

نواحی بهبود کسب و کار به عنوان رهیافتی نوین در جهت برنامه‌ریزی و تجدید حیات مراکز شهر (مطالعه موردی: محله نازی‌آباد تهران)

حمیدرضا رمضان‌ی *، میلاد تفنگچی مهباری *، حدیث کمری ***

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۷/۱۶ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۷/۲۳

نوع مقاله: پژوهشی - ۱۱۹-۱۰۱

چکیده

دستیابی به مراکز شهری سرزنده و پویا و تسری این پویایی در راستای تحول مستمر و ارتقای کیفیت مکان را می‌بایست یکی از مهمترین مسائل شهری در مراکز شهری ایران قلمداد نمود. این مراکز از حیث مداخله در دو وضعیت قرار می‌گیرند؛ اول مراکز شهری که در گذر زمان به دلایل مختلف اقتصادی، عملکردی و فضایی از پویایی اقتصادی آنها کاسته شده و دوم مراکز شهری که پویایی عملکردی آنها به ارتقای کیفیت مکان منجر نشده است. گذار از این مراکز و دستیابی به مراکز فعال و سرزنده، نیازمند تغییر در رویکردهای کنونی و حرکت به سمت رهیافت «نواحی بهبود کسب و کار» است. هدف این مقاله معرفی ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد و شناسایی ابعاد، مؤلفه‌ها و شاخص‌های تأثیرگذار بر این موضوع است. پس از گردآوری داده‌ها از طریق پرسشنامه، از روش‌های تحلیل عاملی تأییدی برای تبیین روابط بین متغیرهای آشکار و پنهان و تحلیل مسیر برای تبیین روابط بین متغیرهای پنهان بایکدیگر استفاده شد. نتایج این پژوهش نشان داد ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد به ترتیب متأثر از بعد اجتماعی، اقتصادی، حمل و نقل و دسترسی و سپس کالبدی، کاربری و محیطی است. در سطح بعدی برای ایجاد یک ناحیه بهبود کسب و کار فعال در محله نازی‌آباد می‌بایست بر توسعه تجارت محلی، افزایش مشارکت اجتماعی، تأمین امنیت و تأمین مالی پروژه متمرکز شد.

واژه‌های کلیدی: تجدید حیات، محله نازی‌آباد تهران، مدل سازی معادلات ساختاری، مراکز شهر، نواحی بهبود کسب و کار (BID).

Hramezani@outlook.com

Milad.tofangchi@ut.ac.ir

Tina.kamari@yahoo.com

* مربی گروه پژوهشی منظر شهری، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، تهران، ایران

** نویسنده مسئول: پژوهشگر دکتری شهرسازی، دانشکده شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

*** کارشناس ارشد برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دانشکده شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران، ایران



مقدمه

گرچه امروزه از مراکز شهری به عنوان مهم‌ترین بخش یک شهر یاد می‌شود، اما به علت مسائل و مشکلات کالبدی و عملکردی این مراکز و همچنین توسعه نواحی کسب و کار در سایر مناطق مختلف شهری به دلیل برخورداری از امکانات ویژه، روز به روز از رونق این مراکز کاسته شده و تمایل مشتریان را نیز برای خرید از مراکز شهری کاهش می‌دهد. یکی از رهیافت‌های نوینی که در جهت برنامه‌ریزی و تجدید حیات این مراکز از آن یاد می‌شود، رهیافت نواحی بهبود کسب و کار^(۱) است. بسیاری از کشورهای جهان از دهه ۱۹۷۰ قوانینی را وضع نموده‌اند که امکان ساخت مناطق بهبود کسب و کار را فراهم می‌کند. به عبارتی نواحی بهبود کسب و کار یک نهاد محلی مشتمل از صاحبان املاک یا مشاغل است که از مشارکت اعضای خود در یک محدوده خاص مالیات می‌گیرد و این درآمد را در راستای پیشبرد اهداف خود منجمله حفظ فضاهای عمومی، امنیت، نوآوری، ارتباطات، توسعه و سایر در سطح یک محدوده است را به کار می‌گیرد (Valli et al, 2024: 2).

محبوبیت جنبش نواحی بهبود کسب و کار برگرفته از این باور است که تأثیر این نواحی از دولت در حل مسائل عمده شهری، بیشتر است. همچنین شماری از رسانه‌ها، از جمله نیویورک تایمز، از نواحی بهبود کسب و کار تحت عنوان موتور رنسانس شهری یاد کرده‌اند (MacDonald et al, 2013: 622).

در ایران طی دو سه دهه اخیر، بخش مرکزی شهرها توان اقتصادی خود را در مقایسه با سال‌های قبل از دست داده‌اند و مراکز شهری کشور با تخلیه جمعیتی مواجه بوده و رونق کسب و کار در برخی زمینه‌ها رو به افول است. که این امر می‌تواند در آینده‌ای نه‌چندان دور منجر به افزایش نرخ واحدهای غیرتجاری و کاهش تمایل به خرید

از این نواحی شود (حسینی و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۵۴). وجود فروشگاه‌های بزرگ خرده‌فروشی و مرکز خرید پرزرق و برق در مناطق مختلف شهر تهران با برخورداری از امکانات ویژه‌ای نظیر پارکینگ‌های طبقاتی، تهویه مناسب با امکان عرضه اکثر کالاهای مورد نیاز شهروندان از یک طرف و معضلات و مشکلات اقتصادی، فرسودگی کالبدی و ناهنجاری‌های اجتماعی مراکز دارای رکود شهری از طرف دیگر روز به روز از رونق این مراکز کاسته و ضرورت به کارگیری راهکاری در جهت ارتقای کیفیت زندگی و بهبود رونق اقتصادی را آشکار می‌سازد.

از نظر بعد کالبدی، سهم بالایی از بافت محله نازی‌آباد را اراضی قهوه‌ای و بی‌دفاع دربرگرفته است. همچنین تجمع معتادین در بافت‌های بی‌دفاع محله، سرقت و بزه‌کاری را به همراه دارد که از جمله معضلات اصلی محله به لحاظ اجتماعی است. از نظر اقتصادی نیز، بخش قابل توجهی از بافت محله نازی‌آباد از موقعیت تجاری خوبی برخوردار است و می‌تواند زمینه‌ساز فرصت‌های شغلی مناسب برای ساکنین بومی محله باشد و مانع از ترک محله توسط ساکنین بومی شده و در نهایت، تقویت حس تعلق ساکنین را به همراه دارد. با توجه به موارد مطرح شده و فرسودگی بافت محله، محدوده مورد مطالعه آسیب‌پذیر بوده و نیازمند برنامه‌ریزی دقیق در راستای پیشرفت محله در ابعاد مختلف است (جمعه‌پور و همکاران، ۱۴۰۲: ۲۹).

یکی از روش‌های معاصر برای احیا، نگهداری و جلوگیری از تخریب و فرسودگی این مراکز خرید، ایجاد نواحی بهبود کسب و کار است. این نواحی مفهومی در جهت توانمندسازی اقتصادی و مشارکت اجتماعی به ویژه در مرکز شهر یا نوار خرده‌فروشی تجاری است که از طریق مشارکت میان صاحبان املاک تجاری و با ابزارهایی

گرفته است. در ایالات متحده این منطق تحت عنوان، «مناطق بهبود اجتماع» در جرجیا، «مناطق منافع اجتماعی» در مریلند، «مناطق بهبود ویژه» در نیوجرسی، و «مناطق خدمات ویژه» در ایلینوی شناسایی می‌شوند (Morcol et al, 2008: 3). همچنین «نواحی خود حمایتی بهبود شهر» در آیووا؛ «نواحی تجاری خاص» در میسوری، و «نواحی بهبود عمومی» در تگزاس از عناوین دیگر این نواحی است (Lloyd et al, 2003: 299).

نواحی بهبود کسب و کار، نواحی خود ارزیابی هستند که توسط مالکین املاک یا مشاغل برای ناحیه یا مناطق مشخصی از شهر راه‌اندازی و اداره می‌شوند. اصطلاح نواحی بهبود کسب و کار هم برای مناطق تعیین شده‌ای که خدمات دریافت می‌کنند و هم برای سازمانی که خدمات ارائه می‌دهد استفاده می‌شود (Morcol et al, 2017: 2). در دهه‌های اخیر نواحی بهبود کسب و کار به‌عنوان استراتژی‌های رایج احیای مراکز شهری در نقاط شهری جهان تبدیل شده‌اند (Kudla, 2022: 2837).

