

### مقاله پژوهشی

## ارزیابی جایگاه مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران)

اصغر حیدری، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران  
کرامت‌الله زیاری<sup>۱</sup>، استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران  
نوید سهرابی، دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیای سیاسی، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

### چکیده

یکی از رویکردهای نوین مدیریت شهری و مدیریت بافت‌های ناکارآمد شهری، رویکرد حکمروایی خوب شهری است که فرایندی از همیاری دولت، بخش عمومی، جامعه مدنی و بخش خصوصی است. هدف پژوهش حاضر بررسی جایگاه حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران می‌باشد. روش پژوهش توصیفی-تحلیلی و مبتنی بر داده‌های اولیه می‌باشد که جمع‌آوری اطلاعات اولیه، به صورت اسنادی و پیمایشی و با استفاده از پرسشنامه انجام گرفته است. برای پردازش داده‌ها از نرم‌افزارهای SPSS و Smart PLS استفاده شده است نتایج تحقیق نشان‌دهنده این است که تمامی مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری (توانمندسازی، کارایی و اثربخشی، شفافیت، انعطاف‌پذیری، قانونمندی، عدالت و انصاف، بینش راهبردی، جهت‌گیری توافقی، مشارکت، مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی) بر تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد تأثیر مثبت و معنی‌داری داشته‌اند و به عنوان عوامل تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شناسایی شده‌اند. در این میان مؤلفه‌های توانمندسازی، کارایی و اثربخشی و شفافیت با ضریب‌های مسیر ۰/۸۲۰، ۰/۷۶۶ و ۰/۶۵۳ بیشترین تأثیر را بر تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد داشته‌اند. همچنین با توجه به ضریب تأثیر و رتبه‌بندی صورت گرفته؛ ابعاد انعطاف‌پذیری، قانونمندی، عدالت و انصاف، بینش راهبردی، جهت‌گیری توافقی، مشارکت و مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی در رتبه‌های بعدی، از نظر درجه اهمیت در تأثیر بر تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری قرار گرفته‌اند.

**کلمات کلیدی:** حکمروایی خوب شهری، بازآفرینی، بافت‌های ناکارآمد، منطقه ۱۲ شهر تهران.

## مقدمه

کنش متقابل مجموعه‌ای از عوامل و عناصر شهری، موجب شکل‌گیری فضاهای شهری می‌شود. هرگونه اختلال و آسیب و ناکارآمدی در هر یک از این عناصر و عوامل، درنهایت موجب عدم کارایی فضای یادشده می‌شود. این ناکارآمدی خود را در قالب مجموعه مسائل و مشکلات شهری نشان می‌دهد و بدین ترتیب بافت مسأله‌دار در شهر خود را به معرض نمایش می‌گذارد. چنین بافتی در پاسخ‌گویی به نیازهای اساسی ساکنان خود ناتوان است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۶). در واقع بافت‌های ناکارآمد محدوده‌هایی از شهر هستند که به سبب وجود مشکلاتی که در گذر زمان بر ابعاد مختلف آن‌ها حادث شده، کیفیت و شرایط زیستی نامطلوبی را پیدا کرده‌اند و از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها در آمده‌اند (باباخانی و همکاران: ۱۳۹۵: ۱۱۷ و حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۱۶).

این مشکلات و کمبودها در بافت‌های ناکارآمد شهری، مدیریت شهری را با چالش‌های عدیده‌ای مواجه ساخته و مدیران و تصمیم‌گیران شهری را به سوی بهره‌گیری از روش‌های مطلوب در زمینه مدیریت شهری سوق داده است؛ یکی از روش‌های مطرح در این زمینه حکمروایی مطلوب شهری است (حسینی، ۱۳۹۵: ۵۱). بر پایه اصول حکمروایی مطلوب شهری، دولت‌ها به تنهایی قادر به پاسخ‌گویی نیازها و مسائل جدید نیستند و ضروریست با افزایش انعطاف و قابلیت خود از طریق جذب نیروهای فعال در نهادهای عمومی و درگیر کردن شهروندان در مراحل تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری به عنوان ذی‌نفعان اصلی، توان پاسخگویی به نیازهای جدید را افزایش دهند. این رویکرد مدیریتی، دارای ساختاری مشارکتی و از پایین به بالا است به تحولات به دید پویایی سیستماتیک می‌نگرد و در برابر آن‌ها از توان مشارکتی جامعه مدنی در کنار ساختار انعطاف‌مند خود استفاده می‌کند (بونتنبال<sup>۱</sup>، ۲۰۰۹: ۱۸۳).

---

<sup>۱</sup> Bontenbal

نظام مدیریت شهری و رویکردهای برنامه‌ریزی حاکم بر آن به دو شکل و از دو جهت بر فرایند بازآفرینی شهری تأثیرگذار هستند. اولاً اینکه اگر نظام مدیریت شهری و رویکردهای برنامه‌ریزی آن دارای اشکال و نقص باشند، خود می‌توانند در پدید آمدن بافت‌های ناکارآمد شهری نقش داشته باشند. ثانیاً در مرحله بعد از پدید آمدن بافت‌های ناکارآمد، مدیریت شهری و نظام برنامه‌ریزی آن می‌تواند عامل ساماندهی بافت‌های ناکارآمد باشد. در تحقیق حاضر شکل دوم تأثیرگذاری نظام مدیریت شهری و رویکردهای برنامه‌ریزی آن مورد نظر می‌باشد. بنابراین این تحقیق بر آن است تا جایگاه و نقش حکمروایی خوب شهری را در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد مورد بررسی قرار دهد. این مقاله قصد دارد تا مدل بازآفرینی شهری بر پایه پایه حکروای خوب شهری را ارائه کند. بدین منظور از طریق واکاوی تعاریف و نظریه‌های موجود، شاخص‌های حکروایی خوب شهری مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شناسایی و معرفی می‌شوند. رهیافت به کار گرفته شده در این مقاله به منظور بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری «حکمروایی همکارانه» است که می‌تواند موانع و مشکلات بر سر راه بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری را بر داشته و تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری را ممکن سازد. بر این اساس شاخص‌های مدل پیشنهادی که همان شاخص‌های حکمروایی خوب شهری هستند تدقیق و ارائه می‌شود. بنابراین هدف تحقیق حاضر بررسی نقش حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران است.

