

## ارزیابی عملکرد پروژه‌های محرک توسعه از دیدگاه ساکنین محلات هدف بر اساس مدل تحلیل شکاف (مطالعه موردی: پروژه احیای کارخانه کبریت‌سازی زنجان)

دکتر پری علوی\*، دکتر اشکان خطیبی\*\*

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۲/۰۸ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۱/۰۵/۰۲

### چکیده

تحقیق حاضر باهدف ارزیابی اثرات پروژه احیای کارخانه کبریت‌سازی زنجان در ارتقای کیفی محله به سنجش ادراکات و انتظارات ساکنین محله از ابعاد و عوامل توسعه و تحرک محلی می‌پردازد. این تحقیق از نوع کاربردی بوده و به روش ارزیابی با مدل تحلیل شکاف تهیه شده است. جمع‌آوری داده‌ها از طریق کتابخانه‌ای و پیمایشی و با ابزار پرسشنامه و تحلیل آن‌ها با استفاده از آزمون‌های آماری ANOVA و T انجام پذیرفته است. امتیاز بالای انتظار ساکنین از ابعاد توسعه و تحرک (۴/۲۳) و امتیاز پایین ادراک آنان (۳/۲۶) نشان‌دهنده وجود تفاوت بین ادراکات و انتظارات ساکنین بعد از اجرای پروژه است که با شکاف معنادار (۰/۹۷-) مؤید فرضیه دوم تحقیق است. همچنین یافته‌های حاصل از تحقیق حاکی از وجود تفاوت معنادار بین انتظار و ادراک پاسخ‌دهندگان برحسب سابقه سکونت آن‌هاست اما در رابطه با جنسیت علیرغم وجود شکاف بین نظرات، تفاوت معناداری از نظر ادراک و انتظار بین مرد و زن یافت نشد.

### واژه‌های کلیدی

بازآفرینی، پروژه محرک توسعه، تحلیل شکاف، کارخانه کبریت‌سازی زنجان، ادراکات و انتظارات..

\* دکتر، گروه معماری، واحد زنجان، دانشگاه آزاد اسلامی، زنجان، ایران (مسئول مکاتبات).

Email: pari.alavi@iauz.ac.ir ORCID:0000-0002-4221-8839

\*\* دکتر، گروه معماری، واحد زنجان، دانشگاه آزاد اسلامی، زنجان، ایران.

Email: Ashkan.khatibi@iauz.ac.ir ORCID:0000-0002-1516-1048

## مقدمه

در دهه‌های اخیر بازآفرینی شهری متأثر از رویکرد استقرار پروژه‌های محرک توسعه در بافت مرکزی شهرها به یکی از چالش‌های اساسی نظام برنامه‌ریزی توسعه شهرها تبدیل شده است (La Rosa et al., 2017). هدف اصلی این نوع پروژه‌ها، خلق توسعه‌ای است که فراتر از عرصه خود بوده و حضور فیزیکی توسعه به‌وضوح قابل مشاهده باشد. اگرچه تلاش‌های بازآفرینی شهری با رویکرد محرک توسعه شباهت‌های اساسی باهم دارند، اما از شهری به شهر دیگر در پاسخگویی به واقعیت‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و تاریخی، متفاوت هستند. پروژه‌های محرک توسعه، بسته به مقیاس مورد عمل در بافت شهری، می‌توانند از یک میدان تا پهنه وسیعی از شهر را دربر بگیرند (هاشمی و همکاران، ۱۳۹۹). انتخاب این پروژه‌ها با توجه به زمینه محور بودنشان بایستی پس از شناخت کامل زمینه و به‌دوراز هرگونه پیش‌فرض، متناسب با اهداف اصلی و خواست جامعه محلی انجام پذیرد (پریزادی و همکاران، ۱۳۹۶).

اتفاق نظر بر اجرای پروژه‌های محرک توسعه در یک بافت، از آنجا نشأت می‌گیرد که یکی از مهم‌ترین معضلات بافت‌های ناکارآمد شهری، کاهش ارزش اراضی و املاک نسبت به بافت‌های پیرامونی آن است. این افت دائمی ارزش دارایی، انگیزه مالکان و توسعه‌گران شهری برای نوسازی آن‌ها را به‌شدت کاهش می‌دهد و در نتیجه چرخه نوسازی و احیاء واحدهای مسکونی با چالش مواجه می‌گردد (پور آقاسی و همکاران، ۱۴۰۰). این نوع پروژه‌ها از یکسو باعث ارتقاء شرایط فیزیکی و کیفیت کالبدی بافت شده و از سوی دیگر، پیدایش تحولات اقتصادی و اجتماعی را به همراه دارند. از جمله اثرات مثبت اجرای این نوع پروژه‌ها بهره‌مندی ساکنین از امکانات جدید شهری (Boelsums, 2012) روان‌بخشی محورهای ساختاری و توسعه شبکه تأسیسات شهری (Lang, 2012) تحکیم و انسجام ساختار بافت و فعال نمودن کاربری‌ها (Wang & Fukuda, 2019) است. با توجه به تأثیرات مختلفی که از این‌گونه پروژه‌ها انتظار می‌رود، ارزیابی اثرات آن‌ها بر ابعاد مختلف نظام شهری و متناسب با مقیاس عملکردشان پس از اجراء امری ضروری است. نکته حائز اهمیت در این پروژه‌ها این است که تأثیرات این پروژه‌ها فقط بر محلات تاریخی و حوزه نفوذ محدود نمی‌شود بلکه اثرگذاری آن‌ها می‌تواند فرامحلی باشد (پریزادی و همکاران، ۱۳۹۶).