در بسیاری از موارد، سازمان‌های اجتماعی جایگزین برنامه‌های دولتی در جهت سرمایه‌گذاری و اجرای برنامه‌ها شده است، به‌عنوان مثال در ترویج مسکن، اشتغال و یا فرصت‌های کسب و کار با هدف بالا بردن کیفیت زندگی برای ساکنان. نواحی بهبود کسب و کار به‌عنوان یکی از محبوب‌ترین اشکال رهیافت‌های تجدید حیات شهری و یکی از همین سازمان‌های اجتماعی^(۲) شناخته شده و در جهت توسعه اجتماعی - اقتصادی قدم برمی‌دارد (MacDonald et al, 2013: 621). از نواحی بهبود کسب و کار برای بهسازی و نوسازی محلات استفاده می‌شود و این نواحی بر ارتقای محلات ناکارآمد شهری و ایجاد منافع اقتصادی، تأکید دارند (Elmedni, 2018: 3). در واقع نواحی بهبود کسب و کار یک زیربخش فضایی تعریف شده از شهر

از قبیل مالیات به نوعی به دنبال رونق وضعیت کسب و کار، افزایش سرزندگی اقتصادی، ترویج و ارتقای وضعیت ایمنی و امنیت، بهبود سرمایه، افزایش فضاهای عمومی، افزایش سلامت و بهداشت عمومی است. محله نازی‌آباد نیز با برخورداری از کاربری‌های فرناحیه‌ای و راسته‌های تجاری طراحی شده می‌تواند با بهره‌مندی از نوآوری‌هایی که ناحیه بهبود کسب و کار ایجاد می‌کند و با مشارکت و تعامل میان صاحبان املاک و کسب و کار، تهدیدهای موجود را از طریق ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار به فرصت تبدیل نماید. از این رو هدف این مقاله معرفی ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد و شناسایی ابعاد، مؤلفه‌ها و شاخص‌های تأثیرگذار بر این موضوع در محله نازی‌آباد است. لذا سؤالات این مقاله را به شکل ذیل می‌توان بیان نمود:

- ۱- ابعاد و مؤلفه‌های اصلی به منظور ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار فعال در محله نازی‌آباد (واقع در منطقه ۱۶ شهر تهران) چیست؟
- ۲- به‌طور خاص برای تبدیل محله نازی‌آباد به یک ناحیه بهبود کسب و کار فعال، امن و سرزنده کدام ابعاد و شاخص‌ها اهمیت بیشتری دارند؟

مبانی نظری پژوهش

از نواحی بهبود کسب و کار با انواع اسامی در کشورهای مختلف و ایالات مختلف آمریکا نام برده می‌شوند: «مناطق بهبود کسب و کار» در کانادا، «مناطق بهبود شهر» در آفریقای جنوبی؛ همچنین بخش‌هایی وجود دارد که «نهادهای مرتبط با نواحی بهبود کسب و کار» نامیده می‌شوند. یک نمونه از این نهادها «انجمن مدیریت مرکز شهر» در انگلستان است، که در آن دولت مرکزی به تازگی تصمیم به فعال نمودن نواحی کسب و کار گرفته که از ایالات متحده سر مشق

است که در آن صاحبان اموال و یا مستاجرین خود را متعهد به پرداخت مالیات اضافی، هزینه و یا وظیفه‌ای بر اساس ارزش اموال خود می‌دانند. این درآمدها متعلق به سرمایه‌گذاری برای ارائه خدمات و بهبود منطقه برای کسانی است که برای پرداخت مالیات به توافق رسیده‌اند. (Mitchell, 2013: 1013). رشد نواحی بهبود کسب و کار با مجموعه‌ای از مشکلات مالی، اجتماعی و اقتصادی بزرگ‌تر مرتبط است که شهرها در دوران بازسازی اقتصادی و غیرصنعتی شدن با آن مواجه بودند. نواحی بهبود کسب و کار خلأ ناشی از ناتوانی بسیاری از دولت‌های شهر در سازمان‌دهی، تأمین مالی و مدیریت خدماتی را که برای مشکلات پیش روی بسیاری از مناطق تجاری، که اغلب شامل جرم و جنایت، بی‌خانمانی و محیط‌های عمومی بی‌نظم بود، پر کرده‌اند (Stokes & Martinez, 2020). به طور کلی می‌توان ادعا نمود که نواحی بهبود کسب کار برخوردار از چهار بعد اصلی هستند که در ادامه هر یک از این ابعاد و جهت‌گیری‌های لازم برای دستیابی به آنها ارائه شده است؛

ابعاد و مؤلفه‌های اجتماعی نواحی بهبود کسب و کار

نواحی بهبود کسب و کار، محدوده‌هایی هستند که در آنها همکاری‌های ویژه به صورت گروهی و شراکتی به انجام می‌رسد. بدین ترتیب، مزایای آن سهم کسانی خواهد شد که در آن ناحیه زندگی یا کار می‌کنند و یا فعالیت‌های مشخصی در جهت بهبود نواحی انجام می‌دهند. علاوه بر این، مفهوم نواحی بهبود کسب و کار طیفی از اقدامات اجتماعی را شامل تأمین امنیت، تشویق مشارکت اجتماعی و تجدید حیات کیفیت محیط‌های محلی دربرمی‌گیرد (Peel et al, 2003: 402).

تأمین امنیت

نواحی بهبود کسب و کار یک مدل جدید اداره نواحی شهری در جهت تأمین امنیت سرمایه خصوصی در راستای بهبود مراکز شهری است (Peyroux et al, 2012: 111). به طور کلی یکی از مهم‌ترین پیامدهای رهیافت نواحی بهبود کسب و کار، تأمین امنیت ناحیه است که در تجارب جهانی کاملاً مشهود بوده است.

افزایش مشارکت اجتماعی

نواحی بهبود کسب و کار با هدف کلی ارتقاء وضعیت اقتصادی-اجتماعی نواحی تجاری بر پایه مشارکت شهروندان و کسبه شکل می‌گیرند (حسین‌پور و همکاران، ۱۳۹۰: ۲۷۵). در اسناد گوناگون تعاریف مختلفی از نواحی بهبود کسب و کار آورده شده است. اما، آنچه مسلم است در تمامی این تعاریف مشارکت خصوصی-عمومی و پرداخت مالیات اضافی در قبال تأمین خدمات، از اجزاء اصلی یک ناحیه بهبود کسب و کار معرفی شده است. نواحی بهبود کسب و کار مناطق ویژه با مشارکت خصوصی-عمومی هستند که در آن، صاحبان املاک تجاری برای حفاظت، توسعه و ارتقاء نواحی تجاری خود، با یکدیگر مشارکت می‌کنند (رفیعیان و اربابزادگان هاشمی، ۱۳۸۹: ۸۹).

ارتقای سطح آموزش‌های شغلی

برخی از نواحی بهبود کسب و کار طیف وسیعی از خدمات منحصر به فرد همچون برنامه‌های اشتغال و فعالیت‌های آموزشی را ارائه می‌نمایند (MacDonald et al, 2013: 622). یکی از اعضای کلیدی نواحی بهبود کسب و کار، نمایندگان یا سفیرانی هستند که نقش اصلی آنها ارائه خدمات امنیتی است. هنگامی که استخدام این مأموران صورت

نقش مهمی در تجربه خوش‌آیند مشتریان از ناحیه مورد نظر خواهد داشت (Lippert & Sleiman, 2010: 66).

دسترسی پیاده به نواحی بهبود کسب و کار

در کنار دسترسی سواره برای عابرین پیاده که برای خرید یا گذراندن اوقات فراغت به سمت این ناحیه رهسپار می‌شوند، می‌بایست شرایط لازم همچون وضعیت کفپوش‌ها، عرض مناسب معبر پیاده و حفظ و نگهداری از آنها مهیا باشد (Morcol & Zimmermann, 2008: 42). همچنین افزایش روشنایی خیابان‌ها و نیمکت‌های تعبیه شده در پیاده‌رو نیز جزء مسائلی هستند که در این نواحی از اهمیت خاصی برخوردار است (Lippert & Sleiman, 2010: 64).

ابعاد و مؤلفه‌های کالبدی، کاربری و محیطی نواحی بهبود کسب و کار

نواحی بهبود کسب و کار صرفاً یک رهیافت اقتصادی - اجتماعی نیست بلکه به مقوله‌های کالبدی، کاربری و محیطی نیز مرتبط است که در این بخش به بررسی آنها پرداخته شده است:

بهبود وضعیت کالبدی

نواحی بهبود کسب و کار با ارائه خدمات متعدد، توسعه محلی از قبیل بهبود خدمات و بهبود وضعیت کالبدی را به دنبال خواهند داشت (MacDonald et al, 2013: 629). همچنین این ناحیه با نظریه پنجره‌های شکسته^۱ در ارتباط است. به این مفهوم که اگر از کالبد یک منطقه مراقبت شود، از احتمال وقوع سایر ناهنجاری‌های اجتماعی و رخدادهای غیرپیش‌بینی شده نیز کاسته می‌شود. بنابراین در صورتی که مراقبت و اقداماتی جهت بهبود کالبدی صورت نگیرد، ممکن است احساس

گرفت، لازم است آنها توسط مسئولین ناحیه آموزش‌هایی همچون ارائه خدمات و یا آموزش محدودتری از مأموران انتظامی همچون پوشش خبری، دسته بندی کدهای ارتکاب جرم و اختیارات قانونی دریافت می‌کنند (Lippert & Sleiman, 2010: 65). همچنین نواحی بهبود کسب و کار می‌تواند برنامه‌های آموزشی پیشگیری از جرم را برای صاحبان کسب و کارها در نظر گیرد (Mitchell, 2008: 84). بنابراین می‌توان گفت به طور کلی آموزش‌های شغلی از جمله نقش‌های مهم در نواحی بهبود کسب و کار به‌شمار می‌آید.

