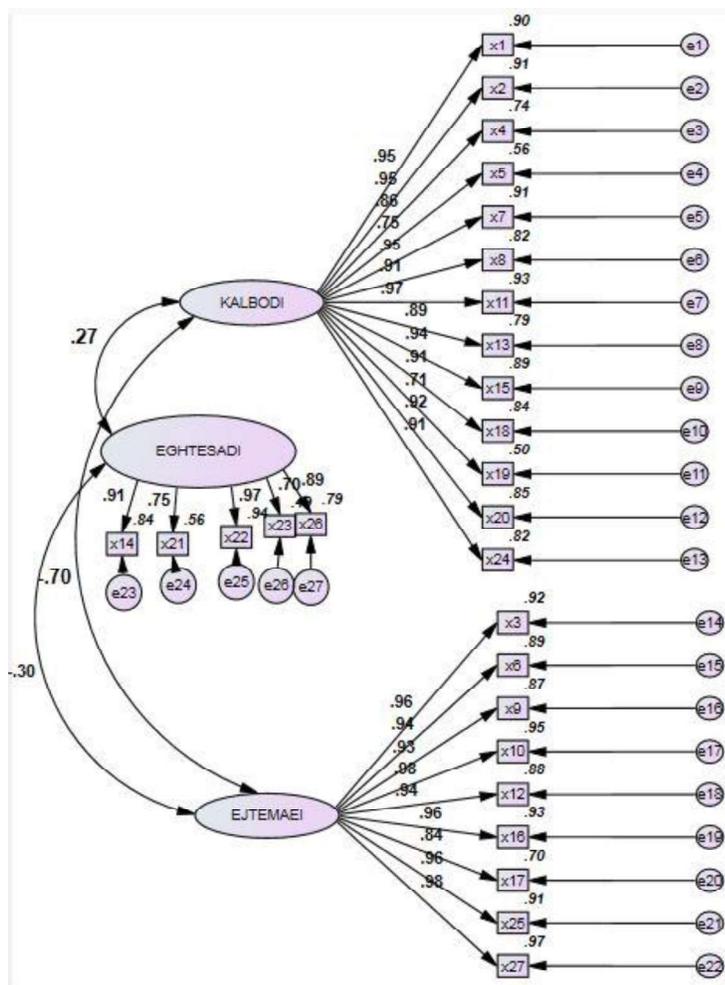
یکی از روش‌های نوین بررسی روابط علی بین متغیرها، روش معادلات ساختاری است، فرض در مدل معادلات ساختاری، این است یک ساختار علی بین مجموعه‌ای از سازه‌های غیرقابل مشاهده وجود دارد. این سازه‌ها از طریق مجموعه‌ای از متغیرهای قابل مشاهده اندازه‌گیری می‌شوند. نکته حائز اهمیت این است که متغیرهای مکنون در مدل معادلات ساختاری به دودسته متغیرهای "برون‌زا" و "درون‌زا" تقسیم می‌شوند. در تحقیق حاضر در راستای تعیین مدل عوامل مؤثر بر ناکارآمدی بافت مرکزی شهر تهران با تأکید بر تخصصی شدن فضا، از روش معادلات ساختاری استفاده شده است، که تمامی مراحل مربوط به مدل معادلات ساختاری در نرم‌افزار AMOS صورت گرفت. قبل از تحلیل داده‌ها، برای اطمینان از اینکه داده‌های این پژوهش مفروضه‌های زیربنایی مدل معادلات ساختاری را برآورد می‌کنند، به بررسی آن‌ها پرداخته شد که مفروضه‌های زیربنایی معادلات ساختاری، داده‌های گمشده، داده‌های پرت، نرمال بوده و هم خطی چندگانه

موردبررسی قرار گرفتند و همگنی مفروضه‌ها مورد تأیید قرار گرفت. نتایج برازش مدل در جدول (۶) ارائه شده است؛ نتایج برازش مدل نشان می‌دهد که شاخص‌های برازش مدل  $GFI=0.924$ ،  $AGFI=0.957$ ،  $NFI=0.8974$  و  $CFI=0.912$  بالاتر از ۰٫۹ است که نشان می‌دهد که داده برازش لازم دارند.