آنچه در ادبیات شهرسازی امروز گفتمان حکمروایی عنصر ذاتی همکاری بین جامعه مدنی و جامعه سیاسی و همچنین دولت و شهروندان است و ریشه در چشم‌انداز مدیریت عمومی نو دارد (ساداشیوا<sup>۱</sup>، ۲۰۰۶: ۶). برایان مک لالین اولین نظریه‌پرداز است که در سال ۱۹۷۳ مفهوم حکمروایی خوب را مطرح کرد (کاظمیان، ۱۳۸۶: ۵). ظهور کنشگران متنوع در سیاست‌های شهری و تأثیرات جهانی شدن بر سیاست‌های شهری از عوامل اهمیت یافتن تئوری حکمروایی در شهرها شده است (پیر<sup>۲</sup>، ۲۰۱۴: ۸۶۶). این تئوری به

<sup>۱</sup> Sadashiva

<sup>۲</sup> Pierre

علل و پیامدهای فرم‌های مختلف کنش متقابل بین کنشگران اجتماعی و دولت‌های محلی می‌پردازد (تورفینگ<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۱۲). حکمروایی در ادبیات سیات‌گذاری، به مدیریت وسیع امور دولت با همکاری مسئولان دولتی و نمایندگان بخش خصوصی اطلاق می‌شود (کرسل<sup>۲</sup>، ۲۰۱۳: ۲۹). این ساختار چند لایه، سیستمی برای شهر تدارک می‌بیند که مردم و بخش‌های دیگر اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی در چیدمان اعضای سیاستگذار و هدایت‌گر مداخله مستقیم داشته و مشارکت همه جانبه در تصمیم‌سازی دارند (مک‌کان<sup>۳</sup>، ۲۰۱۶: ۳۱۴).<sup>۴</sup>

سازمان ملل در چارچوب فعالیت‌های خود به منظور استقرار حکمروایی شهری در شهرهای جهان و در قالب برنامه ابتکار عمل حکمروایی شهری (The Urban Governance Initiative)، در بیانیه‌ای که می‌توان آن را منشور حکمروایی شهری نامید، اصول نه‌گانه‌ای را به‌عنوان معیارها و ویژگی‌های حکمروایی خوب برشمرده است، که این شاخص‌ها عبارت‌اند از: مشارکت شهروندان، قانونمندی، شفافیت، مسئولیت‌پذیری و پاسخ‌گویی، جهت‌گیری توافقی، عدالت و انصاف، کارایی و اثربخشی، پذیرا بودن و پاسخ‌ده بودن، بینش راهبردی (برنامه توسعه سازمان ملل متحد<sup>۵</sup>، ۲۰۰۰: ۱).

تئوری‌های جدید شهر با هدف حل مشکلات شهری، بهبود وضعیت کیفی و کمی زندگی شهروندان در شهرها، ارتقاء کیفیت محیط شهر، مدیریت شهر، پیشبرد شهر به سوی مطلوب‌تر شدن مطرح شده‌اند (زیاری و همکاران، ۱۰۶: ۱۳۹۷). در همین راستا بازآفرینی شهری به عنوان رویکرد متأخر در این زمینه مطرح شده است. فرایند آفرینش مکان مبتنی بر دارایی‌های شهری است که بر همکاری و مشارکت اجتماعی برای ایجاد یک چشم‌انداز مشترک تأکید می‌کند (تولیس<sup>۶</sup>، ۲۰۱۷: ۱۸۶).

<sup>۱</sup> Torfing

<sup>۲</sup> Kresl

<sup>۳</sup> Mc Cann

<sup>۴</sup> Mc Cann

<sup>۵</sup> Undp

<sup>۶</sup> Toolis

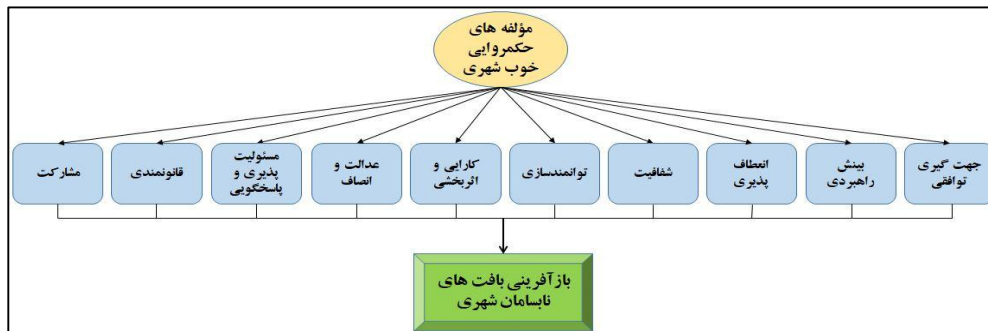
بازآفرینی شهری به مفهوم احیاء، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی زنده شدن شهر است (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۵: ۶۳). همچنین به معنای بازتولید طبیعی، بخشی از یک تمامیت زنده می‌باشد که در معرض نابودی قرار گرفته است (روبرتز<sup>۱</sup>، ۲۰۰۰: ۲۵). بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضاها شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی- فعالیتی) منجر می‌شود (زنگی‌آبادی و مویدفر، ۱۳۹۱: ۲۹۸). فرایند بازآفرینی شهری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی مشتمل بر اصول تغییر و تحولات اقتصادی، تغییر و تحولات اجتماعی، حکمروایی، تغییر و تحولات کالبدی و کیفیت محیط‌زیست و توسعه پایدار (زابین<sup>۲</sup>، ۲۰۱۱: ۹۸ و پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۸۵).

همانطور که ذکر شد فرایند بازآفرینی شامل چهار اصل می‌باشد که یکی از اصول اصلی آن حکمروایی می‌باشد. رویکرد هدایتگر پژوهش حاضر و چارچوب اندیشه‌ای محقق برگرفته از این اصل و رویکرد "حکمروایی همکارانه" می‌باشد. برای سنجش حکمروایی خوب، شاخص‌های متعددی توسط افراد و سازمان‌های جهانی و محلی معرفی شده‌اند که در این پژوهش با مبنا قرار دادن شاخص‌های نه‌گانه توسعه سازمان ملل و بانک جهانی و توسعه آن‌ها با مطالعه ادبیات نظری و تجربی تحقیق، درنهایت ۱۰ شاخص اصلی شامل مشارکت، قانونمندی، مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی، عدالت و انصاف، کارایی و اثربخشی، شفافیت، بینش راهبردی، جهت‌گیری توافقی، توانمندسازی و انعطاف‌پذیری به عنوان مؤلفه‌هایی جهت سنجش سطح حکمروایی مطلوب شهری و تأثیر آن بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری انتخاب گردید. شکل ۱ مدل مفهومی پژوهش را نمایش می‌دهد.

در زمینه حکمروایی خوب شهری تاکنون تحقیقات زیادی در داخل و خارج از کشور انجام شده است که در زیر به چند مورد از مهم‌ترین آن‌ها اشاره می‌کنیم.

<sup>1</sup> Roberts

<sup>2</sup> Zabin



شکل ۱- مدل مفهومی پژوهش (منبع: طراحی نگارندگان بر اساس مبانی نظری)

فیروزی و علیزاده (۱۳۹۶)، در پژوهشی، تحلیل و پیش‌بینی تحقق رویکرد حکمروایی شهری در مدیریت شهری اهواز را مورد مطالعه قرار داده‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که شاخص شفافیت با مقدار ویژه ۱/۰۹ و میزان اختلاف از میانگین مبنای پایین ۴۱/۱- دارای شرایط نامناسب و متقابلاً از اولویت بیشتری برای بهبود وضعیت در فرآیند مدیریت شهری اهواز از دیدگاه شهروندان می‌باشد. همچنین نتایج مدل تحلیل تشخیص برای پیش‌بینی تحقق رویکرد حکمروایی شهری در مدیریت شهری اهواز نشان می‌دهد که شاخص کارایی با میزان لامبدای ۴۱۶/۰ و میزان پیش‌بینی کلی ۳۹۱/۰ بهتر از بقیه شاخص‌ها می‌تواند شرایط تحقق رویکرد حکمروایی شهری را در فرایند مدیریت شهری اهواز پیش‌بینی کند.