ابعاد و مؤلفه‌های حمل و نقل و دسترسی نواحی بهبود کسب و کار

بهبود، افزایش سرزندگی و رونق کسب و کار در گروهی دسترسی مناسب سواره و پیاده به املاک تجاری و سایر کاربری‌های ناحیه کسب و کار است. لذا از دو منظر دسترسی سواره و پیاده می‌توان به بررسی ابعاد و مؤلفه‌های حمل و نقل و دسترسی نواحی بهبود کسب و کار پرداخت:

دسترسی سواره به نواحی بهبود کسب و کار

دسترسی مناسب به پارکینگ، جریان ترافیکی مطلوب و دسترسی به وسایل حمل و نقل عمومی از عواملی هستند که منجر به ترغیب مراجعه به نواحی بهبود کسب و کار می‌شود. مورکل و زیمرمان (۲۰۰۸) نیز ارائه پارکینگ و مدیریت حمل و نقل را به‌عنوان نمونه‌ای از کاربردهای مختلف نواحی بهبود کسب و کار معرفی می‌کنند و معتقدند ارائه سیستم‌های پارکینگ عمومی همواره در نواحی بهبود کسب و کار اهمیت ویژه‌ای دارد (Morcol & Zimmermann, 2008: 42). همچنین وجود نمایندگان آموزش‌دیده، جهت اعلام زمان باقی مانده برای پارک خودرو به مشتریان نیز

1. Broken Windows Theory

نامنی را تشدید نموده و از کنترل خارج شود (Lippert & Sleiman, 2010: 65). بنابراین نواحی بهبود کسب و کار با فعالیت‌های خود می‌توانند به کاهش جرائم خشونت آمیز از طریق اصلاح نشانه‌های اختلال بی‌نجامد. سرمایه‌گذاری در بهداشت خیابان و زیباسازی کالبدی، زایدات و نقاشی‌های دیواری را از بین می‌برد و پوسیدگی کالبدی ساختمان‌ها را بهبود می‌بخشد (MacDonald et al, 2013: 629).

برنامه‌ریزی کاربری زمین

یکی از کاربردهای نواحی بهبود کسب و کار، برنامه‌ریزی استراتژیک کاربری زمین برای محلات مورد نظر است (Morcol et al, 2008: 2). نواحی بهبود کسب و کار از اختیار برنامه‌ریزی کاربری زمین در سه سطح استفاده می‌کنند. سطح اول اختیارات در مجاورت تقاطع خیابان‌هاست. این اختیارات شامل بهبود فضاهای عمومی به نفع صاحبان کسب و کار و مراجعین می‌شود. سطح دوم برنامه‌ریزی زیرساخت نواحی بهبود کسب و کار است که در برخی از ایالت‌ها، مانند جرجیا استفاده می‌شود. یکی دیگر از کاربردها و اختیارات جامع و دولتی نواحی بهبود کسب و کار، بازتنظیم فضای عمومی است؛ در واقع در برخی از این نواحی اختیار کنترل و استفاده از پیاده‌روها وجود دارد (Morcol & Zimmermann, 2008: 43).

ارتقای وضعیت محیطی

نواحی بهبود کسب و کار در کنار نقش‌هایی همچون تأمین امنیت، به ایجاد محیطی امن و پاکیزه نیز می‌پردازند. در واقع اولین نواحی بهبود کسب و کار برای رسیدگی به مشکلات ایمنی و پاکیزگی در مناطق ایجاد شدند (Morcol & Zimmermann, 2008: 36). همچنین نگهداری از محیط در قالب جمع‌آوری و دفع زباله‌ها،

شست و شوی پیاده‌رو و سایر به‌عنوان یکی از عملکردها و خدمات نواحی بهبود کسب و کار شناسایی شده است (Morcol & Zimmermann, 2008: 42).

ابعاد و مؤلفه‌های اقتصادی نواحی بهبود کسب و کار

آخرین رهیافت نواحی بهبود کسب و کار، ارتباط میان فعالیت‌های نواحی بهبود کسب و کار با دیگر خط مشی‌های طرح‌های توسعه اقتصادی است. تأکید نواحی بهبود کسب و کار بر اهداف اقتصادی در شهرها و افزایش سرمایه به‌عنوان پاسخ به بسیاری از مشکلات عمومی است (Mitchell, 2008: 51). در واقع نواحی بهبود کسب و کار بیشتر با جریانهای اصلی توسعه اقتصادی که تمایل به ایجاد یک بازار محلی دارند، همپوشانی دارند. نواحی بهبود کسب و کار با ارائه خدمات مختلف مکمل (فراتر از آنچه شهرداری ارائه می‌دهد)، مقاصدی به منظور ارتقاء شرایط فیزیکی، با هدف تأثیرگذاری بر انتخاب‌های نواحی کسب و کار دارند (Simone Gross, 2005: 174).

توسعه تجارت محلی

توسعه تجارت محلی به‌عنوان یکی از شاخص‌ها و اهداف نواحی بهبود کسب و کار وابسته به معیارهایی نظیر سودآوری اقتصادی، تقلیل واحدهای تجاری غیرفعال و افزایش سطح اشتغال است. نواحی بهبود کسب و کار به علت انگیزه‌های سوددهی و تمایل به استفاده از استراتژی‌های خلاقانه برای ایجاد تغییر پیوند خورده‌اند (Mitchell, 2008: 51). نواحی بهبود کسب و کار به‌عنوان یک ابزار توسعه اقتصادی برخلاف جریان سنتی وابستگی اقتصادی (که پیشنهاد می‌کند شهرها مدیون تقاضای کسب و کار باشند) حرکت می‌کنند. همانطور که پترسون (۱۹۸۱) استدلال کرد شهرها به تحرک کسب

دریافت شده، مبلغی است که صاحبان املاک برای حمایت از اجرای آن پرداخت می‌کنند و مجموع آن، بودجه یک‌سال ناحیه مورد نظر را تأمین می‌کند. این مالیات‌ها پس از بررسی از مالکان اخذ شده و سپس به سازمان ناحیه بهبود کسب و کار پرداخت می‌شوند تا صرف تأمین خدمات و نیازهای ناحیه گردد (رفعیان و همکاران، ۱۳۸۹: ۹۴). نکته مهم دیگر اینست که املاک مختلف، مالیات متفاوتی پرداخت می‌کنند که این طبقه‌بندی می‌تواند بسته به نوع نواحی بهبود کسب و کار (جدول ۱) و قوانین آن متغیر باشد (New York City Department of Small Business Services, 2004: 3):

و کار، نیروی کار و سرمایه وابسته‌اند. متقابلاً شهرداری‌ها نیز می‌بایست مشوق‌های مالیاتی بزرگ برای نگهداشت کسب و کارها در شهر پیشنهاد دهند. در مقابل، نواحی بهبود کسب و کار پیشنهاد می‌کند که در صورت توسعه اقتصاد محلی، صاحبان کسب و کار حاضر به پرداخت بیشتر مالیات برای ادامه فعالیت خود در محدوده باشد (Simone Gross, 2005: 174).

تأمین مالی پروژه

تأمین مالی پروژه‌های واقع در ناحیه بهبود کسب و کار، مبتنی بر مالیات‌های دریافتی از کسبه و مالکان است. در حقیقت مالیات

جدول ۱- نحوه پرداخت مالیات املاک مختلف

(مأخذ: New York City Department of Small Business Services, 2004)

مالیات	نوع ملک
تمامی املاک موظف به پرداخت مالیات هستند.	مالکین با کاربری تجاری یا صنعتی
معمولاً مالیاتی پرداخت نمی‌کنند.	واحدهای غیرانتفاعی ملکی یا استیجاری
هیچ مالیاتی پرداخت نمی‌کنند.	املاک دولتی
مالیات کمتری پرداخت می‌کنند.	املاک مسکونی
مالیات کمتری پرداخت می‌کنند.	املاک بلا استفاده

قرار گرفت (شکل ۱).