جدول شماره ۶. شاخص‌های نیکویی برازش پرسشنامه

شاخص	حد نرمال	مقدار مشاهده شده
شاخص برازندگی هنجار شده یا نرمال (NFI)	۰٫۹ و بالاتر	۰٫۸۹۷۴
شاخص برازش تطبیقی (CFI)	۰٫۹ و بالاتر	۰٫۹۱۲
شاخص نیکویی برازش تعدیل شده (AGFI)	۰٫۹ و بالاتر	۰٫۹۵۷
شاخص نیکویی برازش (GFI)	۰٫۹ و بالاتر	۰٫۹۲۴
میانگین مجذور پس مانده‌ها (RMR)	نزدیک به صفر	۰٫۰۴
میانگین مجذور پس مانده‌ها استاندارد شده (SRMR)	نزدیک به صفر	۰٫۰۵
Df	بزرگتر از صفر	۲٫۹
نسبت $\chi^2$ به df	کمتر از ۳	۲٫۶
ریشه دوم برآورد واریانس خطای تقریب (RMSEA)	کمتر از ۰٫۰۸	۰٫۰۳۰

به این ترتیب، متغیر ناکارآمدی بافت مرکزی شهر تهران با تأکید بر تخصصی شدن فضا با استفاده از مدل تحلیل عاملی تأییدی موردبررسی قرار گرفت که نتایج آن در شکل (۳) آورده شده است. شکل (۳) نشان می‌دهد که نشانگرها در کنار یکدیگر سازه‌های مربوط به خود را با توجه به ساختار موردنظر محقق به درستی تأیید می‌کنند که با استفاده از روش تحلیل عاملی تأییدی به درستی قابل اجرا می‌باشد و تداخلی مشاهده نمی‌شود. با توجه به این که مقدار ریشه دوم برآورد واریانس خطای تقریب RMSEA برای مدل اولیه کمتر از ۰٫۰۸ گزارش شده است، بنابراین استفاده از این سازه در طراحی مدل ساختاری تحقیق به لحاظ آماری، نیازی به انجام اصلاحات نداشته و مدل از برازش خوبی برخوردار است. همان‌طور که مشخصه‌های برازندگی شاخص‌ها در جدول (۶) نشان می‌دهد، داده‌های این پژوهش با ساختار عاملی و زیربنای نظری تحقیق، برازش مناسبی دارند که این امر بیانگر همسو بودن سؤالات با سازه‌های نظری است.



شکل شماره ۳. مدل ساختاری اثرات توسعه راسته‌های تخصصی بر بافت پیرامونی در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران

### نتیجه‌گیری

پژوهش حاضر باهدف بررسی و کشف پیامدها و آثار توسعه راسته‌های تخصصی بر بافت پیرامونی در منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران انجام گرفت. در این راه از تحلیل عاملی اکتشافی و معادلات ساختاری بهره‌برده شد. ۱۲ هزار گردآوری داده‌ها پرسشنامه محقق ساخت با ۲۷ گویه که در بین مدیران شهری، ساکنین و کسبه منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران توزیع و تعداد ۲۸۰ پرسشنامه به‌عنوان نمونه جمع‌آوری شد. بعد از گردآوری و تحلیل داده‌های پرسشنامه و انجام تحلیل عاملی اکتشافی و معادلات ساختاری، پیامدها و آثار توسعه راسته‌های تخصصی بر بافت پیرامونی در قالب ۳ بعد کالبدی-محیط زیستی، اقتصادی و اجتماعی دسته‌بندی شدند. از بین ابعاد شناسایی‌شده بعد کالبدی-محیط زیستی با مقدار ویژه ۱۰٫۶۲۰ و تعداد ۱۳ معرف بیشترین سهم را در بین ابعاد موردبررسی داشته است، بدین معنی که بر اساس یافته‌های تحقیق، آثار و پیامدهای کالبدی توسعه راسته‌های تخصصی بیشتر از آثار اقتصادی و اجتماعی در بافت پیرامونی به چشم می‌خورد. آثار اقتصادی با مقدار ویژه ۸٫۲۳۸ در مرتبه دوم قرار گرفته است، در واقع آثار و پیامدهای اقتصادی توسعه راسته‌های تخصصی بر بافت پیرامونی پس از بعد کالبدی و محیط زیستی بیشترین سهم را به خود اختصاص داده است و

در نهایت آثار اجتماعی با مقدار ویژه ۴,۰۸۱ نسبت به ابعاد مذکور کمترین سهم را داشته است، البته راسته‌های تخصصی در بافت پیرامونی آن در تمامی ابعاد، افول و ناکارآمدی بافت مرکزی را در پی داشته و ابعاد مورد ذکر به صورت سیستمی و در ارتباط با هم تصویر نه‌چندان مطلوبی را از بافت تاریخی و محلات آن به نمایش گذاشته‌اند، ولی با توجه به نگاه کارشناسی و تخصصی در این مطالعه آثار و پیامدهای کالبدی - محیط زیستی بیشتری سهم را داشته است.

منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران که زادگاه و هسته حیاتی و تاریخی این شهر بوده است در فرآیند توسعه نوین به‌ویژه طی شش دهه اخیر تغییرات بنیادی به خود دیده که یکی از آن‌ها غلبه کارکردهای تخصصی در قالب رسته‌ها، خیابان‌ها و پهنه‌ها بوده است که این مقاله به آن پرداخته است و مواردی به‌عنوان دستاورد و نتیجه در زیر به خلاصه آمده است:

- ❖ تمرکز فعالیت‌های فرا منطقه‌ای در منطقه ۱۲ به‌عنوان ویژگی و جذابیت پذیرفته‌شده است.
- ❖ ایده‌های طرح‌های جامع ۱۳۴۷ و ۱۳۷۰ مبنی بر انتقال بخش مرکزی و جابه‌جایی برخی کارکردهای آن همراه با فراهم ساختن الزامات مربوط نبوده است.
- ❖ نتایج حاصل از به‌کارگیری مدل مورد عمل در این تحقیق ما نشان داده که سه عامل کالبدی - محیطی، اجتماعی و اقتصادی سه عرصه مهم تأثیرگذار به ناکارآمدی منطقه ۱۲ بوده است و در این میان عامل کالبدی نسبت به دو عامل اجتماعی و اقتصادی بیشترین تأثیر را بر ناکارآمدی منطقه ۱۲ دارد.
- ❖ پیامدهای ناگوار توسعه فعالیت به‌ویژه فعالیت‌های تجاری در قالب رسته‌ها و خیابان‌ها و پهنه‌های تخصصی در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محیطی قابل توجه و مشاهده است. این اثرات در همه ابعاد یکسان نیست، بلکه بعد کالبدی - محیطی اثرات نامطلوب بیشتری را پذیرفته است البته این سه بعد در تعامل باهم در قالب یک سیستم در ناکارآمدی و افول این محدوده عمل کرده‌اند باوجود این، نتایج برآمده از اجرای مدل در مقاله حاضر نشان می‌دهد که تمرکز فعالیت‌های تخصصی با موارد زیر همراه شده است:
- ❖ در بعد کالبدی، تشدید ناسازگاری بین کاربری سکونت و کاربری‌های فعالیت، تولیدی و فرسودگی و ناامنی سازه‌ها، و انباری شدن، در بعد اقتصادی مسائلی چون: شکل‌گیری محله‌ها و پهنه‌های دارای فقر بالا، مترو که شدن برخی مراکز تجاری و بازارهای قدیمی و بازارچه‌های محله‌ای، کاهش قیمت خانه‌های مسکونی، و در بعد اجتماعی: کاهش تعداد جمعیت مطابق منطقه به مهاجر فرصتی و به هم خوردن ترکیب خانواده (مجرد گزینی)، درصد بالای خانه‌های فرسوده و از نظر اجتماعی ناامن و حضور گروه‌های اجتماعی با دل‌بستگی ناچیز در برخی محلات این منطقه، روشن است این ویژگی‌ها با هر منشاء دو علتی در تعارض با هویت و کارکرد محله و سکونت عمل می‌کند. و می‌تواند زمینه گسترده‌ای برای ناکارآمدی و زوال ارزش‌های مسکونی در این منطقه باشد که خودش سرآغاز و محرک چرخه‌های افول شهری است.
- ❖ وجود تعداد ۱۰ رسته و محور دارای کارکرد تخصصی و ویژگی‌های فضاها و محله‌های پیرامون آن‌ها را می‌توان یکی از عوامل ناکارآمدی این منطقه دانست
- ❖ نتایج این مقاله با نتایج برخی تحقیقات موجود از جمله سلیمانی و همکاران (۱۳۹۸) کیانی و حیدری (۱۳۹۴)، فروهر و خیرالدین (۱۳۹۴) همسویی نشان می‌دهد. به این معنی که آن‌ها نیز بر نقش گسترش فعالیت‌های تخصصی - تجاری در بافت مرکزی شهرها بر کاهش ارزش‌های سکونت و کارکرد‌های محله‌ها و فضاهای شهری دارای کارکرد اجتماعی فرهنگی تأکید کرده‌اند. علاوه بر این، آن‌ها در تحقیقات خود بر نقش مخرب توسعه نامتعارف فعالیت‌های تجاری و تولیدی بر محله و فضاهای مجاور آن‌ها توجه داشته‌اند و وجود فعالیت‌های فرا منطقه‌ای را

عامل حضور جمعیت سیال طی روز و خلوتی و مرگ نسبی حیات اجتماعی بخش‌های مرکزی شهرها در شب‌ها اشاره کرده‌اند.