از آنجا که پروژه‌های محرک توسعه در قالب پروژه‌های خردمقیاس، تقاضامحور و مشارکت پذیر تعریف می‌شوند، به سهولت به مرحله اجرا می‌رسند در صورت موفقیت می‌توانند اهداف پروژه را در سطح کلان تحقق بخشند؛ اما نکته قابل تأمل این است که چارچوب ارزیابی چنین

پروژه‌هایی، کمتر مورد توجه پژوهشگران قرار گرفته و ابعاد و ویژگی‌های آن هنوز مشخص نشده است (ابراهیم نژاد و همکاران، ۱۴۰۰). این امر به دلیل تنوع پروژه‌های محرک توسعه در مقیاس، فرم، عملکرد و گرایش آن‌هاست که قضاوت بر روی کارایی این پروژه‌ها را دشوار ساخته است. با این حال موضوع موفقیت و عدم موفقیت پروژه‌های محرک توسعه، از نظر برنامه ریزان و طراحان شهری، دستیابی به برخی از اهداف مانند زمان، هزینه، عملکرد پروژه، اثربخشی است که در صورت عدم تحقق آن‌ها، پروژه با شکست مواجه خواهد شد (صفوی و رضازاده، ۱۳۹۴). بررسی عملکرد پروژه، اثربخشی آن مستلزم مطالعات میدانی و مقایسه و تطبیق اثرات پروژه با اهداف از پیش تعیین شده و انتظارات ذینفعان می‌باشد. در این میان مردم به‌عنوان مهم‌ترین منبع اطلاعاتی (Solitare & Lowrie, 2012) می‌توانند ضمن تبیین چگونگی عملکرد پروژه و اثربخشی آن، در خصوص مسائلی چون ادغام مناسب و همخوانی پروژه با بافت و محیط اطراف و متناسب بودن آن با نیازهای ساکنین اظهار نظر نمایند. از این‌روست که مطالعه و ارزیابی عملکرد این قبیل پروژه‌ها از دیدگاه ساکنین از ضروریات پژوهش‌های شهرسازی محسوب می‌شود.

در این خصوص پژوهش‌های متعددی وجود دارد که در اکثر آن‌ها موضوع بازآفرینی محلات و بافت‌های تاریخی از طریق تعیین شاخص‌هایی برای اجرای پروژه‌های محرک توسعه مطرح شده است که در اینجا به تعدادی از آن‌ها که با تحقیق حاضر قرابت موضوعی دارند، اشاره می‌گردد:

**حقیقت نائینی (۱۳۹۸)** در تحقیقی که بر روی دانشگاه هنر و اثرات استقرار آن بر بافت پیرامون انجام می‌دهد، اثرات این پروژه محرک را یک افزایش کمی و تک‌بعدی نمی‌یابد، بلکه تأثیرات مداوم و پی‌درپی آن در توسعه ابعاد فضایی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی منطقه تاریخی شهر تهران، (به‌ویژه در حالی که این بخش فرهنگی شهر در حال استحاله شدن به حوزه‌های تجاری است) کاملاً نمایان است. در مطالعه‌ای که نیک کار و همکاران (۱۳۹۹) بر روی زیرگذر خیابان کریم‌خان زند شیراز به‌عنوان پروژه محرک توسعه انجام می‌دهند، به تحلیل تطبیقی ادراک شهروندان از کیفیت‌های محیطی فضاهای شهری در دو بازه زمانی قبل و بعد از انجام این پروژه محرک توسعه می‌پردازند. در این مقایسه مؤلفه‌های دسترسی، خوانایی، امنیت، هویت، تعاملات اجتماعی، پایداری محیطی، انطباق‌پذیری، جذابیت و کارایی اقتصادی ملاک ارزیابی قرار می‌گیرد. نتایج مطالعه آن‌ها نشان می‌دهد که از نظر پاسخگویان بیشترین اثرگذاری در مؤلفه دسترسی و پس از آن در مؤلفه‌های خوانایی و کارایی اقتصادی رخ داده است. یافته‌های تحقیق ابراهیم نژاد و همکاران (۱۴۰۰) نیز بر

مؤلفه‌هایی تأکید دارد که بر اساس ظرفیت‌های موجود در بافت در انطباق با نیازهای اقتصادی بوده و موجب افزایش کیفیت اجتماعی از نظر امنیت، مشارکت، افزایش فرهنگ و آگاهی‌های عمومی و ارتقای کیفیت محیط‌زیست، افزایش کیفیت کالبدی بافت از نظر دسترسی، منظر، امکانات و زیرساخت‌های خدمات شهری و همچنین توسعه مستمر و همه‌جانبه می‌گردد.

همان‌طور که اشاره شد؛ هرکدام از این مطالعات به نحوی به بیان وجهی از ابعاد پروژه‌های ممرک توسعه پرداخته‌اند اما پیرامون موضوع رضایتمندی از این نوع پروژه‌ها و ارزیابی عملکرد آن‌ها نمونه‌ای یافت نشد. اگرچه مطالعات متعددی در خصوص ارزیابی ادراک شهروندان از فضا و ارزیابی کیفیت خدمات شهری و سنجش رضایت شهروندان از خدمات ارائه‌شده به روش تحلیل شکاف انجام پذیرفته است ولی نتایج جستجوی نگارندگان نوشتار حاضر نشان می‌دهد مطالعه‌ای که به‌طور عام بر ارزیابی کیفیت ادراکی و مورد انتظار ساکنین از محلات و به‌طور خاص محلات هدف توسعه پرداخته باشد، تاکنون انجام نشده است (دویران، ۱۳۹۸؛ رفیعیان و خدایی، ۱۳۸۸؛ عرش‌ها و مدیری، ۱۳۹۰؛ عظمتی و همکاران، ۱۳۹۶؛ کریمی یزدی و همکاران، ۱۳۹۵؛ کمانداری و رهنما، ۱۳۹۷؛ نصیری هنده خاله، ۱۳۹۷ و نصیری هنده خاله، ۱۳۹۹). از این رو آنچه پروژه حاضر به دنبال آن است به‌طور مشخص تعیین شکاف بین ادراکات و انتظارات ساکنین از عوامل توسعه و تحرک محله کوچمشکی بعد از احیای کارخانه کبریت‌سازی زنجان می‌باشد.