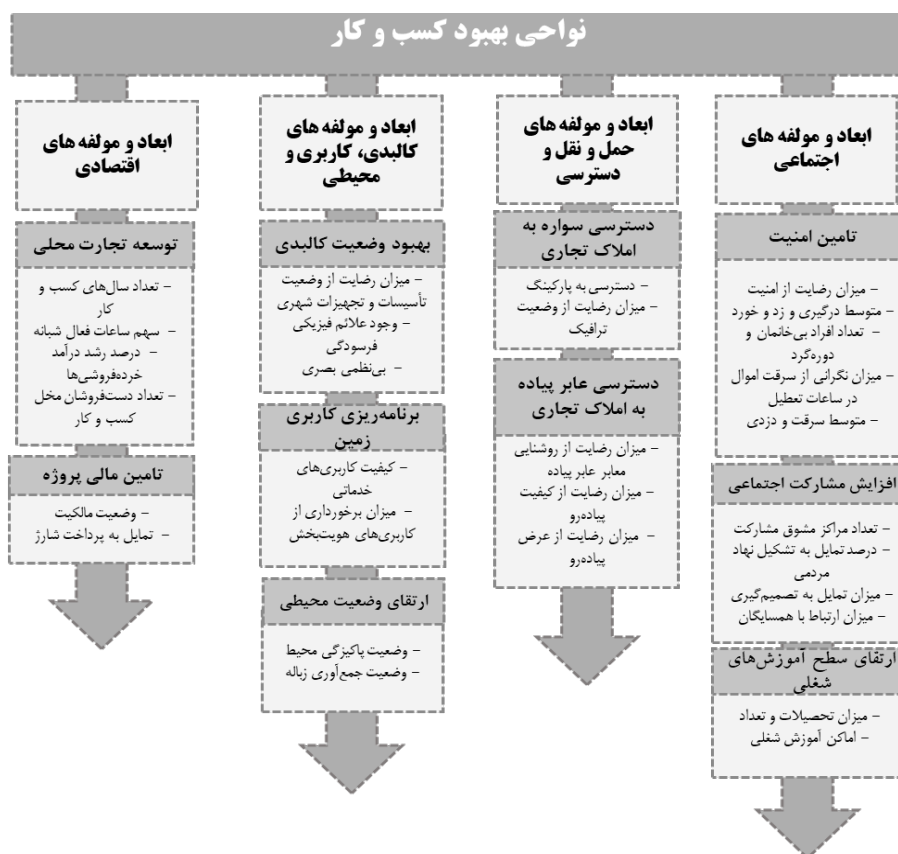
چارچوب مفهومی ارائه شده حاکی از آن است که ۴ بُعد «اجتماعی»، «اقتصادی»، «کالبدی، کاربری و محیطی»، و «حمل و نقل و دسترسی» به‌عنوان ابعاد مختلف توسعه ناحیه بهبود کسب و کار به‌شمار می‌آیند. هریک از این ابعاد مؤلفه‌ها و متغیرهایی را نیز در بر دارد. بُعد اجتماعی ناحیه بهبود کسب و کار شامل ۳ مؤلفه تأمین امنیت، افزایش مشارکت اجتماعی و ارتقای آموزش‌های شغلی است. مؤلفه تأمین امنیت شامل ۵ متغیر (میزان رضایت از امنیت، متوسط درگیری و زد و خورد، تعداد افراد بی‌خانمان

ارائه چارچوب مفهومی منتج از مبانی نظری نواحی بهبود کسب و کار

پس از جمع‌آوری متون نظری پیرامون موضوع نواحی بهبود کسب و کار و بررسی‌های صورت گرفته در این پژوهش می‌توان اذعان نمود که نواحی بهبود کسب و کار برای دستیابی به توسعه فضایی نیازمند توجه توأمان به ابعاد و مؤلفه‌های اجتماعی، اقتصادی، دسترسی و حمل و نقل و نهایتاً کالبدی، کاربری و محیطی است. لازم به ذکر است که برای سنجش هریک از این مقوله‌ها، معیارها و شاخص‌های تعریف شده که این متغیرها مبنای طراحی پرسشنامه

و دوره‌گرد، میزان نگرانی از سرقت اموال در ساعات تعطیل، متوسط سرقت و دزدی)؛ مؤلفه افزایش مشارکت اجتماعی شامل ۴ متغیر (تعداد مراکز مشوق مشارکت، درصد تمایل به تشکیل نهاد مردمی، میزان تمایل به تصمیم‌گیری و میزان ارتباط با همسایگان)؛ و در نهایت مؤلفه ارتقای آموزش‌های شغلی شامل ۲ متغیر (میزان تحصیلات و تعداد اماکن آموزش شغلی) است. بُعد اقتصادی ناحیه بهبود کسب و کار شامل ۲ مؤلفه توسعه تجارت محلی و تأمین مالی پروژه است. مؤلفه توسعه تجارت محلی شامل ۴ متغیر (تعداد سال‌های کسب و کار، سهم ساعات فعال شبانه، درصد رشد درآمد خرده‌فروشی‌ها و تعداد دست‌فروشان منحل کسب و کار)؛ مؤلفه تأمین مالی پروژه شامل ۲ متغیر (وضعیت مالکیت و تمایل به پرداخت شارژ) است. بُعد کالبدی، کاربری و محیطی شامل ۳ مؤلفه بهبود وضعیت

کالبدی، برنامه‌ریزی کاربری زمین و ارتقای وضعیت محیط است. مؤلفه بهبود وضعیت کالبدی شمال ۲ متغیر (میزان رضایت از وضعیت تأسیسات و تجهیزات شهری، وجود علائم فیزیکی فرسودگی و بی‌نظمی بصری)؛ مؤلفه برنامه‌ریزی کاربری زمین شامل ۲ متغیر (کیفیت کاربری‌های خدماتی، میزان برخورداری از کاربری‌های هویت‌بخش)؛ مؤلفه ارتقای وضعیت محیط نیز شامل ۲ متغیر (وضعیت پاکیزگی محیط، وضعیت جمع‌آوری زباله) است. بُعد حمل و نقل و دسترسی نیز شامل ۲ مؤلفه دسترسی پیاده به ناحیه کسب و کار و دسترسی سواره به ناحیه کسب و کار است. مؤلفه دسترسی پیاده به ناحیه شامل ۳ متغیر (میزان رضایت از روشنایی معابر عابر پیاده، میزان رضایت از کیفیت پیاده‌رو، میزان رضایت از عرض پیاده‌رو)؛ مؤلفه دسترسی سواره به پیاده‌رو شامل ۲ متغیر (دسترسی به پارکینگ، میزان رضایت از وضعیت ترافیک) است.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

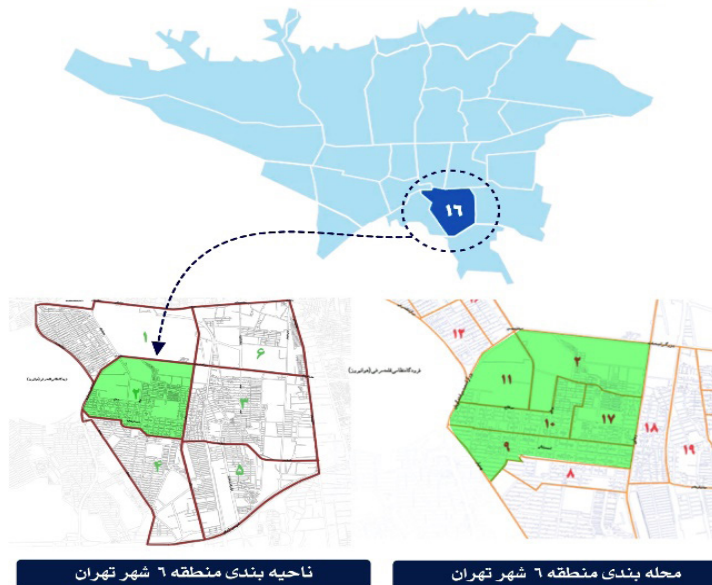
روش تحقیق

پیرو گزارشی که در سال ۱۹۸۵، تحت عنوان مرکز ایمنی، امنیت و توسعه اقتصادی شهر منتشر شد، نویسندگان آن نتیجه گرفتند که جرم و جنایت و ترس از جرم، در واقع از آمدن مردم به مرکز شهر جلوگیری نمی‌کند اما اثر مثبت چنین مرکزی را کاهش می‌دهد (ر.ک: Vindevogel, 2005). در مواجهه با کاهش جمعیت، کاهش درآمدهای ساکنان محلی، افزایش رقابت‌پذیری با محیط‌های خرید حومه، و به طور کلی افول وضعیت مناطق خرید داخلی شهر رویکرد نواحی بهبود کسب و کار مطرح شد که با استفاده از ابزارهایی که در قالب این رهیافت در دسترس خواهد بود (شامل بهداشت، امنیت، طراحی منظر، خیابان‌کشی، و تلاش‌های بازاریابی) در جهت برنامه‌ریزی و تجدید حیات مراکز شهر گام برداشت. لذا به منظور دستیابی به این اهداف و پاسخگویی به سؤالات تحقیق در این بخش روش‌شناسی پژوهش مشتمل بر معرفی قلمروی مکانی، تعیین جامعه آماری و حجم نمونه، روش تحلیل و ارزیابی محدوده مطالعاتی به توجه به شاخص‌ها و معیارهای اصلی پژوهش است.

معرفی قلمروی مکانی پژوهش

محدوده مورد مطالعه بعنوان ناحیه ۲ شهرداری منطقه ۱۶ در تقسیمات شهرداری شناخته شده و با وسعتی حدود ۲۵۰ هکتار و جمعیتی بالغ بر ۴۸,۲۰۸ نفر در سال ۱۳۹۵، از قدیمی‌ترین نواحی جنوب شهر تهران است (شکل ۲)، وجود تأسیسات کلان شهری، فضای سبز گسترده، طراحی مدرن و ساختار شبکه‌ای خیابان‌ها قدمت محله و اصالت ساکنان آن از ویژگی‌های این محله است. این محدوده بیشترین سرانه فضای سبز، تراکم ناخالص جمعیتی و درصد باسواد را در بین نواحی ۶ گانه شهرداری منطقه ۱۶ تهران دارا است که سرانه فضای سبز آن (بیش از ۱۰ درصد ناحیه) نسبت به سایر نواحی کلی تهران هم قابل توجه می‌باشند. از عناصر مهم دیگر محله می‌توان به کارخانه دخانیات و بازارچه نازی‌آباد به وسعت ۷۰۰ مترمربع و ۵۸ غرفه، دو منطقه مسکونی معروف به نام‌های چهار صد دستگاه و هزار دستگاه و فرهنگسرای بهمن (کشتارگاه سابق) اشاره کرد (میرغلامی و همکاران، ۱۳۹۱).