❖ بدین ترتیب، با عنایت به یافته‌ها و نتایج اولیه تحقیق حاضر و همسویی آن با تحقیقات مشابه می‌توان چنین گفت که: یکی از عوامل موثر بر ناکارآمدی منطقه ۱۲ کلان شهر تهران گسترش فعالیت‌های تخصصی و پیاپی مدهای ناموافق آن با زندگی و سکونت در فضاهای هم‌جوار آن‌هاست.

### تقدیر و تشکر

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

### منابع

- ۱) احدنژاد، محسن؛ جعفری، مینا و جعفری، نسرین. (۱۳۹۶). ارزیابی توسعه درون‌زای بافت مرکزی شهرها با تأکید بر شاخص‌های کیفیت زندگی؛ مطالعه موردی بافت مرکزی شهر زنجان. *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱ (۲۸)، ۲۰-۱.
- ۲) آذری، نرگس. (۱۳۹۱). *تجربه مدرنیته به روایت فضاهای تجاری شهر*. تهران: انتشارات تیسرا
- ۳) ایزدی، محمد سعید و امیری، نگین. (۱۳۹۵). توسعه درونی، الگویی متوازن، متعادل و پایدار برای توسعه و ارتقاء کیفی شهر برنامه‌ریزی برای توسعه مجدد اراضی نظامی درون‌شهری. *نشریه باغ نظر*، ۱۳ (۴۱)، ۴۶-۳۵.
- ۴) بحرینی، سید حسین. (۱۳۷۷). *فرآیند طراحی شهری*. چاپ اول، تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۵) بنی‌هاشمی، ام هانی؛ سرور، رحیم و زیاری، یوسفعلی. (۱۳۹۲). توسعه میان‌افزا در بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: محله خانی‌آباد تهران). *فصلنامه جغرافیایی سرزمین*، ۱۰ (۴۰)، ۵۳-۴۱.
- ۶) بهزادفر، مصطفی؛ صالحی میلانی، ساسان و اعتماد، گیتی. (۱۳۸۷). *استانداردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری انجمن شهرسازی امریکا: مکان‌ها و مکان‌سازی*. جلد ۴، تهران: انتشارات جامعه مهندسان مشاور ایران.
- ۷) حبیبی، لیلا و محمودی پاتی، فرزین. (۱۳۹۶). از بازار تا پاساژ: تحلیلی بر سیر تحولات فضاهای تجاری مدرن در شهر تهران. *نشریه باغ نظر*، ۱۴ (۴۹)، ۵۵-۴۳.
- ۸) خاتم، اعظم. (۱۳۸۳). بازار و مرکزیت شهر. *مجله گفتگو*، ۴۱، ۱۴۱-۱۲۷.
- ۹) خیرالدین، رضا؛ ایمانی، جواد و فروهر، امیر. (۱۳۹۲). تحلیل پیامدهای فضایی اقدامات مدیریت شهری در بافت‌های قدیم و جدید کلان‌شهر تبریز. *اقتصاد و مدیریت شهری*، ۱ (۴)، ۹۳-۱۰۹.
- ۱۰) رهنمایی، محمدتقی؛ ملک‌نیا، محبوبه و جهانیان منوچهر. (۱۳۹۰). نقش محورهای فرهنگی و تاریخی منطقه ۱۲ در توسعه گردشگری شهر تهران. *فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۳ (۴)، ۸۳-۱۰۱.
- ۱۱) زنگانه احمد. (۱۳۹۲). تبیین پیرمردگی شهری در منطقه ۱۲ شهر تهران. رساله دکتری به راهنمایی فرانک سیف‌الدینی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران.
- ۱۲) زنگانه، احمد؛ سلیمانی، محمد؛ کرمی، تاج‌الدین، عباس‌زاده، مهدی و ویسی، رضا. (۱۳۹۷). تبیین پویایی فضایی-کالبدی بخش مرکزی شهر رشت. *فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی - سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۳ (۴)، ۸۹۲-۸۷۶.
- ۱۳) سعیدی رضوانی، نوید؛ داودپور، زهره؛ فدوی، الهام و سرور، رحیم. (۱۳۹۲). کاربرد اصول توسعه میان‌افزا در بهبود فضایی- عملکردی بافت‌های شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ شهرداری تهران). *فصلنامه جغرافیا*، ۱۱ (۳۶)، ۱۸۰-۱۵۹.