این پروژه که به‌عنوان یک پروژه ممرک توسعه در مقیاس محلی است و با کمترین مداخله در درون بافت مرکزی شهر انجام پذیرفته است. از آنجاکه دارای توجیهات قوی در ارتباط با موضوع پژوهش می‌باشد، به‌عنوان نمونه مطالعاتی، جهت بررسی انتخاب‌شده است. هدف این

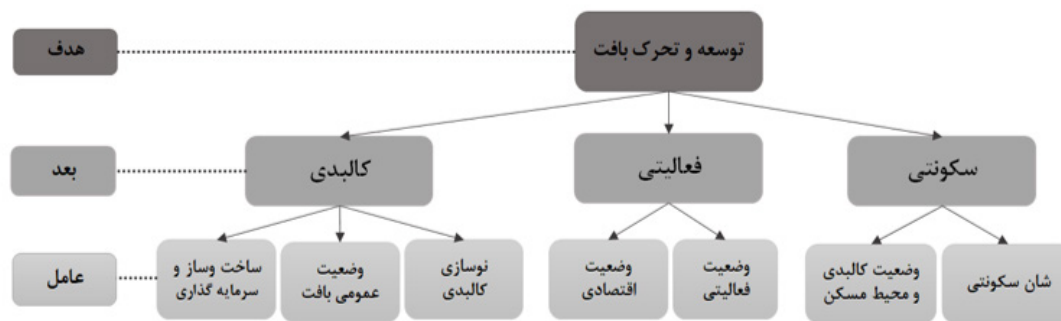
تحقیق سنجش میزان کیفیت ادراکی ساکنین از عوامل توسعه و تحرک محله کوچمشکی بعد از احیای کارخانه کبریت‌سازی و مقایسه آن با میزان انتظارات ساکنین از کیفیت محله است. مدل مفهومی تحقیق برگرفته از مطالعه عزیز و بهرا (۱۳۹۶)، مطابق شکل ۱ ارائه می‌گردد که عوامل مورد مطالعه در آن شامل «شان سکونتی بافت»، «وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی»، «وضعیت فعالیتی»، «وضعیت اقتصادی»، «نوسازی کالبدی»، «وضعیت عمومی بافت» و «سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز» بوده و در قالب سه بعد «سکونتی»، «فعالیتی» و «کالبدی» می‌باشند.

در راستای تحقق هدف تحقیق و پاسخگویی به اصلی‌ترین سؤال تحقیق که؛ «آیا بعد از اجرای پروژه ممرک توسعه کیفیت عوامل مذکور در محله کوچمشکی بهبود یافته یا تغییری حاصل نشده است؟»، شکاف‌های موجود بین کیفیت ادراکی ساکنین از عوامل توسعه و تحرک و انتظارات آن‌ها از این عوامل محاسبه می‌گردد. در ادامه فرایند تحقیق این سؤالات مطرح می‌گردد که: میزان ادراک و انتظار ساکنین از کیفیت عوامل توسعه و تحرک محله کوچمشکی بعد از اجرای پروژه ممرک توسعه احیای کارخانه کبریت‌سازی در چه سطحی قرار دارد؟ ارتباط کیفیت درک شده با کیفیت مورد انتظار چگونه است؟ چه تفاوتی در میزان کیفیت ادراکی و مورد انتظار ساکنین قدیمی و جدید این محله وجود دارد؟ آیا جنسیت افراد تغییری در میزان کیفیت ادراکی و مورد انتظار ساکنین ایجاد می‌کند؟

### مبانی نظری

#### پروژه ممرک توسعه و ابعاد آن

استفاده از پروژه‌های ممرک توسعه در احیای بافت‌های شهری الهام گرفته از کاتالیزورها در فرایندهای شیمیایی است. این رویکرد باهدف



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش  
Figure 1. Conceptual model of research

متصور شد. از این رو بر اساس نتایج مطالعات، چنین به نظر می‌رسد که می‌بایست شاخص‌های بسیاری در تمامی ابعاد شهری در طراحی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه دخیل شوند تا آن‌ها را به‌سوی دستیابی به هدف اصلی خود سوق دهند.

### الگوی ارزیابی پژوهش

اگر فضا را تجربه‌ای فردی تلقی کرد که حاصل فرایندهای ادراکی او و نیز نسبت دادن معانی خاص از سوی او به کلیت، اجزا و ارتباطات بین آن اجزا در فضا است؛ بنابراین بدیهی است افراد مختلف از محیط یکسان تصاویر متفاوتی در ذهن داشته باشند. ادراک انسان از محیط و به دنبال آن شکل‌گیری تصویری از محیط متأثر از شکل فضایی و کیفیات قابل‌ارائه از محیط است.

درک افراد از محیط و قیاس ذهنی آن‌ها با شرایط مورد انتظار، تفاوت فاحش میان وضعیت ایده آل و واقع را می‌نمایاند (کریمی یزدی و همکاران، ۱۳۹۸). یکی از بهترین الگوهای ارزیابی این مسئله، استفاده از دیدگاه ساکنان در خصوص وضعیت موجود و مورد انتظار محل سکونت‌شان می‌باشد که می‌تواند ضمن شناسایی وضع موجود، آگاهی از نقاط قوت، کاستی‌ها و نواقص احتمالی در راستای ارتقاء کیفیت محلات مسکونی و افزایش رضایتمندی ساکنین مؤثر واقع گردد.

ادراکات، انتظارات و ترجیحات ساکنین از عوامل تعیین‌کننده رضایت ساکنین به حساب می‌آیند به‌گونه‌ای که سطح رضایت، تابعی از تفاوت بین ادراک از عملکرد و انتظارات فرد است (Kotler, 2003). به عبارتی، تفاوت بین آنچه ساکنین از ویژگی‌های کیفیت محله انتظار دارند و ارزیابی آن‌ها از وضع موجود، می‌تواند مفهوم رضایت را به بهترین نحو نشان دهد. اگرچه رضایت و کیفیت دارای مشترکاتی هستند، لیکن رضایتمندی مفهوم گسترده‌تری نسبت به کیفیت دارد، چراکه کیفیت بر ابعاد تمرکز دارد. از این دیدگاه کیفیت به‌عنوان بخشی از رضایتمندی به حساب می‌آید.

یکی از شاخص‌های اندازه‌گیری انتظارات و ادراکات شهروندان الگوی تحلیل شکاف است که مبتنی بر ذهنیات افراد می‌باشد (Parasuraman et al., 1988). این الگو که در سال ۱۹۸۸ توسط پروفیسور پاراسورمان و پروفیسور زدهمل آ و همکارانشان ارائه گردید؛ مشتمل بر پنج شکاف می‌باشد و بیشترین تأثیر را از شکاف پنجم (تفاوت بین آنچه شهروندان انتظار دارند و آنچه را که عملاً دریافت می‌کنند) می‌گیرد. در این مدل تفاوت بین انتظارات و ادراکات افراد در هر یک از ابعاد مورد مطالعه پژوهش محاسبه می‌شود. عدد حاصل نشان‌دهنده شکاف موجود در آن بعد می‌باشد که از آن برای ایجاد تغییرات مناسب استفاده می‌شود (Zafiroopoulos, 2006).