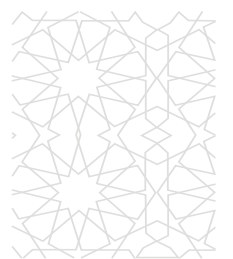
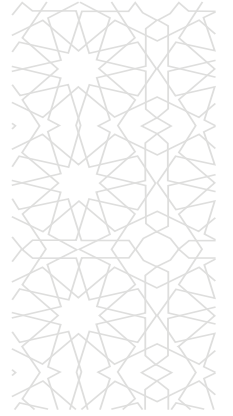
موقعیت منطقه ۶ در شهر تهران



ناحیه بندی منطقه ۶ شهر تهران

محله بندی منطقه ۶ شهر تهران

شکل ۲. معرفی قلمروی مکانی پژوهش



همچنین از آنجایی که نواحی بهبود کسب و کار در مناطقی ایجاد می‌شوند که (New York City Department of Small Business Services, 2004: 9):

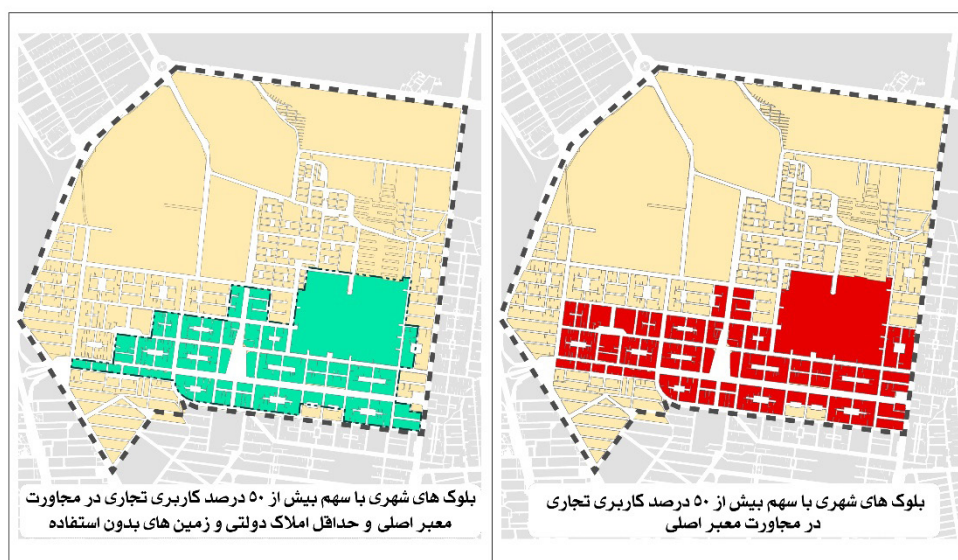
• املاک تجاری نسبت به املاک مسکونی غالب باشد؛

• حداقل املاک دولتی و املاک معاف از مالیات را دارا باشد؛

• زمین و ملک بلااستفاده در آنها کم باشد.

لذا برای تعیین ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد و برای این که تعداد املاک تجاری نسبت به املاک مسکونی غالب

باشد، بلوک‌هایی مد نظر قرار گرفتند که نسبت تعداد کاربری‌های تجاری به نسبت کاربری مسکونی در مجاورت معبر اصلی بیشتر از ۵۰ درصد بود. پس از تعیین این بلوک‌ها همان طور که در شکل ۳ مشخص است، بلوک‌هایی که برخوردار از سهم بالای املاک دولتی و زمین‌های بلا استفاده و متروکه بودند از محدوده ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد خارج شدند و محدوده‌ای جدیدی به دست آمد که این محدوده محور اصلی مطالعات پیش‌رو قرار گرفت.



شکل ۳. تعیین ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد تهران

داده‌ها حفظ شده است.

روش تحلیل و ارزیابی محدوده مطالعاتی

روش به‌کار گرفته‌شده در این پژوهش به لحاظ ماهیت، روش توصیفی-تحلیلی و روش جمع‌آوری داده‌ها، به صورت پرسشنامه است. در ابتدای این امر ابعاد، معیارها و شاخص‌های نواحی بهبود کسب و کار با توجه به مطالعات و چارچوب نظری پژوهش استخراج گردید و مبنای طراحی پرسشنامه قرار گرفت (جدول ۲). درنهایت پس از گردآوری داده‌ها از طریق

تعیین جامعه آماری و حجم نمونه

جامعه آماری موردنظر در روش میدانی، شامل صاحبان املاک و کسب و کار ۶۷۸ واحد تجاری فعال بوده و حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران، ۱۵۰ عدد برآورد شد و برای نمونه‌گیری به روش تصادفی به ازای هر ۴ پلاک تجاری با یکی از آنها در قالب پرسشنامه، مصاحبه انجام گرفت و برای کنترل داده‌ها از آزمون چولگی و کشیدگی استفاده شد. چولگی در بازه (۲-) و کشیدگی در بازه (۳/۵-) و (۳/۵)، بنابراین شرط عدم تخطی از توزیع نرمال بودن

پرسشنامه، با استفاده از مدل بیرونی (روش تحلیل عاملی تأییدی) در نرم افزار اس پی اس اس برای تبیین روابط بین متغیرهای آشکار و پنهان و مدل درونی (تحلیل مسیر داده‌ها) در نرم افزار اسمارت پی ال اس برای تبیین روابط بین متغیرهای پنهان بایکدیگر تبیین شد.

جدول ۲- معرفی متغیرهای مکنون و آشکار نواحی بهبود کسب و کار

متغیرهای آشکار		متغیرهای مکنون	
Q11: میزان رضایت از امنیت	Q19: میزان نگرانی از سرقت اموال در ساعات تعطیل	تأمین امنیت	ابعاد و مؤلفه‌های اجتماعی
Q30: متوسط درگیری و زد و خورد	Q31: متوسط سرقت و دزدی		
Q32: تعداد افراد بی خانمان و دوره گرد	Q33: سهم ساعات ناامن		
Q33: سهم ساعات ناامن	Q22: درصد تمایل به تشکیل نهاد مردمی	افزایش مشارکت اجتماعی	
Q23: درصد اطمینان به نهادهای شهری	Q24: میزان تمایل به تصمیم گیری		
Q34: تعداد مراکز مشوق مشارکت	Q35: میزان ارتباط با همسایگان		
Q36: تعداد مراسم و رویدادهای مذهبی و فرهنگی		ارتقای آموزش‌های شغلی	
Q3: میزان تحصیلات	Q28: تعداد اماکن آموزش شغلی		
Q12: میزان رضایت از روشنایی معابرعبورین پیاده	رضایت: میزان Q14 پیاده‌رو کیفیت از		
Q15: میزان رضایت از عرض پیاده‌رو			
Q25: دسترسی به پارکینگ	Q26: رضایت از وضعیت ترافیک		
Q16: میزان رضایت از وضعیت تأسیسات و تجهیزات شهری	Q28: وجود علائم فیزیکی فرسودگی و بی‌نظمی بصری	بهبود وضعیت کالبدی	ابعاد و مؤلفه‌های کالبدی، کاربری و محیطی
Q13: کیفیت کاربری‌های خدماتی	Q27: میزان برخورداری از کاربری‌های خاطره انگیز و هویت بخش		
Q29: وضعیت محیط به لحاظ پاکیزگی	Q37: وضعیت جمع‌آوری زباله		
Q4: تعداد سال‌های کسب و کار	Q7: سهم ساعت‌های فعال در شبانه روز	توسعه تجارت محلی	ابعاد و مؤلفه‌های اقتصادی
Q9: سهم فروش املاک تجاری	Q10: درصد رشد درآمد خرده‌فروشی‌ها		
Q20: تعداد دست‌فروشان مخل کسب و کار			
Q8: وضعیت مالکیت	Q17: اطمینان از بازدهی کسب و کار	تأمین مالی پروژه	
Q18: تمایل به پرداخت شارژ			

یافته‌های پژوهش

نتایج حاصل از پرسشنامه حاکی از آن است که ۹۴ درصد از پاسخ‌دهندگان، مرد؛ ۷۴ درصد زیر ۴۰ سال؛ ۶۴ درصد ساکن محله نازی‌آباد و عمدتاً دارای تحصیلات

دیپلم و زیر دیپلم هستند. همچنین ۳۸ درصد از کسبه در سال‌های اخیر در محله مشغول به کار شده‌اند. که نشان‌دهنده بخش قابل توجهی از کسبه جدیداً در این محدوده مشغول به کار شده‌اند. در ادامه این بخش در

گام نخست با استفاده از روش‌های مختلف روایی و پایایی پرسشنامه مورد بررسی قرار گرفته است و در گام دوم خروجی‌های مدل‌سازی انجام گرفته ارائه شده است.