حسینی (۱۳۹۵) شاخص‌های حکمروایی خوب شهری را در بین جامعه شهروندان و کارشناسان شهر تربت‌حیدریه مورد مطالعه قرار داده است. نتیجه نهایی این پژوهش گویای آن است که پیاده‌سازی حکمروایی خوب شهری در تربت‌حیدریه نیازمند وجود یک عزم سیاسی و اراده قوی در سطوح بالای حاکمیت و به‌خصوص اعتقاد آن‌ها به چنین الگوی مدیریتی است. همچنین نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که در مورد شاخص‌های مختلف حکمروایی خوب شهری بین کارشناسان و شهروندان اختلاف نظر وجود دارد.

موتیسا<sup>۱</sup> و یاریم<sup>۲</sup> (۲۰۱۲) در پژوهشی در خصوص پایداری شهری در کنیا به این نتیجه رسیده‌اند که برای رسیدن به پایداری شهری در شهرهای کشورهای در حال توسعه، تأکید اصلی باید بر روی بعد حکمروایی شهری متمرکز گردد، چراکه این بخش جایی است که بیشترین چالش در آن وجود دارد.

موریتا و زلکه (۲۰۰۷) در مقاله‌ای به ارتباط نقش قانون، حکمروایی خوب و توسعه پرداخته‌اند. نویسنده مقاله معتقد است که حکمروایی خوب نقش بسیار مهمی در توسعه پایدار دارد به گونه‌ای که مدیریت مؤثر انسان، طبیعت و منابع مالی جهت عدالت و توسعه پایدار توسط آن انجام می‌شود نتایج به دست آمده در این مقاله عبارت‌اند از ۱- حکمروایی خوب و نقش قانون یک امر تدریجی بوده و یک شبه انجام نمی‌شود. ۲- حکمروایی خوب، ترویج‌دهنده پاسخگویی، شفافیت، کارایی و نقش قانون در نهادهای عمومی در همه سطح است. ۳- حکمروایی خوب یک امر حیاتی برای توسعه پایدار است.

گانی<sup>۳</sup> و دانکن<sup>۴</sup> (۲۰۰۵) در پژوهشی با عنوان ارزیابی شاخص‌های حکمروایی برای جزایر کوک، سه بعد از حکمروایی شامل قانونمداری، اثربخشی و کیفیت زندگی با معیارهای مختلف را اندازه‌گیری کردند. نتایج نشان می‌دهد که عملکرد حکمروایی در جزایر کوک بین سال‌های ۲۰۰۰ تا ۲۰۰۵ به دلایل بی‌ثباتی سیاسی و افزایش فساد با رکود مواجه شده است.

#### منطقه مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه پژوهش حاضر منطقه ۱۲ شهرداری تهران می‌باشد؛ منطقه ۱۲ شهرداری تهران، به عنوان یکی از مناطق بیست و دوگانه شهرداری تهران با وسعتی ۱۳۵۷ هکتار و جمعیتی در حدود ۲۴۸۰۴۸ هزار نفر (برحسب آمار سال ۱۳۹۰) از مناطق مهم مرکزی کلان‌شهر تهران به شمار می‌آید. منطقه ۱۲ شامل ۶ ناحیه و ۱۳ محله می‌باشد

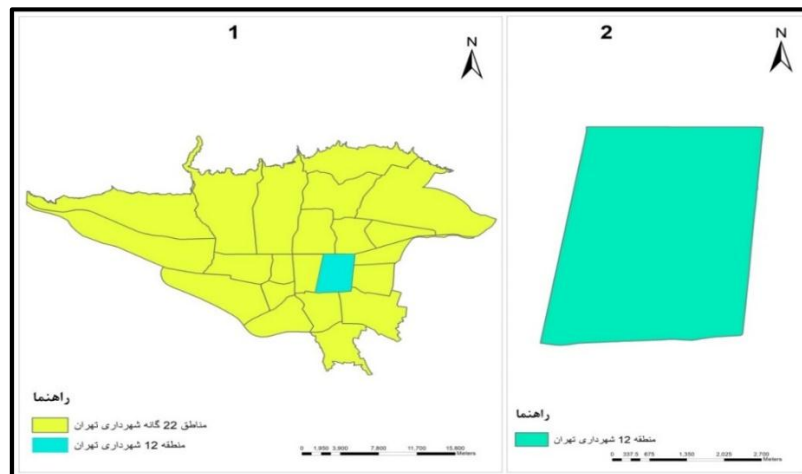
<sup>1</sup> Mutisya

<sup>2</sup> Yarime

<sup>3</sup> Gani

<sup>4</sup> Dancan

(شهرداری تهران ۱۳۹۷). در شکل ۲ موقعیت محدوده مورد مطالعه را در شهر تهران نمایش داده شده است.



شکل ۲- نقشه موقعیت محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۲ در محدوده گسترش یافته خود با مسائل مبرم از یک سو، و توان ویژه از سوی دیگر روبروست. در جدول ۱ خلاصه مسائل و مشکلات مبرم و توان‌سنجی منطقه ۱۲ ارائه می‌گردد که شناخت کامل‌تری از منطقه مورد مطالعه پژوهش به دست آید. با توجه به پژوهش‌های انجام شده محدوده منطقه ۱۲ با مساحت ۱۶۰۰ هکتار است و عمر ۷۳ درصد بافت منطقه ۱۲ بیش از ۲۰۰ سال می‌رسد. ۴۳٫۳ درصد محدوده منطقه از گستره‌های و پهنه‌های شاخص تشکیل شده و ۱۵٫۵ درصد از طول لبه‌های شهری (سیمای خیابان) هنوز شامل بدنه‌های ارزشمند بافت می‌شود (مجموع طول خیابان‌های اصلی منطقه نزدیک به ۸۵ کیلومتر است). به خیابان‌های تهران قدیم باید میدان‌ها و فضاهای شهری ممتاز را نیز افزود. بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری-حکومتی، کارگاهی و انبار و بالاتر از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی-مذهبی و پذیرایی آن نقش شهری و فراشهری دارند. ۲۲ درصد واحدهای تجاری (عمده و خرده



فروشی)، ۲/۲۲ درصد کارگاه‌ها، ۱۰ درصد انبارها، و ۸/۴ درصد فضاها و بناهای اداری - حکومتی تهران بزرگ در منطقه ۱۲ قرار دراد (کریم‌پورریحان و شریف جاهد، ۱۳۹۶: ۲۱۹).