احیای تدریجی و مداوم بافت شهری از عناصر و عوامل شهری به‌عنوان کاتالیزور استفاده می‌کند و سپس به‌طور متوالی زمینه‌اش را شکل می‌دهد (عین‌اللهی و عابدی، ۱۳۹۴). سازوکار این نوع پروژه‌ها را می‌توان این‌گونه شرح داد که ابتدا بر روی بخشی کوچک (حتی فضایی خالی) اعمال می‌شود. سپس به تدریج منجر به تغییر و توسعه سایر بخش‌ها می‌گردد. در پی آن، عناصر کهن شهری، توسط عناصر جدید جذب‌شده و به‌واسطه کاتالیست به کار گرفته‌شده، در ترکیب و تلفیق با عناصر جدید واکنش نشان می‌دهد. در نتیجه کاتالیستی بزرگ‌تر ایجاد می‌شود که تأثیری با دامنه وسیع‌تر بر بافت بر جای می‌گذارد. با ایجاد زنجیره‌ای از این واکنش‌ها، بافت شهری مورد نظر از طریق کاتالیستیک، مورد باز زنده سازی قرار می‌گیرد (سجاد زاده و همکاران، ۱۳۹۵).

بر اساس نظریاتی که پیرامون اهداف اجرای پروژه محرک توسعه وجود دارد، این‌گونه پروژه‌ها در صورت موفقیت، می‌توانند شرایط تأمین مسکن و خدمات در سطح محله، روزآمدی کاربری‌های اجتماعی و رفع نابرابری‌های اجتماعی را فراهم سازند (Doucet et al, 2011). در بعد اقتصادی، با ایجاد مشاغل در بخش خدمات، افزایش اعتماد به کسب‌وکار، جذب سرمایه‌گذار در محله یا محلات مجاور و افزایش ارزش ملک اثرگذار باشند. از نظر تأثیرات کالبدی فضایی، با طراحی و ایجاد فضاها و امکانات جدید از فرسودگی بافت جلوگیری نموده (Boelsums, 2012) و از طریق تثبیت و جذب جمعیت موجب فعال ماندن کاربری‌ها گردند (Wang & Fukuda, 2019).

در مورد اثرات منفی پروژه‌های محرک توسعه، می‌توان به ریسک مالی بالا، طولانی بودن زمان بازگشت اقتصادی و بالا نبودن میزان بازگشت سرمایه و عدم بر خور داری همه ساکنان از مزایای ایجاد ثروت و شغل و چندپارگی در شهرها و همچنین نیاز به سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها و توسعه‌دهندگان اشاره کرد (Temelová, 2016). در این نوع پروژه‌ها جنبه ادراک فراتر از واکنش در مقابل یک محرک است یعنی پروژه‌های محرک باید به‌اندازه‌ای خوانا باشند که مردم بتوانند معنای آن را درک کنند، در این حالت است که تصویرسازی لازم برای تأثیرگذاری ادراکی پروژه بر روی ذهن فرد اتفاق می‌افتد (Bohannon, 2004). متأسفانه در برخی از پروژه‌های محرک توسعه، به دلیل عدم رابطه و انطباق کالبدی پروژه با زمینه خود، درک مکان‌های جدید برای ساکنان محلی دشوار و پروژه‌ها برایشان بیگانه و ناخوشایند به نظر می‌رسد (Boelsums, 2012).

با عنایت به مطالب مذکور و در یک جمع‌بندی کلی می‌توان اثرات متفاوت و حتی گاه متناقضی را چه در نظریه و چه در عمل در مورد بازآفرینی محله‌های شهری از طریق اجرای پروژه‌های محرک توسعه

تدوین شده و امتیازدهی آن‌ها بر طبق طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت انجام پذیرفته است.

جامعه آماری تحقیق ساکنین و کسبه بالای ۱۸ سال محله کوچمشکی هستند. این محله در سال ۱۴۰۰ که پژوهش حاضر انجام پذیرفته، بر اساس آخرین آمار جمعیتی دارای ۶۸۳۵ نفر جمعیت بود (آمارنامه شهر زنجان، ۱۳۹۹). از این رو حجم نمونه تحقیق با استفاده از فرمول کوکران و به روش تصادفی ساده، ۳۸۴ نفر تعیین شد. در مرحله پایلوت، پرسشنامه اولیه به وسیله نمونه‌ای کوچک (۳۵ نفر از ساکنین) محله تکمیل شده و مورد بررسی قرار گرفت. برای تعیین پایایی تحقیق از آزمون آلفای کرونباخ استفاده شد که آلفای رضایت برابر با ۰/۸۹۳ و آلفای انتظار برابر با ۰/۵۵۳ به دست آمد. میزان آلفای کرونباخ در کل پرسشنامه ۰/۸۴۱ محاسبه شد که عدد قابل قبولی است و پایایی پرسشنامه تأیید می‌گردد. پس از گردآوری داده‌ها، مراحل تجزیه و تحلیل با استفاده از نرم‌افزار آماری SPSS 24 و با بهره‌گیری از آزمون T برای تحلیل شکاف بین انتظار و ادراک در ابعاد مختلف و آزمون ANOVA برای مقایسه شکاف بر اساس سابقه سکونت و جنسیت پاسخ‌دهندگان انجام پذیرفته است.

### شناخت محدوده مورد مطالعه

محدوده مطالعاتی این تحقیق، محله کوچمشکی زنجان است که با

در این تکنیک اگر ادراکات با انتظارات برابر باشد ( $P = E$ ) در آن صورت کیفیت محله، باعث رضایت ساکنین خواهد شد و اگر ادراکات بیشتر از انتظارات باشد ( $P > E$ ) رضایت ساکنین عالی خواهد شد، ولی اگر آنچه ارائه شده کمتر از انتظارات ساکنین باشد ( $P < E$ )، بدین معنی است که نیازهای ساکنین برآورده نشده و باعث نارضایتی ساکنین از کیفیت محله خواهد شد.

### روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر ماهیت از نوع کاربردی و از نظر روش انجام از نوع تحقیقات ارزیابی است. الگوی به کاررفته در آن رویکردی مدیریتی از نوع تحلیل شکاف است که برای ارزیابی فاصله میان انتظارات (وضعیت مطلوب) و ادراکات (وضعیت موجود) استفاده می‌شود. اطلاعات موردنیاز برای این تحقیق، از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و پیمایشی و با ابزار پرسشنامه جمع‌آوری شده است. سؤالات پرسشنامه شامل سه بخش آزمودنی‌های توصیفی و بخش ادراکات و انتظارات شهروندان است که در قالب سه بعد «سکونتی»، «فعالیتی» و «کالبدی» به‌عنوان معیارهای تحقیق و هفت عامل «شان سکونتی بافت»، «وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی»، «وضعیت فعالیت»، «وضعیت اقتصادی»، «نوسازی کالبدی»، «وضعیت عمومی بافت» و «سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز» به‌عنوان شاخص‌های ارزیابی



شکل ۲. موقعیت کارخانه کبریت‌سازی زنجان در تقسیمات کشوری و تصاویر آن قبل از احیاء  
Figure 2. Location of Zanjan Match Factory in the country and its pictures before revival

شد (شرکت مرمت گستر شمسه، ۱۳۹۰). طی سال‌های ۱۳۸۹-۱۳۸۱

مطالعاتی در خصوص تهیه و اجرای طرح مرمت و همچنین تغییر کاربری این بنا انجام پذیرفت. گزینه‌هایی چون فضای آموزشی-فرهنگی، احداث پارک موزه، نمایشگاه صنعت، سالن ورزشی و کتابخانه پیشنهاد گردید ولی همه این موارد به دلیل مسائل حقوقی و وجود معارض با مشکل مواجه شد (Alavi et al., 2021). در نهایت بعد از گذشت ده سال از ثبت این اثر، در بهمن‌ماه سال ۱۳۹۰؛ اداره اتاق بازرگانی با نظارت اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان مرمت و بازسازی این کارخانه را با کاربری جدید موزه صنعت و معدن به اتمام رساند.

### یافته‌های پژوهش

یافته‌های توصیفی پژوهش نشان می‌دهد ۶۸ درصد از مجموع پاسخ‌دهندگان را مردان و ۳۲ درصد را زنان تشکیل داده‌اند که از میان آن‌ها ۲۷۶ نفر معادل با ۷۲ درصد پاسخ‌دهندگان متأهل بودند. همچنین در تقسیم‌بندی رده سنی نیز بیشترین آمار پاسخ‌دهندگان به گروه سنی ۴۰-۳۱ سال و کمترین آمار به رده سنی بیشتر از ۶۰ سال تعلق داشت. در رابطه با سابقه سکونت نیز بیشترین آمار پاسخ‌دهندگان مربوط به ساکنان دارای ۲۱ تا ۳۰ سال سابقه سکونت بود که با ۱۳۴ نفر معادل ۳۵ درصد پاسخ‌دهندگان را تشکیل می‌داد. تعداد ۳۵ نفر از پاسخ‌دهندگان نیز کمتر از ۱۰ سال بود که در این محله ساکن بودند.

مساحت ۷/۹۱ هکتار، یکی از محلات قدیمی<sup>۲</sup> و مرفه نشین شهر به شمار می‌آید (آمارنامه شهر زنجان، ۱۳۹۹). این محله که در قسمت شمالی شهر واقع شده است، به همراه محلات اعتمادیه و دروازه رشت در سال ۱۳۵۳ طی اولین طرح جامع شهر زنجان به تصویب رسیده است (طرح جامع شهر زنجان، ۱۳۹۶). محله کوچمشکی با الگوپذیری از شهرسازی مدرن و در تقابل با ساختار ارگانیک و مقیاس انسانی محلات قدیمی شهر، به صورت هندسی و شطرنجی، با معابر منظم شکل گرفته تا با مقیاس قرار دادن وسایل نقلیه موتوری و تحکیم سیمای دوگانه شهری، و پرتین تمام‌عیار شهر جهان‌سومی گردد. در بخش جنوبی این محله بنای تاریخی کارخانه کبریت‌سازی قرار گرفته است که اولین واحد صنعتی شهر زنجان بعد از کارخانه برق محسوب می‌شود (داوودی و قائمی، ۱۳۹۴). این بنا که متعلق به دوران پهلوی<sup>۴</sup> است در زمان تأسیس، در بخش شمالی شهر، در کنار مسیر دروازه رشت مستقر بود که با توسعه و گسترش شهر به سمت شمال، امروزه در داخل شهر، در یک منطقه متراکم و پرتردد قرار گرفته و بناهای مسکونی و تجاری متعددی پیرامون آن ساخته شده است. شکل ۲ موقعیت محله کوچمشکی و کارخانه کبریت‌سازی زنجان را در تقسیمات کشوری نشان می‌دهد.

علی‌رغم ثبت این اثر در فهرست آثار ملی ایران<sup>۵</sup>، به دلیل مالکیت شخصی تا قبل از سال ۱۳۸۱ هیچ اقدامی برای مرمت آن انجام نگردید تا حدی که دیوارهای محوطه این کارخانه به مرور توسط شهرداری تخریب و بخشی از فضای باز کارخانه به پارک مجاور ملحق

جدول ۱. یافته‌های توصیفی تحقیق  
Table 1. Descriptive research findings

ویژگی فردی	دسته‌ها	فراوانی	درصد فراوانی	ویژگی فردی	دسته‌ها	فراوانی	درصد فراوانی
جنسیت	زن	۱۲۴	۳۲	وضعیت	مجرد	۱۰۸	۱۸
	مرد	۲۶۰	۶۸		متأهل	۲۷۶	۷۲
	کل	۳۸۴	۱۰۰		کل	۳۸۴	۱۰۰
سن	۲۰ تا ۳۰ سال	۳۸	۱۰	سابقه سکونت	کمتر از ۱۰ سال	۳۵	۹
	۳۱ تا ۴۰ سال	۱۳۴	۳۵		۱۱ تا ۲۰ سال	۷۷	۲۰
	۴۱ تا ۵۰ سال	۱۰۰	۲۶		۲۱ تا ۳۰ سال	۱۳۴	۳۵
	۵۱ تا ۶۰ سال	۷۷	۲۰		۳۱ تا ۴۰ سال	۱۰۰	۲۶
	بیشتر از ۶۰ سال	۳۵	۹		بیشتر از ۴۰ سال	۳۸	۱۰
	کل	۳۸۴	۱۰۰		کل	۳۸۴	۱۰۰

میانگین امتیاز انتظار پاسخ‌دهندگان از ابعاد سه‌گانه توسعه و تحرک ۴/۲۳ و ادراک آنان ۳/۲۶ می‌باشد، که شکاف معنی‌دار ۰/۹۷ را نشان می‌دهد.