- ۱۴) صداقت رستمی، کبریا؛ اعتماد، گیتی؛ بیدرام، رسول و ملاذ، جعفر. (۱۳۹۰). تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های ناکارآمد. *برنامه ریزی فضایی*، ۱ (۱)، ۱۲۰-۱۰۳.
- ۱۵) فروهر، امیر و خیرالدین، رضا. (۱۳۹۵). تجاری شدن جداره‌های شهری و تأثیر آن بر کیفیت فضایی محلات مسکونی (مطالعه موردی: کوی نصر تهران). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۶ (۲۰)، ۸۴-۶۳.
- ۱۶) فرید، یدالله. (۱۳۷۱). *جغرافیا و شهرشناسی*. چاپ دوم، تبریز: دانشگاه تبریز.
- ۱۷) قرقه‌گزی، مریم. (۱۳۹۵). *تحلیل تحولات بخش مرکزی شهر تهران*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی تهران.
- ۱۸) قوام‌پور، انسیه؛ محمدزاده، محسن؛ خلیجی، کیوان و فلاح‌پور، شیوا. (۱۳۸۷). رویکرد مداخله سیستمی در مواجهه با بافت‌های فرسوده تاریخی منطقه ۱۲ تهران. *اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری*، مشهد مقدس.
- ۱۹) کاتوزیان، محمدعلی. (۱۳۶۶). *اقتصاد سیاسی ایران*. ترجمه محمدرضا نفیسی، تهران: انتشارات پایروس.
- ۲۰) کیانی، اکبر و حیدری، فاطمه. (۱۳۹۵). ارزیابی عوامل تأثیرگذار در روند فرسودگی بافت‌های قدیم شهری در راستای نوسازی و بهسازی مطالعه موردی شهر داراب. *نشریه آمایش محیط*، ۹ (۳۴)، ۴۴-۲۷.
- ۲۱) هودشتیان، عطا. (۱۳۸۱). *مدرنیته، جهانی‌شدن و ایران*. تهران: انتشارات چاپخش.

## References

- Ahdanjad, M., Jafari, M., & Jafari, N. (2016). Evaluation of the endogenous development of the central fabric of cities with emphasis on quality of life indicators; A case study of the central context of Zanjan city. *Journal of Urban Research and Planning*, 8 (28), 1-20. [In Persian].
- Almeida, R., (2006). *Local Economic Structure and Growth*. World Bank Research Department. Working paper.
- Azari, N. (2011). *The experience of modernity according to the commercial spaces of the city*. Tehran: Tisa Publications. [In Persian].
- Bahraini, S. H. (1998). *Urban design process*. First edition, Tehran: Ministry of Housing and Urban Development. [In Persian].
- Behzadfar, M., Salehi Milani, S., & Etemad, G. (2008). *Planning and urban design standards of the American Urban Planning Association: Places and Placemaking*. Volume 4, Tehran: Iranian Society of Consulting Engineers Publications. [In Persian].
- Beni Hashemi, M. H., Sarwar, R., Ziari, Y. A. (2012). Intermediate development in worn-out urban fabrics (case study: Khaniabad neighborhood of Tehran). *The Geographical Quarterly of the Land*, 10 (40), 41-53. [In Persian].
- Coniglio, N., Lagravinese, R., & Vurchio, D., (2016). Production sophisticatedness and growth: Evidence from Italian provinces before and during the crisis, 1997-2013. *Cambridge Journal of Regions Economy and Society*, 9(2), 1-24.
- Falcioglu, P., & Akgungor, S., (2008). Regional Specialization and Industrial Concentration Patterns in the Turkish Manufacturing Industry: An Assessment for the 1980-2000 Period. *European Planning Studies*, 16(2), 285-318.
- Farid, Y. (1992). *Geography and urbanism*. Second edition, Tabriz: Tabriz University. [In Persian].
- Forohar, A., & Khairuddin, R. (2015). The commercialization of urban walls and its effect on the spatial quality of residential neighborhoods (case study: Koi Nasr, Tehran). *Journal of Geographical Survey of Space*, 6 (20), 63-84. [In Persian].
- Fritsch, M., & Kublina, S. (2018). Related variety, unrelated variety and regional growth: the role of absorptive capacity and entrepreneurship. *Regional Studies*, 52(10), 1360-1371.
- Habibi, L., & Mahmoudi Pati, F. (2016). From the market to the arcade: an analysis of the evolution of modern commercial spaces in Tehran. *Bagh Nazar Journal*, 14 (49), 43-55. [In Persian].
- Hassink, R., Isaksen, A., & Trippel, M. (2019). Towards a comprehensive understanding of new regional industrial path development. *Regional Studies*, 53 (11), 1-10.
- Hodashtian, A. (2002). *Modernity, globalization and Iran*. Tehran: Chapakhsh Publications. [In Persian].