جدول ۱- خلاصه مسائل و مشکلات میرم و توان‌سنجی منطقه ۱۲

حوزه	توان	مسأله
هویتی	برخورداری از بقایای یک ساختار تاریخی و معرف لایه‌های مختلف شهر که هنوز عناصر یادمانی، فرهنگی و مدنی حامل خاطره جمعی شهروندان را در خود دارد.	اضمحلال روزافزون ارزشها در هشت دهه گذشته
کالبدی و تاریخی	وجود مجموعه‌های فضایی، کانون‌ها و محورهای عمدشهری و بقایای عرصه‌های عمومی همراه با نشانه‌هایی از معماری و سیمای شهر قدیمی و تاریخی	فروودگی فزاینده بناها، بافت‌ها با تخریب شدن عرصه‌های عمومی
کارکردی	برخورداری از یک مرکز تجاری قوی (بازار تهران و امتدادهای آن) همراه با استقرار کارکردهای اصلی حکومتی، دولتی، سفارت‌خانه‌ای و استمرار فعالیت‌های فرامنطقه‌ای با تنوع کارکردی ( در زمینه‌های خدمات فرهنگ، پذیرایی و گردشگری).	گریز کارکردهای برتر و غلبه کاربری‌های ناسازگار با یگدیگر و با مرکز تاریخ
حرکتی	موقعیت کانونی در شبکه راه‌های کلان‌شهر، امکان دسترسی از نقاط مختلف شهر، پیش‌بینی گسترش شبکه تردد عمومی ( خطوط و ایستگاه‌های مترو، اتوبوس، تراموار و...).	تراکم و تردد سواره (به طور عمده سواره خصوصی)، اغتشاش حرکت خودروها، شهروندان و بار در سطح مرکز تاریخی، همراه با کمبود شدید پارکینگ و بارانداز و ناکارآمدی شبکه همگانی.
اقتصادی	وجود کانون‌های ویژه به عنوان فرصت‌های اشتغال، امکانات و تسهیلات خاص (وام‌ها و ضوابط تشویقی)، توجه روزافزون به رونق بخشی و تجدید حیات مرکز تاریخی منطقه.	عدم تعادل شدید در قیمت زمین، ملک و سرقفلی در بخش‌های مختلف منطقه در مقایسه با سایر مناطق، گریز فعالیت‌های (منابع اشتغال) برتر و جایگزینی فعالیت‌های نازل.
جمعیتی	مراجعه روزانه ده‌ها هزار نفر به مراکز کسب و کار و فعالیت منطقه	گریز ساکنین اصیل و جایگزینی اقشار ناتوان، تفاوت فاحش جمعیت شب و روز (ساکن و غیر ساکن) ناهنجاری‌های اجتماعی و بزهکاری.

منبع: طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران، ۱۳۸۵: ۲۴-۲۶،

ویژگی‌ها و آماری که از منطقه ۱۲ مطرح شد، در برگیرنده نقاط قوت، سرمایه‌ها و ارزش‌های منطقه ۱۲ می‌باشند که ضرورت حفاظت و یا بازآفرینی بافت‌ها و فضاها منطقه ۱۲ را برای مدیران شهری دوچندان می‌کند. در کنار نقاط قوت و سرمایه‌های فراوان موجود در منطقه ۱۲، در وضع موجود منطقه شاهد مشکلاتی از جمله، فرسوده بودن بیش از ۵۰ درصد بافت آن که شامل ۳۵,۵ درصد کل بافت فرسوده شهر تهران می‌شود، روند کاهش جمعیت طی سال‌های اخیر، آسیب‌پذیری بافت اجتماعی و بطور کلی ناپایداری کالبدی - محیطی و اجتماعی و اقتصادی هستیم که نقاط ضعف آن را تشکیل می‌دهند.

#### داده‌ها و روش‌ها

روش‌شناسی تحقیق با توجه به نوع، هدف و موضوع مورد مطالعه می‌تواند متفاوت باشد. روش تحقیق در پژوهش حاضر، توصیفی - تحلیلی است و روش گردآوری اطلاعات اسنادی و پیمایشی است که با استفاده از روش پرسشنامه صورت گرفته است. برای بررسی نقش حکمروایی مطلوب شهری در بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران از ۱۰ مؤلفه اصلی شامل مشارکت، قانونمندی، مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی، عدالت و انصاف، کارایی و اثربخشی، شفافیت، بینش راهبردی، جهت‌گیری توافقی، توانمندسازی و انعطاف‌پذیری استفاده شده است، هر یک از این ابعاد دارای زیرشاخص‌هایی هستند که مورد بررسی قرار گرفته‌اند. روش نمونه‌گیری به صورت تصادفی ساده بوده و حجم نمونه با استفاده از مدل کوکران برآورد شد. با توجه به جمعیت منطقه ۱۲ شهرداری تهران (۲۴۸۰۴۸ نفر) با استفاده از این روش ۳۸۳ پرسشنامه مورد نیاز بود که تهیه و توسط شهروندان ساکن این منطقه تکمیل گردید.

داده‌های حاصل از پرسشنامه با استفاده از نرم‌افزار SPSS و Smart PLS مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. در این پژوهش از تحلیل عاملی اکتشافی برای طبقه‌بندی مؤلفه‌های مرتبط و تعیین ضرب اهمیت آن‌ها و همچنین برای تحلیل روابط میان

شاخص‌ها و رتبه‌بندی آن‌ها از مدل‌سازی مسیری PLS با کمک نرم‌افزار Smart PLS و همچنین از آزمون فریدمن در نرم‌افزار SPSS بهره برده شده است. جدول ۲ ضرایب شاخص‌های سازگاری درونی را نشان می‌دهد. ضرایب پایایی مرکب و آلفای کرونباخ همه مؤلفه‌های مورد ارزیابی بیشتر از حد بحرانی ۰/۷ هستند، و همه میانگین واریانس‌های استخراج‌شده بیشتر از حد ۰/۴ می‌باشند در نتیجه می‌توان گفت مدل‌های اندازه‌گیری در حد قابل قبولی قرار دارند.