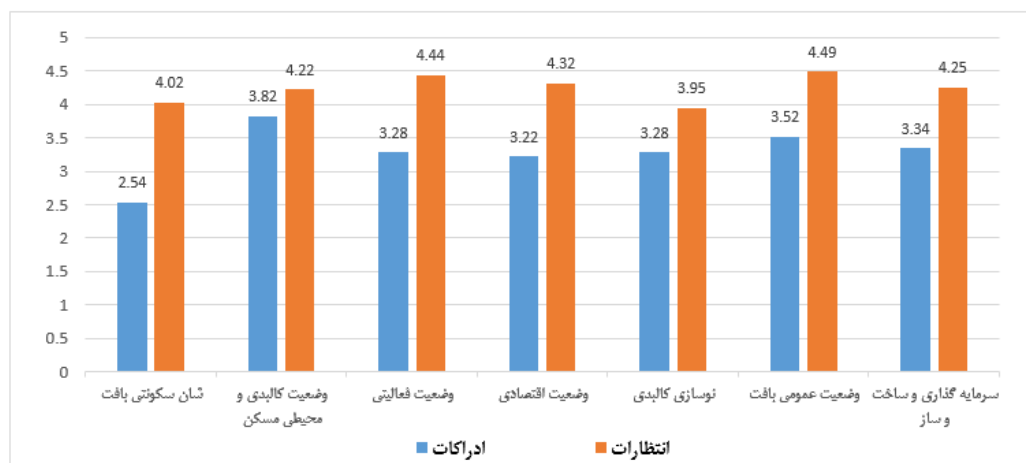
**شکل ۳**، نمودار مقایسه‌ای انتظارات و ادراکات ساکنین این محله را از عوامل توسعه و تحرک محلی نشان می‌دهد. همان‌طور که در این نمودار مشاهده می‌شود، در بررسی ادراکات و انتظارات ساکنین از عوامل توسعه و تحرک، ساکنین محله بیشترین انتظار را از عامل «وضعیت عمومی بافت» داشته‌اند که با امتیازی معادل ۴/۴۹ بیشتر از سطح میانگین بوده است و حال آنکه «توسازی کالبدی» با میانگین امتیاز ۳/۹۵ کمترین انتظار را به خود اختصاص داده است. در بحث ادراکات عامل «وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی» با میانگین ۳/۸۲ بیشترین امتیاز را داشته و کمترین امتیاز با میانگین ۲/۵۴

**جدول ۱** ویژگی‌های عمومی پاسخ‌دهندگان را نشان می‌دهد. یافته‌های استنباطی نشان می‌دهد انتظارات ساکنین محله از ابعاد توسعه و تحرک در یک سطح نبوده و با یکدیگر متفاوت است. این موضوع در مورد ادراکات آن‌ها از ابعاد توسعه و تحرک نیز صدق می‌کند. همان‌طور که در **جدول ۲** مشاهده می‌شود، انتظارات و ادراکات پاسخ‌دهندگان از بعد «فعالیتی» بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده است. میانگین انتظارات پاسخ‌دهندگان از این بعد ۴/۳۸ و میانگین ادراکات آن‌ها ۳/۲۴ است. در این آزمون آماری که بیانگر تفاوت معنی‌دار نمرات انتظار و ادراک پاسخ‌دهندگان از وضعیت محله در سه بعد مذکور بعد از اجرای پروژه محرک توسعه محلی است. کمترین شکاف با مقدار ۰/۸۲۵ مربوط به بعد «کالبدی» و بیشترین شکاف با مقدار ۱/۱۴ مربوط به بعد «فعالیتی» می‌باشد. به‌طور کلی

جدول ۲. میانگین انتظارات و ادراکات ساکنین از ابعاد توسعه و تحرک محله و شکاف تغییرات

Table 2. Average residents' expectations and perceptions of the dimensions of neighborhood development and change gap

ابعاد	انتظارات (MP)		ادراکات (ME)		شکاف تغییرات (Gap)	سطح معنی‌داری (Sig)
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار		
سکونت	۴/۱۲	۰/۵۱۸	۳/۱۸	۰/۷۴۵	-۰/۹۴۵	۰/۰۰۰
فعالیتی	۴/۳۸	۰/۴۹۰	۳/۲۴	۰/۸۱۹	-۱/۱۴	۰/۰۰۱
کالبدی	۴/۲۰	۰/۴۶۱	۳/۳۸	۰/۷۴۵	-۰/۸۲۵	۰/۰۰۰
مجموع	۴/۲۳	۰/۳۷۸	۳/۲۶	۰/۴۶۸	-۰/۹۷	۰/۰۰۱



شکل ۳. مقایسه انتظارات و ادراکات ساکنین از عوامل توسعه و تحرک محلی

Figure 3. Comparison of residents' expectations and perceptions of local development and mobility factors

اساس سابقه سکونت آن‌ها می‌باشد، همان‌طور که مقادیر این جدول نشان می‌دهد، بیشترین امتیاز ادراک و انتظار به ترتیب با مقادیر ۳/۲۹ و ۴/۳۵ مربوط به پاسخ‌دهندگان دارای سابقه سکونت بیش از ۴۰ سال و کمترین نمره ادراک و انتظار نیز به ترتیب با مقادیر ۳/۱۵ و ۴/۰۴ مربوط به ساکنین کمتر از ۱۰ سال می‌باشد. در واقع نتایج بیانگر این مسئله است که هرچه قدر میزان سکونت پاسخ‌دهندگان در محله بیشتر بوده ادراک و انتظارات آن‌ها از کیفیت محله بالاتر رفته است. حال آنکه افرادی که در سال‌های اخیر در این محله سکونت یافته‌اند درک و انتظار کمتری از کیفیت ابعاد توسعه و تحرک محله

متعلق به عامل «شأن سکونتی» بوده است که از سطح میانگین ۳ پایین‌تر است.