بر اساس نتایج مدل اندازه‌گیری بار عاملی، از بین متغیرهای آشکار در جدول ۳، در پنج مورد مقداری کوچکتر از ۰/۴ مشاهده شده که نشان می‌دهد همبستگی مناسبی میان متغیرهای قابل مشاهده با متغیرهای پنهان مربوط به خود، وجود ندارد، لذا این گویه‌ها حذف می‌گردند و بار دیگر آزمون انجام می‌گردد تا صحت تبیین مناسب متغیرهای مکنون تأیید گردد. در آزمون مجدد گویه‌ها، تمام مقادیر از ۰/۴ بزرگ‌تر بوده که نشان می‌دهد همبستگی مناسبی بین متغیرهای قابل مشاهده با متغیرهای پنهان مربوط به خود، وجود دارد و همچنین مقدار شاخص KMO در تحلیل عاملی ۰/۸۵ و آزمون بارتلت نیز کوچک‌تر از ۰/۰۵ برآورد شد که نشان دهنده صحت تحلیل عاملی انجام شده است. بر اساس نتایج مدل اندازه‌گیری، مقدار آماره تی در تمامی موارد از مقدار بحرانی ۱/۹۶ بزرگ‌تر است که نشان می‌دهد همبستگی بین متغیرهای

قابل مشاهده با متغیرهای پنهان مربوط به خود معنادار است؛ بنابراین می‌توان نتیجه گرفت هر متغیر مکنون به‌درستی توسط متغیرهای آشکار خود مورد سنجش قرار گرفته است.

اعتبار همگرا نیز برای این معیارها محاسبه شده است. در واقع اگر همبستگی بین نمرات آزمون‌هایی که خصیصه واحدی را اندازه‌گیری می‌کند بالا باشد، پرسشنامه دارای اعتبار همگرا است. وجود این همبستگی برای اطمینان از این‌که است که آزمون، آنچه را که باید می‌سنجد. برای اندازه‌گیری روایی همگرا میانگین واریانس استخراج‌شده و روایی مرکب محاسبه می‌شود و باید روابط زیر برقرار باشد (ر.ک: Hair et al, 2006):

$$CR > 0.7, CR > AVE, AVE > 0.5$$

از آنجایی که آلفای کرونباخ تمامی متغیرها بزرگ‌تر از ۰/۷ بوده بنابراین از نظر پایایی تمامی متغیرها مورد تأیید است. مقدار میانگین واریانس استخراج‌شده همواره بزرگ‌تر از ۰/۵ است و مقدار روایی مرکب هم از واریانس استخراج‌شده و هم از ۰/۷ بزرگ‌تر است، بنابراین روایی همگرا نیز تأیید می‌شود (جدول ۳).

جدول ۳- روایی همگرا و پایایی متغیرهای تحقیق

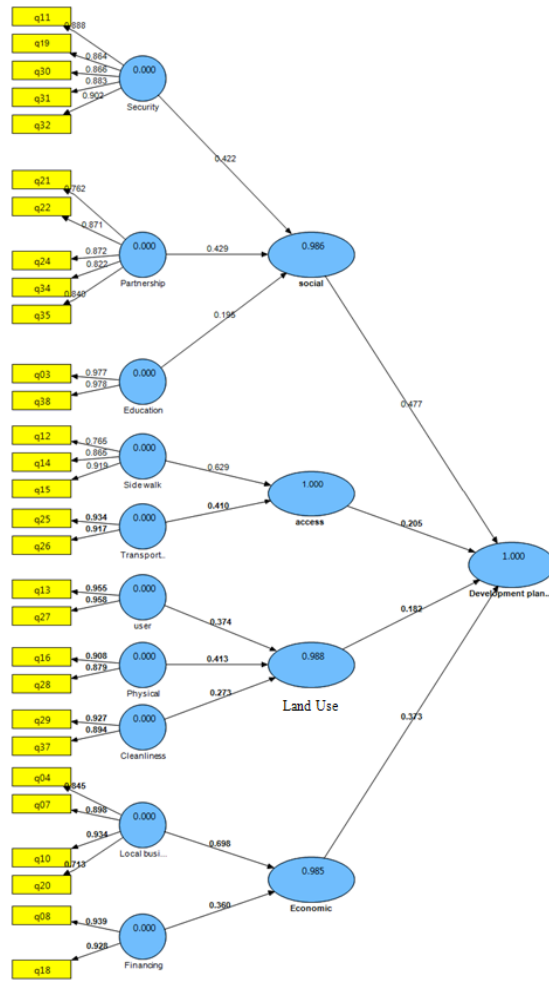
CR	AVE	آلفای کرونباخ	متغیرهای مکنون
0.907	0.83	0.796	ارتقای وضعیت محیط
0.977	0.955	0.953	ارتقای آموزش‌های شغلی
0.931	0.871	0.852	تأمین مالی پروژه
0.913	0.725	0.87	توسعه تجارت محلی
0.92	0.696	0.89	افزایش مشارکت اجتماعی
0.888	0.799	0.749	بهبود وضعیت کالبدی
0.945	0.776	0.928	تأمین امنیت
0.888	0.726	0.809	دسترسی پیاده به ناحیه کسب و کار
0.923	0.856	0.833	دسترسی سواره به ناحیه کسب و کار
0.956	0.915	0.907	برنامه‌ریزی کاربری زمین

1. AVE

2. CR

(روابط متغیرهای پنهان با یکدیگر) محاسبه شده است^(۳). برای سنجش معناداری روابط نیز آماره تی با روش خودگردان سازی محاسبه شده است. در این مدل که خروجی نرم‌افزار اسمارت پی ال اس است، خلاصه نتایج مربوط به بار عاملی استاندارد روابط متغیرهای تحقیق ارائه شده است.

رابطه متغیرهای مورد بررسی در هر یک از فرضیه‌های تحقیق بر اساس یک ساختار علی با تکنیک حداقل مربعات جزئی پی ال اس آزمون شده است. در مدل کلی تحقیق که در شکل ۴ ترسیم شده است مدل اندازه‌گیری (رابطه هر یک از متغیرهای قابل مشاهده به متغیر پنهان) و مدل مسیر



شکل ۴. مدل ساختار پژوهش مستخرج از نرم‌افزار اسمارت پی ال اس

مفروضات مربوط به نرمال بودن یا ترکیبی از شرایط فوق به طور متفاوت عمل می‌کند. از این رو افراد مختلف بسته به شرایط مدل ممکن است شاخص‌های مختلفی را برای ارزیابی برآزش مدل مورد استفاده قرار دهند. آزمون‌های برازندگی در واقع تعیین می‌کنند که اگر مدل مورد آزمون قرار گیرد پذیرفته یابد خواهد شد (حافظی، ۱۳۹۵: ۸۴).

هدف از ارزیابی برآزش کل مدل این است که مشخص شود تا چه حد کل مدل با داده‌های تجربی مورد استفاده سازگاری و توافق دارد. مجموعه وسیعی از معیارها و شاخص‌های برازندگی وجود دارند که می‌توانند برای ارزیابی برآزش کل مدل مورد استفاده قرار گیرند. زیرا یک شاخص برازندگی خاص به حجم نمونه، روش تخمین، پیچیدگی مدل

برای بررسی کیفیت یا اعتبار مدل از بررسی اعتبار که شامل شاخص بررسی اعتبار اشتراک^۱ و شاخص بررسی اعتبار حشو یا افزونگی^۲ می‌باشد، استفاده شده است. شاخص اشتراک، کیفیت مدل اندازه‌گیری هر بلوک را می‌سنجد. مقادیر مثبت شاخص حشو نیز که به آن شاخص استون-گیسر^۳ می‌گویند، نشانگر کیفیت مناسب و قابل قبول

مدل اندازه‌گیری و ساختاری است (Henseler et al, 2009: 305). در جدول ۴ مقادیر هر یک از شاخص‌های مربوط به متغیرهای مستقل و وابسته آورده شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود شاخص‌ها مثبت و بزرگ‌تر از صفر است. بنابراین می‌توان گفت مدل از کیفیت و اعتبار قابل قبولی برخوردار است.