جدول ۲- ضریب پایایی ترکیبی و روایی همگرا

نام متغیر	آلفای کرونباخ	پایایی ترکیبی	AVE میانگین یا واریانس استخراج‌شده
مشارکت	۰/۸۷۲	۰/۷۱۴	۰/۵۲۱
قانونمندی	۰/۷۸۷	۰/۸۶۲	۰/۵۶۷
مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی	۰/۸۲۳	۰/۷۴۸	۰/۵۲۴
عدالت و انصاف	۰/۷۶۳	۰/۸۲۳	۰/۴۰۱
کارایی و اثربخشی	۰/۷۱۴	۰/۷۶۴	۰/۵۷۱
شفافیت	۰/۷۰۱	۰/۸۷۳	۰/۴۹۷
بینش راهبردی	۰/۸۴۵	۰/۸۵۱	۰/۴۴۰
جهت‌گیری توافقی	۰/۸۲۴	۰/۸۱۹	۰/۴۹۷
توانمندسازی	۰/۷۹۱	۰/۷۹۴	۰/۵۸۱
انعطاف‌پذیری	۰/۷۹۸	۰/۷۶۶	۰/۵۴۷

## بحث اصلی

### یافته‌های توصیفی

به منظور بررسی نقش حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران، بر اساس رابطه کوکران با ۳۸۳ نفر از شهروندان ساکن این منطقه اقدام به پرسشگری شد. از آنجایی که برخی از مؤلفه‌های حکمروایی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری نسبی هستند و ویژگی‌های فردی و شرایط زندگی

هر شخص تأثیر بسیاری در نحوه نگرش به آن‌ها دارد؛ بخشی از پرسشنامه به اطلاعات توصیفی اختصاص داده شد. آمار توصیفی پژوهش شامل؛ جنس، وضعیت تأهل، وضعیت سنی، سطح تحصیلات، مالکیت مسکن، نوع فعالیت، مدت سکونت در منطقه و نوع وسیله نقلیه می‌باشد. وضعیت اطلاعات توصیفی پاسخ‌دهندگان در جدول ۳ نشان داده شده است.

جدول ۳- مشخصات نمونه آماری

شرح	تعداد	درصد	شرح	تعداد	درصد
جنس			شغل		
مرد	۲۹۴	۷۷/۷۶	کارمند	۱۰۳	۲۶/۸۹
زن	۸۹	۲۳/۲۳	آزاد	۱۰۷	۲۷/۹۳
تأهل			محصل		
متأهل	۲۷۶	۷/۷۲	خانه‌دار	۵۸	۱۵/۱۴
مجرد	۱۰۷	۹۳/۲۷	کارگر	۵۰	۱۳/۰۵
سن			بیکار		
۱۵-۳۰	۹۶	۲۵/۰۶	سایر	۱۵	۳/۹۱
۳۱-۴۵	۱۵۰	۳۹/۱۶	مدت سکونت در منطقه		
۴۶-۶۰	۱۰۳	۲۶/۸۹	۱-۵	۶۹	۱۸/۰۱
+۶۰	۳۴	۸/۸۷	۵-۱۰	۹۶	۲۵/۰۶
تحصیلات			۱۰-۱۵		
بی‌سواد	۸	۲/۰۸	۱۵-۲۰		
ابتدایی و راهنمایی	۱۳۲	۳۴/۴۶	بیش از ۲۰ سال		
دیپلم	۱۲۰	۳۱/۳۳	نوع وسیله نقلیه		
فوق‌دیپلم و لیسانس	۹۳	۲۴/۲۸	مترو	۱۳۱	۳۴/۲۰
فوق‌لیسانس و بالاتر	۳۰	۷/۸۳	اتوبوس	۸۵	۲۲/۱۹
مالکیت مسکن			تاکسی		
ملکی	۱۶۲	۴۲/۲۹	اتومبیل شخصی		
اجاره	۱۳۸	۳۶/۰۳	دوچرخه و موتورسیکلت	۱۱	۲/۸۷
رهن	۴۲	۱۰/۹۶	سایر		
سایر	۴۱	۱۰/۷۰			

### یافته‌های استنباطی

تعیین ضریب اهمیت مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری از روش تحلیل عاملی اکتشافی: به منظور استخراج ضریب اهمیت مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری تأثیرگذار بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری از روش تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شد. با توجه به آنکه تحلیل عاملی روی ۱۰ معیار حکمروایی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران انجام شد، ۴ عامل به عنوان عوامل اصلی شناخته شدند. متغیرهای مشارکت، شفافیت، قانونمندی و توانمندسازی بر روی عامل اول دارای بار عملی بیشتری هستند. متغیرهای مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی و عدالت و انصاف بر روی عامل دوم بار عملی بیشتری داشته‌اند. همچنین متغیرهای انعطاف‌پذیری و کارایی و اثربخشی بر روی عامل سوم و متغیرهای بینش راهبردی و جهت‌گیری توافقی بر روی عامل چهارم دارای بیشترین بار عملی بوده‌اند. در جدول شماره ۴ بار عاملی و امتیاز عاملی متغیرها نشان داده شده است. با توجه به مقایسه نمره عامل‌ها، عامل اول که شامل معیارهای مشارکت، شفافیت، قانونمندی و توانمندسازی است به عنوان مهم‌ترین عامل از عوامل حکمروایی خوب شهری مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران تعیین گردید.

سنجش میزان تأثیر مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با استفاده از مدل معادلات ساختاری (مدل‌سازی مسیری PLS): در پژوهش‌هایی که هدف، آزمون مدلی خاص از روابط بین متغیرها است می‌توان از روش مدل معادلات ساختاری استفاده نمود. مدل‌سازی مسیری PLS یکی از روش‌های مدل معادلات ساختاری است. یک مدل کامل مسیری PLS شامل دو بخش اندازه‌گیری (مدل بیرونی) و ساختاری (مدل درونی) است. در قسمت اندازه‌گیری، ارتباط سؤالات با سازه‌ها موردبررسی قرار می‌گیرد و در قسمت ساختاری عامل‌های موردبررسی با یکدیگر جهت آزمون فرضیه‌ها موردتوجه هستند. با توجه به نرمال بودن توزیع داده‌ها و وجود همبستگی

لازم بین متغیرها می‌توان از مدل‌های معادلات ساختاری (نرم‌افزار Smart PLS) استفاده کرد (غلامزاده و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۱۳).

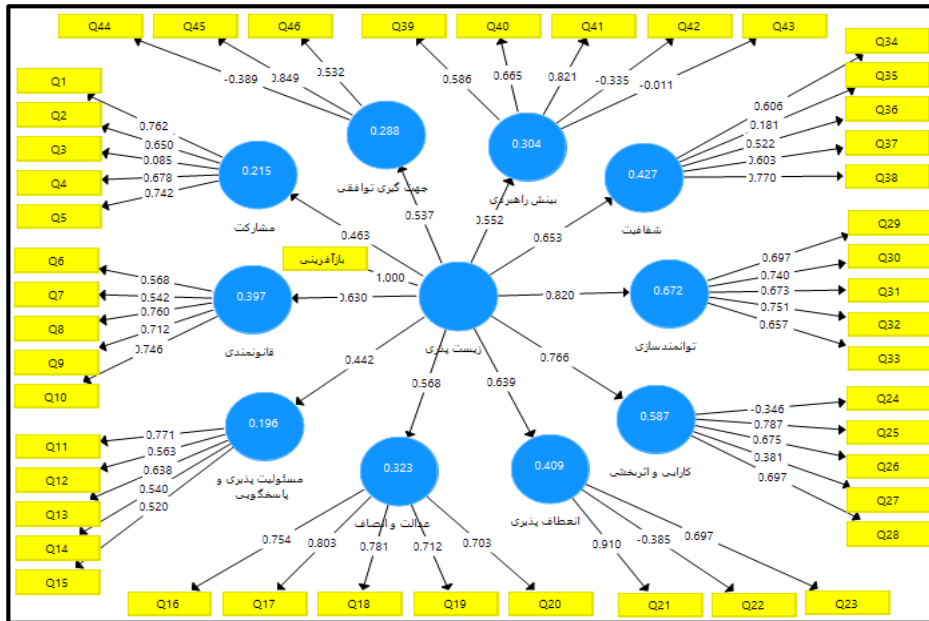
جدول ۴- بار و امتیاز عاملی متغیرهای حکمروایی خوب شهری مؤثر بر بازآفرینی