- 15) Katoozian, M. A. (1987). *Political economy of Iran*. Translated by Mohammad Reza Nafisi, Tehran: Papyrus Publications. [In Persian].
- 16) Kayani, A., & Heydari, F. (2015). Evaluation of influential factors in the process of deterioration of old urban tissues in the direction of renovation and improvement, case study of Darab city. *Amash Mohit Journal*, 9 (34), 27-44. [In Persian].
- 17) Khairuddin, R., Imani, J., & Foroohar, A. (2012). Analysis of the spatial consequences of urban management measures in the old and new contexts of Tabriz metropolis. *Urban Economy and Management*, 1 (4), 93-109. [In Persian].
- 18) Khatam, A. (2004). Market and city center. *Conversation Journal*, 41, 141-127. [In Persian].
- 19) Pallez, D., Serrurier, M., Pereira, C. da C., & Fusco, G. (2015). Social Specialization of Space: Clustering Households on the French Riviera. <https://www.researchgate.net/publication/281625194>
- 20) Qaraghezli, M. (2015). *Analysis of developments in the central part of Tehran*. Master's thesis in the field of geography and urban planning, Khwarazmi University, Tehran. [In Persian].
- 21) Qavampour, A., Mohammadzadeh, M., Khalji, K., & Falahatparvar, Sh. (2008). The approach of systemic intervention in dealing with the worn-out historical tissues of the 12th district of Tehran. *The first conference on the improvement and renovation of worn-out urban structures*, Mashhad, holy city. [In Persian].
- 22) Rahmani, M. T., Malek Nia, M., & Jahanian, M. (2011). The role of cultural and historical axes of region 12 in the development of tourism in Tehran. *New Perspectives in Human Geography Quarterly*, 3(4), 101-83. [In Persian].
- 23) Roy, C., (2012). Spatial Organization of Production in India: Contesting Themes and Conflicting Evidence. *Regional Development and Planning*, 1(1), 1-16.
- 24) Saidi Rizvani, N., Daudpur, V., Fadavi, E., and Sarwar, R. (2012). The application of the principles of additive development in spatial-functional improvement of urban tissues (case study: District 17 of Tehran Municipality). *Geography Quarterly*, 11 (36), 159-180. [In Persian].
- 25) Sedaghat Rostami, K., Trust, G., Bidram, R., & Molad, J. (2011). Compilation of indicators for identifying inefficient tissues. *Spatial Planning*, 1(1), 103-120. [In Persian].
- 26) Tallon A. R., Bromley, R.D.F. (2004). Exploring the attractions of city centre living: evidence and policy implication in British cities. *Geoforum*, 35, 2-71.
- 27) Yamada, E., & Kawakami, T. (2016). Distribution of industrial growth in Nagoya Metropolitan Area, Japan: an exploratory analysis using geographical and technological proximities. *Regional Studies*, 50(11), 1876-1888.
- 28) Yazidi, M. S., & Amiri, N. (2015). Internal development, a balanced, balanced and sustainable model for the development and quality improvement of the city, planning for the redevelopment of military lands within the city. *Bagh Nazar Journal*, 13 (41), 35-46. [In Persian].
- 29) Zanganeh A. (2012). *Explanation of urban withering in district 12 of Tehran*. PhD thesis under the guidance of Frank Seifaldini, Faculty of Geography, University of Tehran. [In Persian].
- 30) Zanganeh, A., Soleimani, M., Karmi, T., Abbaszadeh, M., & Visi, R. (2017). Explanation of spatial-physical dynamics of the central part of Rasht city. *Journal of Planning Studies - Human Settlements*, 13(4), 876-892. [In Persian].
- 31) Zhou, Q., Wu, X., & Zhang, S., Y. (2021). Investigating the Spatiotemporal Disparity and Influencing Factors of Urban Construction Land Utilization Efficiency: Empirical Evidence from Panel Data of China. *Advances in Civil Engineering*, 2021, 1-17.