محاسبه اختلاف میانگین امتیاز ادراکات و انتظارات ساکنین در هر عامل نشان می‌دهد بیشترین شکاف متعلق به عامل «شأن سکونتی» بوده که دارای اختلاف ۱/۴۸- امتیازی است و کمترین شکاف را عامل «وضعیت کالبدی و محیطی مسکن» با امتیاز ۰/۴- به خود اختصاص داده است. میانگین انتظارات و ادراکات ساکنین از عوامل توسعه و تحرک محله و شکاف بین آن‌ها در جدول ۳ ارائه شده است.

جدول ۴، بیانگر میانگین امتیاز انتظارات و ادراکات پاسخ‌دهندگان بر

جدول ۳. میانگین انتظارات و ادراکات ساکنین و شکاف تغییرات  
Table 3. Average expectations and perceptions of residents and change gap

ابعاد	انتظارات (MP)		ادراکات (ME)		شکاف تغییرات	سطح معنی‌داری
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار		
شأن سکونتی بافت	۴/۰۲	۰/۵۱۸	۲/۵۴	۰/۷۴۵	-۱/۴۸	۰/۰۰۱
وضعیت کالبدی و محیطی مسکن	۴/۲۲	۰/۵۱۲	۳/۸۲	۰/۷۱۵	-۰/۴	۰/۰۰۰
وضعیت فعالیتی	۴/۴۴	۰/۴۹۸	۳/۲۸	۰/۸۲۵	-۱/۱۶	۰/۰۰۱
وضعیت اقتصادی	۴/۳۲	۰/۴۹۰	۳/۲۲	۰/۸۱۹	-۱/۱۰	۰/۰۰۰
نوسازی کالبدی	۳/۹۵	۰/۴۶۵	۳/۲۸	۰/۷۳۸	-۰/۶۷	۰/۰۰۰
وضعیت عمومی بافت	۴/۴۹	۰/۴۷۲	۳/۵۲	۰/۷۲۲	-۰/۹۷	۰/۰۰۱
سرمایه‌گذاری و ساخت‌وساز	۴/۲۵	۰/۴۶۱	۳/۳۴	۰/۷۴۵	-۰/۹۱	۰/۰۰۰

جدول ۴. میانگین انتظارات و ادراکات ساکنین بر اساس سابقه سکونت  
Table 4. Average expectations and perceptions of residents based on residential history

گروه	انتظارات		ادراکات		سطح معناداری	نتیجه
	میانگین	انحراف معیار	میانگین	انحراف معیار		
کمتر از ۱۰ سال	۴/۰۴	۰/۴۶۶	۳/۱۵	۰/۵۸۵	۰/۰۰۷	تائید
۱۱ تا ۲۰ سال	۴/۲۱	۰/۴۶۲	۳/۲۳	۰/۵۵۲	۰/۰۰۷	تائید
۲۱ تا ۳۰ سال	۴/۳۵	۰/۴۱۳	۳/۲۹	۰/۵۲۶	۰/۰۰۷	تائید
۳۱ تا ۴۰ سال	۴/۳۲	۰/۴۷۱	۳/۳۷	۰/۵۱۶	۰/۰۰۷	تائید
بیشتر از ۴۰ سال	۹۲/۶۵	۷/۸۳	۵۱/۲۴	۱۵/۸۲	۰/۰۰۷	تائید



دارند. آزمون تحلیل واریانس ANOVA بیانگر تفاوت معنادار در انتظارات ۰/۰۱۷ و ادراکات ۰/۰۰۷ بین ساکنین قدیمی و جدید محله کوچمشکی می‌باشد.

برای تعیین تفاوت میانگین انتظارات و ادراکات ساکنین بر اساس جنسیت آن‌ها از آزمون T-test استفاده شده است. نتایج این آزمون نشان می‌دهد علیرغم وجود شکاف بین نظرات هر دو جنسیت تفاوت معنی‌داری از نظر ادراک و انتظار بین مرد و زن وجود ندارد. در این آزمون سطح معناداری ۰/۱۷۹ به دست آمده است که با توجه به بیشتر بودن P-Value از مقدار ۰/۰۰۵ این اختلاف معنادار نمی‌باشد.

### بمٹ و بررسی یافته‌ها

این مطالعه به بررسی شکاف بین انتظارات و ادراک ساکنین محله کوچمشکی از تغییرات حاصل از احیای کارخانه کبریت‌سازی زنجان به‌مثابه یک پروژه محرک توسعه محلی می‌پردازد. بررسی‌های انجام‌شده امتیاز بالای انتظار پاسخ‌دهندگان از ابعاد سه‌گانه توسعه و تحرک با مقدار ۴/۲۳ و امتیاز پایین ادراک آنان با مقدار ۳/۲۶ را نشان می‌دهد که بر این اساس شکاف تغییرات معادل ۰/۹۷- به دست آمده است. شکاف زیاد در بعد «کالبدی» و شکاف کمتر در بعد «سکونت» می‌تواند بیانگر آن باشد که تغییرات بیشتر در بعد «سکونت» اتفاق افتاده است و به بعد «کالبدی» محله آن‌گونه که ساکنین انتظار داشته‌اند؛ توجه نشده است. البته علیرغم انتظارات بالای ساکنین از بعد «کالبدی» پاسخ‌دهندگان ادراکات کمتری از این بعد داشته‌اند. بالا بودن انتظارات پاسخ‌دهندگان از ابعاد «فعالیتی» و «کالبدی» امری بدیهی است چراکه این محله در زمان متروکه بودن کارخانه کبریت‌سازی، از نظر فعالیت مغازه‌ها و کاربری‌های تجاری، شرایط کالبدی و محیطی محله وضعیت نامطلوبی داشت. آلودگی‌های زیست‌محیطی ناشی از انباشت زباله و نخاله‌های مصالح ساختمانی در اطراف کارخانه، وجود حشرات و جانوران موذی در محله، فرسودگی بناهای اطراف و فضاهای رهاشده اطراف کارخانه موجب ایجاد سیما و منظر نامناسب شهری در این محله شده بود.