بافت‌های ناکارآمد شهری

عامل	معیار	بار عاملی	امتیاز عامل
۱	مشارکت	۰/۶۸۳	۰/۷۶۲
	شفافیت	۰/۷۲۵	
	قانونمندی	۰/۷۸۰	
	توانمندسازی	۰/۶۱۰	
۲	مسئولیت‌پذیری و پاسخ‌گویی	۰/۷۸۶	۰/۵۹۶
	عدالت و انصاف	۰/۶۳۹	
۳	انعطاف‌پذیری	۰/۷۴۶	۰/۳۰۹
	کارایی و اثربخشی	۰/۶۹۱	
۴	بینش راهبردی	۰/۶۲۱	۰/۲۷۸
	جهت‌گیری توافقی	۰/۷۲۶	

مدل مفهومی آزمون شده در حالت استاندارد یا الگوریتم PLS و ضریب مسیرها در شکل (۳) ارائه شده است. اعدادی که بر روی مسیر سازه‌ها با یکدیگر نشان داده شده است، ضریب مسیر نامیده می‌شود. این اعداد بیانگر بتای استاندارد شده در رگرسیون یا ضریب همبستگی دو سازه است و برای بررسی میزان تأثیر مستقیم یک متغیر بر متغیر دیگر ارائه می‌شود. اعدادی که بر روی مسیر بین سازه‌ها و معرف‌ها نمایش داده می‌شود در مدل‌های انعکاسی بیانگر بار عاملی است.

با توجه به شکل (۳) که وضعیت مدل اندازه‌گیری تحقیق در حالت استاندارد را نمایش می‌دهد و با توجه به مقادیر ضرایب مسیر که بیانگر بتای استاندارد شده در رگرسیون یا ضریب همبستگی دو سازه است، می‌توان میزان تأثیر هر یک از متغیرهای مستقل که



شکل ۳- مدل ساختاری مدل‌سازی مسیری پژوهش

همان مؤلفه‌های ده‌گانه حکمروایی خوب شهری در این تحقیق هستند را بر متغیر وابسته که بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری می‌باشد را سنجید و میزان تأثیر این مؤلفه‌ها را نیز رتبه‌بندی نمود. بر اساس مدل درونی یا ساختاری تحقیق، مؤلفه توانمندسازی با ضریب مسیر  $0/۸۲۰$  دارای بیشترین تأثیرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در محدوده مورد مطالعه بوده است. بعدازآن کارایی و اثربخشی با ضریب مسیر  $0/۷۶۶$  در درجه دوم تأثیرگذاری و شفافیت با ضریب مسیر  $0/۶۵۳$  در درجه سوم تأثیرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری قرار می‌گیرند. مؤلفه انعطاف‌پذیر با ضریب مسیر  $0/۶۳۹$ ، مؤلفه قانونمندی با ضریب مسیر  $0/۶۳۰$ ، مؤلفه عدالت و انصاف با ضریب مسیر  $0/۵۶۸$ ، مؤلفه بیش راهبردی با ضریب مسیر  $0/۵۵۲$ ، مؤلفه جهت‌گیری توافقی با ضریب مسیر  $0/۵۳۷$  و مؤلفه مشارکت با ضریب مسیر  $0/۴۶۳$  در رتبه‌های چهارم تا ماقبل آخر تأثیرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران قرار می‌گیرند و در نهایت مؤلفه مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی با ضریب مسیر  $0/۴۴۲$  دارای

کمترین تأثیرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری بر اساس مدل معادلات ساختاری (مدل‌سازی مسیر PLS) در محدوده مورد مطالعه بوده است.

**رتبه‌بندی مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری از نظر شهروندان:** اولویت‌بندی مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری مؤثر بر بازآفرینی شهری از نظر پرسش‌شوندگان با استفاده از آزمون فریدمن انجام شد. پس از تأیید فرضیه امکان اولویت‌بندی متغیرهای مستقل حکمروایی خوب شهری، مشخص گردید که از مجموع معیارهای انتخابی متغیر توانمندسازی با میانگین رتبه‌ای ۷/۸۵ در اولویت نخست، متغیر شفافیت با میانگین رتبه‌ای ۷/۲۳ در اولویت دوم و متغیر قانونمندی با میانگین رتبه‌ای ۶/۶۲ در اولویت سوم قرار گرفتند. متغیر بینش راهبردی با میانگین رتبه‌ای ۴/۱۹ در اولویت آخر قرار گرفت. اولویت‌های چهارم تا ماقبل آخر به ترتیب مربوط به متغیرهای کارایی و اثربخشی، انعطاف‌پذیر، مشارکت، عدالت و انصاف، مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی، و جهت‌گیری توافقی می‌باشند. جدول ۵ نتایج آزمون فریدمن را نشان می‌دهد.

جدول ۵- میانگین رتبه‌ای مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری

میانگین رتبه‌ای	متغیر
۵/۴۶	مشارکت
۵/۰۸	مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی
۶/۶۲	قانونمندی
۶/۵۱	کارایی و اثربخشی
۷/۸۵	توانمندسازی
۷/۲۳	شفافیت
۵/۳۴	عدالت و انصاف
۵/۷۲	انعطاف‌پذیری
۴/۱۹	بینش راهبردی
۴/۳۸	جهت‌گیری توافقی



### نتیجه‌گیری

کنش متقابل مجموعه‌ای از عوامل و عناصر شهری، موجب شکل‌گیری فضاهایی در سطح شهرها شده است که کیفیت و شرایط زیستی نامطلوبی را پیدا کرده‌اند و از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها در آمده‌اند و با عنوان بافت‌ها ناکارآمد شناخته می‌شوند. رویکردهای مختلفی برای بهبود شرایط زیست در این بافت‌ها به وجود آمده‌اند که رویکرد ماتأخر آن‌ها بازآفرینی شهری است. هدف بازآفرینی شهری بهبود وضعیت بافت‌های ناکارآمد، در جنبه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشد. با توجه به اینکه از طرفی بخش قابل توجهی از بافت منطقه ۱۲ در شرایط ناپایداری کالبدی- محیطی و اجتماعی قرار دارد و از طرفی نیز به عنوان بافت ارزشمند از نظر هویتی و عملکردی شناخته می‌شود بکارگیری رویکرد بازآفرینی شهری در آن یک نیاز مبرم است. عوامل مختلفی بر تحقق‌پذیری بازآفرینی شهری در بافت‌های ناکارآمد مؤثر هستند. یکی از عوامل اصلی تأثیرگذار بر فرایند بازآفرینی شهری در تمامی مراحل آن ساختار نظام مدیریت شهری و رویکردهای حاکم بر آن می‌باشد. بنابراین لازم بوده است که تحقیقی به بررسی جایگاه حکمروایی خوب شهری در بازآفرینی شهری بپردازد. در همین راستا تحقیق حاضر به بررسی وضعیت حکمروایی خوب شهری و جایگاه آن در تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری منطقه ۱۲ شهر تهران پرداخته است. بر اساس یافته‌های تحقیق و با توجه به آنکه تحلیل عاملی روی ۱۰ معیار حکمروایی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران انجام شد، ۴ عامل به‌عنوان عوامل اصلی شناخته شدند. نتایج این بخش از تحقیق با نتایج پژوهش قاندرحمتمی و همکاران (۱۳۹۶) با عنوان حکمروایی خوب شهری و بازآفرینی پایدار بافت‌های نابسامان (شهر کرمانشاه) که به این نتیجه رسیده‌اند بین تمامی شاخص‌های حکمروایی خوب شهری و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهر کرمانشاه ارتباط معنادار و مستقیم وجود دارد همسو است.