جدول ۴- شاخص‌های اشتراک و شاخص حشو

شاخص حشو	شاخص‌های اشتراک	متغیر	شاخص حشو	شاخص‌های اشتراک	متغیر مکنون
0/799	0/799	بهبود وضعیت کالبدی	0/83	0/83	ارتقای وضعیت محیط
0/776	0/776	تأمین امنیت	1	1	ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار
0/726	0/726	دسترسی پیاده	0/985	1	ابعاد و مؤلفه‌های اقتصادی
0/856	0/856	دسترسی سواره	0/955	0/955	ارتقای آموزش‌های شغلی
1	1	ابعاد و مؤلفه‌های حمل و نقل و دسترسی	0/988	1	ابعاد و مؤلفه‌های کالبدی، کاربری و محیطی
0/986	1	ابعاد و مؤلفه‌های اجتماعی	0/871	0/871	تأمین مالی پروژه
0/915	0/915	برنامه‌ریزی کاربری زمین	0/725	0/725	توسعه تجارت محلی
			0/696	0/696	افزایش مشارکت اجتماعی

محلّه نازی‌آباد برای تبدیل به یک ناحیه بهبود کسب و کار فعال، امن و سرزنده از برخی ابعاد و مؤلفه‌ها تأثیر بیشتری می‌پذیرد. بررسی تأثیر هر یک از ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و کاربری و محیطی، و حمل و نقل و زیرساختی بر ناحیه بهبود کسب و کار به شرح زیر است:

شدت اثر بُعد اجتماعی بر برنامه‌ریزی توسعه برابر ۰/۴۴۷ محاسبه شده است و آماره احتمال آزمون نیز ۲۹/۱۶۰ به دست آمده است که بزرگ‌تر از مقدار بحرانی تی در سطح خطای ۰/۵ یعنی ۱/۹۶ بوده و نشان

می‌دهد تأثیر مشاهده‌شده معنادار است بنابراین با اطمینان ۹۵٪ بعد اجتماعی بر ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد تأثیر مثبت و معناداری دارد؛ شدت اثر بُعد اقتصادی بر ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد برابر ۰/۳۷۳ محاسبه شده است و آماره احتمال آزمون نیز ۲۴/۰۸۳ به دست آمده است که بزرگ‌تر از مقدار بحرانی t در سطح خطای ۰/۵ یعنی ۱/۹۶ بوده و نشان می‌دهد تأثیر مشاهده‌شده معنادار است بنابراین با اطمینان ۹۵٪ مقوله‌های اقتصادی بر ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد تأثیر مثبت و معناداری دارد؛ شدت اثر بُعد حمل و نقل و دسترسی بر ناحیه بهبود کسب و کار نازی‌آباد برابر ۰/۲۰۵ محاسبه شده است و آماره احتمال

1. CV Com
2. CV Red
3. Stone-Geisser criterion

دارای بیشترین تأثیر بر ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد، نسبت به سایر عوامل است و پس از آن به ترتیب ابعاد اقتصادی، حمل و نقل و دسترسی و کالبدی، کاربری و محیطی در رتبه دوم تا چهارم به لحاظ تأثیرگذاری بر نواحی بهبود کسب و کار قرار دارند.

همچنین از نظر تأثیر هر یک از زیر بعدهای متغیرهای اصلی بر متغیر وابسته، ابتدا معناداری هر یک از بخش‌های مسیر فرعی را بررسی نمود سپس به محاسبه مقدار کلی رابطه پرداخت. با استفاده از نرم‌افزار اسمارت پی ال اس تمامی محاسبات مربوط به تحلیل مسیرهای مستقیم و فرعی را انجام شده و در جدولی به نام اثرات کلی ارائه شده است. در نتیجه می‌توان مقدار تأثیر و معناداری تمامی متغیرها را بر هم مشاهده کرد. نتایج این محاسبات در جدول ۵ ارائه شده است.

آزمون نیز $26/883$ به دست آمده است که بزرگ‌تر از مقدار بحرانی تی در سطح خطای 5% یعنی $1/96$ بوده و نشان می‌دهد تأثیر مشاهده شده معنادار است بنابراین با اطمینان 95% بعد حمل و نقل و دسترسی بر ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد تأثیر مثبت و معناداری دارد؛ و شدت اثر بعد کالبدی، کاربری و محیطی بر ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد برابر $0/182$ محاسبه شده است و آماره احتمال آزمون نیز $12/892$ به دست آمده است که بزرگ‌تر از مقدار بحرانی تی در سطح خطای 5% یعنی $1/96$ بوده و نشان می‌دهد تأثیر مشاهده شده معنادار است بنابراین با اطمینان 95% بعد کالبدی، کاربری و محیطی بر ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد تأثیر مثبت و معناداری دارد. همانطور که مشخص است بعد اجتماعی

جدول ۵- اثرات کلی زیربدها بر نواحی بهبود کسب و کار

اولویت	جهت مسیر	تأثیر	آماره تی
۱	توسعه تجارت محلی → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/261	19/010
۲	افزایش مشارکت اجتماعی → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/205	12/863
۳	تأمین امنیت → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/201	16/558
۴	تأمین مالی پروژه → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/134	15/822
۵	دسترسی پیاده به ناحیه → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/129	26/548
۶	ارتقای آموزش‌های شغلی → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/093	11/930
۷	دسترسی سواره به ناحیه → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/084	20/986
۸	بهبود وضعیت کالبدی → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/075	11/203
۹	برنامه‌ریزی کاربری زمین → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/068	10/786
۱۰	ارتقای وضعیت محیط → ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد	0/050	9/404

کسب و کار نازی آباد، افزایش مشارکت و تأمین امنیت از ابعاد اجتماعی مهم‌ترین نقش را بازی می‌کند. با اختلاف معنی‌دار نسبت به این متغیرها، تأمین مالی پروژه از مقوله‌های اقتصادی و دسترسی پیاده به ناحیه از زیربدهای حمل و نقل و دسترسی قرار دارند. پس از آن نیز به ترتیب ارتقای آموزش‌های شغلی و دسترسی سواره به ناحیه

بررسی‌های صورت گرفته حاکی از این است که برای ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار در نازی آباد تهران، علاوه بر اولویت‌بندی ابعاد مؤثر، در مرحله اول می‌بایست بر توسعه تجارت محلی متمرکز شد. این جهت‌گیری که بر روی مفهوم فعالیت جمعی تأکید دارد مهم‌ترین نیاز این ناحیه به شمار می‌آید. سپس برای دستیابی به ناحیه بهبود

قرار دارند. شدت تأثیرپذیری کمتر ناحیه بهبود کسب و کار نازی آباد از متغیرهای بهبود وضعیت کالبدی، برنامه ریزی کاربری زمین و ارتقای وضعیت محیط نیز موگد کمترین اثر ابعاد کالبدی، کاربری و محیطی بر ایجاد ناحیه کسب و کار مورد نظر است.

بحث و نتیجه گیری

امروزه در حالی که از مراکز شهرها و نواحی به عنوان مهم ترین بخش و قلب تپنده آنها یاد می شود، به علت مسائل و مشکلات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و عملکردی از یک طرف و وجود فروشگاه های بزرگ خرده فروشی و مرکز خرید در مناطق مرفه نشین شهر با برخورداری از امکانات ویژه از طرف دیگر، روز به روز از رونق این مراکز کاسته و تمایل مشتریان برای خرید از این مراکز کاهش می یابد. یکی از رهیافت های نوین در جهت باززنده سازی و تجدید حیات این مراکز، رهیافت نواحی بهبود کسب و کار است که از طریق ابزارهای آن برای بهسازی و مدیریت محلی یک محدوده خاص یا یک راسته ی تجاری مشخص به صورت مشارکتی اقدام می شود.

علی رغم پژوهش های داخلی و خارجی پر تعدادی که در رابطه با نواحی بهبود کسب و کار انجام شده، عمده این مطالعات در مقیاس شهری (مرادی، ۱۳۹۷؛ براتی و همکاران، ۱۳۹۳) و فراشهری (بختیاری و شایسته، ۱۳۹۱؛ شریف زادگان و ملک پور، ۱۳۹۰؛ Valli et al., 2024; 1390) انجام گرفته و کمتر در مقیاس محلی و از دیدگاه صاحبان کسب و کار این موضوع مورد بررسی قرار گرفته است. لذا در این پژوهش بررسی محله نازی آباد نشان داد زمینه ها و تمایلات ایجاد یک ناحیه بهبود کسب و کار که بتواند رونق اقتصادی و کیفیت زندگی مطلوب را به محله نازی آباد برگرداند وجود دارد. البته این امر

مستلزم مطالعه جامع تمامی ویژگی های مرتبط با نواحی بهبود کسب و کار در محله نازی آباد است.

بررسی ابعاد مختلف نواحی بهبود کسب و کار در محله نازی آباد تهران نشان داد ابعاد اجتماعی یعنی دو مؤلفه مشارکت و امنیت بیشتر از هر بعد دیگری بر ایجاد نواحی بهبود کسب و کار تأثیرگذار خواهد بود. این موضوع نشان می دهد که موضوع مشارکت به عنوان یکی از پایه های نواحی بهبود کسب و کار در محله نازی آباد نیز مورد تأیید بوده است و ایجاد چنین ناحیه ای در این محدوده نیازمند مشارکت و همکاری تمامی صاحبان کسب و کار در محدوده است. موضوع مهم بعد بحث امنیت است. در واقع رابطه میان امنیت و نواحی بهبود کسب و کار یک رابطه دوسویه است؛ از طرفی سرزندگی محلات بر امنیت محیطی تأثیر مثبت خواهد داشت و از سوی دیگر ایجاد این نواحی تأثیر بسزای بر امنیت محیط خواهد داشت. پس از ابعاد اجتماعی، ابعاد و مؤلفه های اقتصادی شامل توسعه تجارت محلی و تأمین مالی پروژه بیشتر از هر موضوع دیگری بر ایجاد ناحیه کسب و کار نازی آباد تأثیر خواهد داشت. این موضوع نشان می دهد برای ایجاد یک ناحیه بهبود کسب و کار فعال در مرحله اول ضرورت افزایش بازده و سوددهی اقتصادی صاحبان کسب و کار وجود خواهد داشت و در صورت تحقق این موضوع هزینه بیشتری نیز برای تأمین مالی خدمات مورد نیاز و حفظ و نگهداشت سرمایه های صاحبان کسب و کار مورد نیاز خواهد بود. سومین اولویت برای ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار تأکید بر بعد حمل و نقل و دسترسی (پیاده و سواره) به محدوده مورد نظر است. در واقع هر چه وضعیت پیاده روها، ترافیک معابر و پارکینگ عمومی بهتر باشد می توان انتظار ناحیه بهبود کسب و کار فعال تری را داشت.