با توجه به نتایج مدل ساختار یا تحلیل مسیر PLS مؤلفه‌های توانمندسازی، کارایی و اثربخشی و شفافیت با ضریب‌های مسیر ۰/۸۲۰، ۰/۷۶۶ و ۰/۶۵۳ به ترتیب دارای رتبه‌های اول تا سوم تأثیرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در محدوده مورد مطالعه را داشته‌اند. مؤلفه‌های انعطاف‌پذیری، قانونمندی، عدالت و انصاف، بینش راهبردی، جهت‌گیری توافقی، مشارکت و مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی به ترتیب با ضریب مسیرهای ۰/۶۳۹، ۰/۰۶۳۰، ۰/۵۵۲، ۰/۵۶۸، ۰/۵۳۷، ۰/۴۶۳ و ۰/۴۴۲ در رتبه‌های چهارم تا دهم تأثیرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری منطقه ۱۲ شهرداری تهران قرار می‌گیرند. نتایج این بخش از تحقیق با نتایج پژوهش امینی و همکاران (۱۳۹۷) با عنوان جایگاه حکمروایی شهری در فرایند بازآفرینی بافت فرسوده شهری که اینگونه نتیجه‌گیری کرده‌اند؛ مؤلفه‌های عدالت و انصاف و کارایی اثربخشی بیشترین و مؤلفه‌های مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی و بینش راهبردی پایین‌ترین تأثیرگذاری را داشته‌اند همسو است.

همچنین با توجه به نتایج آزمون فریدمن مؤلفه‌های حکمروایی خوب شهری مؤثر بر بازآفرینی شهری از نظر پرسش‌شوندگان اینگون اولویت‌بندی شدند که توانمندسازی، قانونمندی و شفافیت با میانگین رتبه‌های ۷/۸۵، ۷/۲۳ و ۶/۶۲ به ترتیب در رتبه‌های اول تا سوم و مؤلفه‌های کارایی و اثربخشی، انعطاف‌پذیری، مشارکت، عدالت و انصاف، مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی، جهت‌گیری توافقی و بینش راهبردی به ترتیب در رتبه‌های چهارم تا دهم قرار گرفتند. نتایج این بخش از تحقیق با نتایج پژوهش عظیمی آملی و جمع‌دار (۱۳۹۵) با عنوان بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳ تهران) همسو است. آن‌ها شاخص‌های حکمروایی خوب شهری مؤثر بر بازآفرینی را اینگونه رتبه‌بندی کرده‌اند که به ترتیب شاخص‌های شفافیت، قانونمندی، عدالت و برابری، مسئولیت‌پذیری، توافق جمعی، کارایی و اثربخشی، پاسخگویی و مشارکت حداکثری قرار گرفته‌اند.

با توجه به نتایج به دست آمده در پژوهش حاضر می‌توان گفت حکمروایی خوب شهری به عنوان یک الگوی مدیریتی نوین در سطح گسترده‌ای بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری مؤثر می‌باشد. حکمروایی خوب شهری دارای مؤلفه‌هایی است که در پژوهش حاضر و بر اساس دیدگاه‌های نظری و رویکرد هدایتگر تحقیق تعداد ۱۰ مورد از آن‌ها مورد ارزیابی قرار گرفتند که همه آن‌ها بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری دارای تأثیر مثبت می‌باشند. در بین مؤلفه حکمروایی خوب شهری از نظر رتبه‌بندی و میزان تأثیرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری مؤلفه‌های توانمندسازی، شفافیت، قانونمند و کارایی و اثربخشی در رتبه‌های برتر قرار دارند و از تأثیرگذاری بیشتر برخوردار می‌باشند. بنابراین با برنامه‌ریزی در راستای ارتقاء و ساماندهی این مؤلفه‌ها بر اساس درجه اهمیت و رتبه آن‌ها می‌توان تحقق‌پذیری بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد شهری را تسهیل نمود.

### منابع

- Babakhani, M. (2018). Explaining the role of community-based development approach in the sustainable renovation of dysfunctional urban structures (Case study: Renovation of Takhti neighborhood in Tehran-2009-2010). *Journal of Urban Research and Planning*, No32, pp 185-196. (in Farsi).
- Bontenbal, M. (2009). Strengthening urban governance in the south through city-to-city cooperation: toward an analytical framework, *Habitat international*, No 33. pp 181-198.
- Gholamzadeh, R., Azar, A., & Qanavati, M. (2012). Modeling of route-structural modeling in management: application of smart PLS software, Tehran, negah danesh Publishing. (in Farsi).
- Habibi, M., & Maghsoudi, M. (2007). *Urban restoration: definitions, theories, experiences, charters, and global decisions, methods and actions*, Tehran, University of tehran publications. (in Farsi).
- Hosseini, S, H. (2016). Analysis of Good Urban Governance Indicators with Emphasis on Citizens 'and Managers' Opinions, Case Study: Torbate Heydarieh, *Journal of Urban Studies*. No. 20. pp. 52-43. (in Farsi).
- Izadi P., Hadiani, Z., Hajinejad, A., & Qaderi J. (2016) Analysis of the feasibility of the culture-based urban regeneration approach (historical-

- cultural context of Shiraz). *Geography quarterly*, No. 51, Pp 461-482. (in Farsi).
- Karimpour M., & SharifJahed, S. (2017). Organizing the worn texture of District 12 of Tehran using SWOT technique, *Quarterly Journal of New Attitudes in Human Geography*, No. 3, pp. 226-215. (in Farsi).
- Kazemian, G. (2007). An introduction to the model of urban governance, *Journal of urban research*, No. 20-19, pp 5-7.
- Kresl, P. k. (2013). *The competitiveness of cities*, UN-Habitat Publications, the global urban economic dialogue series, Nairobi.
- Mc Cann, E. (2016). *Governing urbanism: urban government studies 1.0.,2.0 and beyond*, *Urban studies*, No 54. Pp 312 – 326.
- Pierre, J. (2014). Can urban regime travel in time and space? *Urban regime theory, urban governance theory, and comparative urban politics*, *Urban affairs review*, No 50. pp 864 – 889.
- Poorahmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in the worn-out urban contexts, *Journal of the Islamic City of Iran*, No. 1, pp. 73-92. (in Farsi).
- Rabbani, T., Eftekhari, A., Meshkini, A., & Rafieian, M. (2018). Analysis of the future institutional barriers to the governance of sustainable development in the metropolis of Tehran, *planning and space planning*, Vo 22, No 1, pp. 153-124. (in Farsi).
- Roberts, P. (2000). The evolution. definition and purpose of urban regrneration, in P. Robert and F. Syke (eds). *Urban regeneration, a handbook*. british urban regeneration association, SAGE publications, London, 9-36.
- Sadashiva, M. (2008). *Effects of civil society on urban planning and governance in meysore, India*, Doctoral thesis, Technical university of Dortmund.
- Tehran city studies and planning center, (2006) *Detailed plan of Tehran's 12<sup>th</sup> district (reconstruction of the historical center)*, first edition. (in Farsi).
- Tehran district 12 municipality. (2019). <http://region12.tehran.ir/>. (in Farsi).
- Toolis, E,E. (2017). Theorizing critical placemaking as a tool for reclaiming public space, *American journal of community psychology*, (59):184-199.
- Torfin, J. (2012). *Interactive governance: advancing the paradigm*, Oxford university press on demand.
- Undp (2000). *Characteristics of good Governance*, The urban Governance initiative (Unated nations Development Program) (TUGI), [www.tugi.org](http://www.tugi.org).
- Zabin, R. (2011). *Erode texture urban Experience* New York: Rutledge.
- Zangiabadi, A., & Moayedfar, S. (2012). Urban regeneration approach in worn textures: Barzan six windbreaks in Yazd. *Bi-Quarterly Journal of Armanshahr architecture and urban Planning*, No 9. Pp 297-314. (in Farsi).

Ziari, K., Heydari, A., Ghanizadeh, H., & Abazari, N. (2018). Evaluation and prioritization of biocompatibility components in Bam city, Journal of urban Social Geography, No12, pp 105-120. (in Farsi).

**Investigating the role of good urban governance in the  
regeneration of inefficient urban textures: A case study of district  
12 in Tehran**

**Asghar Heydari**, Ph.D. in Geography and Urban Planning, University of  
Tehran, Tehran, Iran

**Karamatullah Ziyari**<sup>1</sup>, Professor of Human Geography Department, Faculty  
of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

**Navid Sohrabi**, Graduate Student, Political Geography, Tarbiat Modarres  
University, Tehran, Iran

---

Received: 24-05-2019

Accepted: 21-10-2020

---

**Introduction:** Governance is an inherent element of cooperation between civil society and political society, as well as government and citizens. It is considered as a new vision of public administration. This theory deals with the causes and consequences of various forms of interaction between social actors and local governments. Urban regeneration means the revitalization and renewal of the old textures in a city. It is a process that leads to the creation of new urban spaces while preserving the main spatial features (physical-activity). In social, economic and environmental dimensions, the process takes place on urban, regional and national scales. From functional and historical points of view, District 12 in Tehran is one of the most important areas of the city that currently suffers from a kind of inefficiency and disorder. The growth of population has declined in recent years, which is due to the vulnerability of social context, physical instability as well as environmental, social and economic degeneration. Therefore, the present study has evaluated the role of the components of good urban governance in the reconstruction of dysfunctional urban structures in District 12 of Tehran Municipality.

**Methodology:** The research method in the present study is descriptive-analytical, and documentary data were collected through a survey using a questionnaire. As many as 383 questionnaires were prepared and completed using a simple random sampling method. The data were analyzed using the SPSS and PLS Smart software programs. In this research, heuristic factor analysis was done to classify the corresponding components, determine their degree of importance, analyze the relationships among the indicators and rank them through PLS path modeling with the help of the Smart PLS software and Friedman test conducted with the SPSS software.

**Results and Discussion:** In the present study, heuristic factor analyses were performed to determine the coefficients of the importance of the components

---

<sup>1</sup> Corresponding Author Email: zayyari@ut.ac.ir

of good urban governance affecting the regeneration of dysfunctional urban structures. Structural equation modeling and Friedman test were also done to identify the relationships among the indicators and the components and to rank the factors of good urban governance affecting urban regeneration.

In order to extract the coefficient of importance of the components of good urban governance affecting the regeneration of dysfunctional urban contexts, exploratory factor analyses were performed. In the factor analysis of 10 governance criteria affecting the regeneration of disordered urban structures in District 12 of Tehran Municipality, four factors were identified as the main factors. The variables of participation, transparency, legitimacy and empowerment on the first factor emerged to have more practical burden. The variables of responsibility, accountability, justice and fairness had greater effects on the second factor. Also, the variables of flexibility, efficiency and effectiveness on the third factor and the variables of strategic insight and agreement orientation on the fourth factor had the highest factor loads. As the comparison of the factor scores indicated, the first factor, including the criteria of participation, transparency, legitimacy and empowerment, was found as the most important factor of good urban governance affecting the regeneration of dysfunctional urban structures in District 12 of Tehran Municipality.

According to the results of the PLS path structure and the analysis model, the components of empowerment, efficiency and effectiveness and transparency with the path coefficients of 0.820, 0.766 and 0.653 had the first to the third ranks respectively. The components of flexibility, legitimacy, justice and fairness, strategic insight, agreement orientation, participation and responsibility and accountability were ranked next with the path coefficients of 0.639, 0.630, 0.552, 0.568, 0.537, 0.463 and 0.442 respectively. They had the fourth to the tenth ranks of impact on the regeneration of dysfunctional urban structures.

According to the results of Friedman test, the components of good urban governance affecting urban regeneration were prioritized by the respondents. Empowerment, regularity and transparency with average values of 7.85, 7.23 and 6.62 were ranked first to third. The components of efficiency and effectiveness, flexibility, participation, justice and fairness, responsibility and accountability, agreement orientation and strategic insight were also ranked fourth to tenth respectively.

**Conclusion:** The results obtained in the present study show that good urban governance as a new management model is of effects on a large scale on the regeneration of dysfunctional urban structures. Good urban governance has certain components ten of which were evaluated in the present study based on theoretical perspectives and a research-guided approach. All the components proved to have a positive effect on the regeneration of dysfunctional urban contexts. In terms of ranking and the extent of impact on the regeneration of

**The Journal of Geographical Research on Desert Areas**  
**8<sup>th</sup> Year – No. 2- Autumn and Winter 2020**

dysfunctional urban contexts, the components of empowerment, transparency, regulation and efficiency and effectiveness are in at the top and are more influential. Therefore, in order to upgrade and organize these components based on their degree of importance and rank, it is possible through planning to facilitate the viability of regeneration in dysfunctional urban contexts.

**Keywords:** Good urban governance, Regeneration, Inefficient texture, District 12 of Tehran.