در نهایت بعد کالبدی، کاربری و محیطی بر ایجاد ناحیه کسب و کار نازی‌آباد تأثیر خواهند داشت. هر چه وضعیت کیفیت کاربری‌ها، تأسیسات و تجهیزات و بهداشت محیطی بهتر باشد بر ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار با کیفیت‌تر اثرگذار خواهد بود. برای اجرایی و نهادینه شدن نواحی بهبود کسب و کار در نظام برنامه‌ریزی شهری کشور نیاز به طرح قوانین مدون و روشن محلی و حمایت مسئولین و نهادهای مربوطه خواهد بود. لذا یکی از موضوعاتی که در پژوهش‌های آتی در این حوزه می‌تواند مطرح شود بررسی چالش‌های حقوقی اجرای نواحی بهبود کسب و کار در ایران با توجه به بستر قوانین مرتبط با حوزه شهری است.

پی‌نوشت

۱. نواحی بهبود کسب و کار ترجمه اصطلاح Business Improvement District است که به صورت مختصر از آن تحت عنوان BID یاد می‌شود.

۲. در متون مختلف، اصطلاح «نواحی بهبود کسب و کار» گاهی اوقات در اشاره به مناطق مشخصی استفاده می‌شود که در آنها، مکانیزم تأمین مالی ویژه استفاده می‌شود و خدمات ویژه ارائه می‌گردد و گاهی اوقات به سازمان‌هایی اطلاق می‌شود که این خدمات در این مناطق ارائه می‌دهند.

۳. در این مدل برای آنکه متغیرهای آشکار از متغیرهای پنهان متمایز باشند، در بیان تصویری مدل، متغیرهای آشکار با مستطیل و متغیرهای پنهان را با دایره نشان داده شده است.

منابع

جمعه‌پور، محمود و دیگران (۱۴۰۲) تبیین راهبردهای مناسب سازی بافت‌های آسیب‌پذیر محلات

شهری با رویکرد تاب‌آوری (مورد مطالعه: محله نازی‌آباد شهر تهران)، فصلنامه توسعه پایدار شهری، سال چهارم، شماره ۱۲، پاییز ۱۴۰۲، صص ۲۱-۴۸.

حافظی، حسن (۱۳۹۵) مقایسه روش‌های پیشرفته آماری تحلیل مسیر و مدل‌سازی معادلات ساختاری با تأکید بر کاربرد آنها در علوم رفتاری، مطالعات روانشناسی و علوم تربیتی، پاییز ۱۳۹۵، شماره ۸، صص ۶۸-۹۸.

حسین پور، هاله و دیگران (۱۳۹۰) باززنده‌سازی و افزایش کیفیت زندگی در مراکز شهری با رویکرد BID: نمونه موردی: مرکز شهر ارومیه، تهران، مدیریت شهری، پاییز و زمستان ۱۳۹۰، شماره ۲، صص ۲۷۳-۲۸۴.

حسینی، علی و دیگران (۱۴۰۱) تحلیل و ارزیابی بهبود نواحی کسب و کار (BID) در شهرها با تأکید بر رویکرد شهرسازی تاکتیکی: مطالعه موردی منطقه ۶ شهر تهران. مطالعات ساختار و کارکرد شهری: زمستان ۱۴۰۱، دوره ۹، شماره ۳۳، صص ۲۴۹-۲۶۹.

رفعیان، مجتبی و علیرضا اربابزادگان هاشمی (۱۳۸۹) ناحیه بهبود کسب و کار (BID): سامانه خودکفا جهت ارتقاء نواحی تجاری درون شهرها تهران: مشاوران شهر صص ۸۷-۹۸.

شریف زادگان، محمد حسین و بهزاد ملک‌پور اصل (۱۳۹۰) نواحی بهبود کسب و کار (BID): به مثابه بهبود اقتصاد شهری در ایران، دانشگاه تهران.

مرادی، محمدعلی (۱۳۹۷) طراحی الگوی بهبود محیط کسبوکار شهر تهران. فصلنامه علمی-پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، صص ۹۳-۱۱۴.

Elmedni, Bakry, Chtistian, Nicole, and Crystal Stone (2018) Business improvement districts (BIDs): An economic development policy or a tool for gentrification. Cogent Business & Management.

- Hamburg. *Annals of the Urban Geography*, 2013, Vol. 34, No. 7, pp, 1011-1030.
- Mitchell, Jerry (2008) *Business Improvement Districts and the Shape of American Cities*. Published by State University Of New York Press, pp, 1-152.
- Morcol, Goktug, and Ulf Zimmermann (2008) *Metropolitan Governance and Business Improvement Districts*. Published by Taylor & Francis Group, LLC, pp. 27-50.
- Morcol, Goktug, Lorlene, Hoyt, Jack W, Meek, and Ulf Zimmermann (2008) *Business Improvement Districts; Research, Theories and controversies*, CRC press, New York, pp, 1-26.
- Morcol, Goktug, Lorlene, Hoyot, Jack W, Meek, and Ulf Zimmermann (2017) *Business Improvement districts: Research, theories, and controversies*. In *Business Improvement Districts*, pp, 1-23.
- Neupane, Ramesh (2014) *Relationship between customer Satisfaction and business Performance*, *International Journal of Social Sciences and Management* 1(2): 74-85
- New York City department of small business services (2004). *Starting a Business Improvement District; a step by step guide*, pp, 1-24.
- Peel, Deborah, Lloyd, Grey, and Alex Lord (2009) *Business Improvement Districts and the Discourse of Contractualism*. *European Planning Studies* Vol. 17, No. 3, March 2009, pp, 401-422.
- Peyroux, Elisabeth, Putz, Robert, and Georg Glasze (2012). *Business Improvement Districts (BIDs): the internationalization and contextualization of a 'travelling concept*. *European Urban and Regional Studies*, 2012, pp, 111-120.
- Simone Gross, Jill (2005) *Business Improvement Districts in New York City's Low-Income and* Vol 5(1), pp, 1-19.
- Henseler, Jorg, Ringle, Christian M., and Rudolf R. Sinkovics (2009) *The Use of Partial Least Squares Path Modeling in International Marketing*. *Advances in International Marketing*, Volume 20, pp, 277-319.
- Hulland, John (1999) *Use of partial least squares (PLS) in strategic management research: A review of four recent studies*. *Strategic Management Journal*, 20(2), pp, 195-204.
- Kline, Rex B. (2010) *Principles and practice of structural equation modeling (3th Ed.)*. New York: Guilford Press.
- Kudla, Daniel (2022) *Fifty years of Business Improvement Districts: A reappraisal of the dominant perspectives and debates*. *Urban Studies*. Vol 59(14), pp, 2837-2856.
- Lippert, Randy, and Mark Sleiman (2010) *Ambassadors, Business Improvement District Governance and Knowledge of the Urban*. *Urban Studies*, 49(1), pp, 61-76.
- Lloyd, M.G., Mccatthy, John, MCGreal, Stanley, and Jim Berry, (2003) *Business Improvement Districts, Planning and Urban Regeneration*. *International Planning Studies*, Vol. 8, No. 4, pp, 295-321.
- MacDonald, John, Grunwald, Ben, J. Stokes, Robert, and Ricky Bluthenthal (2013) *The Privatization of Public Safety in Urban Neighborhoods: Do Business Improvement Districts Reduce Violent Crime Among Adolescents?* *Law & Society Review*, Volume 47, Number 3 (2013), Pp, 621-652.
- Michel, Boris (2013) *A Global Solution to Local Urban Crises? Comparing Discourses on Business Improvement Districts in Cape Town and*

Stokes, Robert, and Julia Martinez (2020) Business Improvement Districts. In book: Urban Studies.

Valli, Chiara, Olesen, Kristian, and Peter Parker (2024) Solutions in search of a problem: Opening policy windows for Business Improvement Districts in the Nordic countries. Politics and Space. Vol 0(0), pp, 1-18.

High-Income Neighborhoods, pp, 174-189.

Ward, Kevin (2007) Creating a Personality for Downtown": Business Improvement Districts in Milwaukee. Journal of Urban Geography, 2007, 28, 8, pp, 781-808.