مشاهدات میدانی پژوهشگران در محله کوچمشکی نیز مؤید یافته‌های فوق است و نشان می‌دهد بین ادراکات و انتظارات ساکنین بعد از احیای کارخانه کبریت‌سازی تفاوت وجود دارد؛ بنابراین اولین فرضیه تحقیق تأیید می‌شود. به عبارت دیگر چنین به نظر می‌رسد که بعد از اجرای پروژه محرک توسعه تغییرات عمده‌ای در محله کوچمشکی اتفاق افتاده است اگرچه این تغییرات مطابق انتظار ساکنین نبوده است. از جمله تغییرات حادث‌شده در بعد «فعالیتی»، احداث مجتمع

تجاری در ضلع جنوبی کارخانه (شکل ۴D) است که به دلیل ایجاد فرصت‌های شغلی در محله موجب بهبود وضعیت اشتغال شده و رضایتمندی ساکنین را در حوزه اقتصادی و وضعیت درآمد ثابت شاغلین تأمین نموده است. در مقایسه وضعیت موجود و مورد انتظار ساکنین در بعد «فعالیتی» شکافی با مقدار ۱/۱۴- وجود دارد که بیشترین شکاف بین ابعاد می‌باشد. شکل ۴، تغییرات حادث‌شده بعد از اجرای پروژه محرک توسعه احیای کارخانه کبریت‌سازی زنجان را نشان می‌دهد.

مطابق بررسی‌های انجام‌شده در بعد «کالبدی» مقدار شکاف معادل ۰/۸۲۵- است. بازگشایی معبر جنوبی کارخانه کبریت و ایجاد دسترسی سواره به محلات شرقی (شکل ۴E) با افزایش تعاملات اجتماعی، روابط بین محلات را ارتقا داده است. علاوه بر این، بهسازی معابر پیاده و سواره، مرمت و بازسازی کالبدی بناهای اطراف موجب افزایش خوانایی و ارتقای کیفیت کالبدی بافت شده است. همچنین اطلاعات به دست آمده از مطالعات میدانی در خصوص جمع‌آوری نخاله‌ها و زباله‌های انباشته در اراضی رهاشده در پشت کارخانه نشان از افزایش توجه به سلامت محیطی را دارد.

در بعد «سکونت» نیز احداث مجتمع پزشکان در فضای خالی مجاور کارخانه (شکل ۴A) و تخصیص بخشی از محوطه کارخانه برای احداث پارک محلی در مجاور این کارخانه (شکل ۴B) و احداث مجتمع‌های مسکونی در اراضی رهاشده واقع در پشت کارخانه کبریت‌سازی (شکل ۴E) موجب برآورده شدن انتظارات ساکنین و در نتیجه کاهش فاصله بین انتظارات و ادراکات از این بعد شده است. لازم به ذکر است بررسی‌ها نشان از وجود شکافی برابر با ۰/۹۴۵- بین دو وضعیت موجود و مورد انتظار در بعد «سکونت» دارد که کمترین شکاف را بین ابعاد به خود اختصاص داده است.

مطالب فوق و یافته‌های تحلیلی نشان‌دهنده وجود شکاف معنادار بین ادراکات و انتظارات ساکنین از ابعاد و عوامل مختلف توسعه و تحرک محلی است. این معناداری که در سطحی کمتر از ۰/۰۰۵ می‌باشد فرضیه دوم تحقیق را تأیید می‌نماید. علاوه بر این یافته‌های تحقیق حاضر نشان می‌دهد انتظار و ادراک پاسخ‌دهندگان بر حسب سابقه سکونت آن‌ها تفاوت معناداری با یکدیگر دارند؛ یعنی هرچه قدر میزان سکونت پاسخ‌دهندگان در محله بیشتر بوده ادراک و انتظارات آن‌ها از کیفیت محله بالاتر رفته است. از این رو افرادی که در سال‌های اخیر به این محله پیوسته‌اند درک و انتظار کمتری از کیفیت ابعاد و عوامل توسعه و تحرک محله دارند؛ بنابراین فرضیه سوم تحقیق نیز مورد تأیید قرار می‌گیرد. بررسی یافته‌های مرتبط با جنسیت پاسخ‌دهندگان



شکل ۴. تغییرات حادث شده بعد از احیای کارخانه کبریت‌سازی  
Figure 4. Changes have occurred after the revival of the match factory

و انتظارات افراد، اشاره کرد که بر اساس یافته‌های مطالعه نصیری (۱۳۹۹)، موجب ایجاد شکاف جدی میان انتظارات و ادراک شهروندان از کیفیت خدمات مدیریت شهری شده است. مطالعات حقیقت‌نابینی (۱۳۹۸) و نیک‌کار و همکاران (۱۳۹۹) نیز مؤید تأثیرگذاری هم‌زمان و همه‌جانبه پروژه‌های محرک توسعه در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بوده و آن‌ها را ملاک تعیین موفقیت این نوع پروژه‌ها معرفی می‌کنند. یافته‌های این مطالعات افزایش رضایتمندی

نشان می‌دهد علیرغم وجود شکاف بین نظرات هر دو جنسیت تفاوت معناداری از نظر ادراک و انتظار بین مرد و زن وجود ندارد. این امر نشان‌دهنده عدم تأیید آخرین فرضیه تحقیق است. با عنایت به مطالب مذکور، یافته‌های این تحقیق با نتایج مطالعات پیشین که طی سال‌های اخیر در ایران انجام پذیرفته است، قرابت دارد. از آن جمله می‌توان به تأثیر ویژگی‌های فردی اعم از سن و میزان تحصیلات و سطح سواد شهروندان بر میزان رضایتمندی

ساکنین محلات پیرامون را منوط به افزایش کیفیت کالبدی بافت از نظر دسترسی، منظر، امکانات و زیرساخت‌های خدمات شهری می‌دانند. نتایج تحقیق **ابراهیم نژاد و همکاران (۱۴۰۰)** نیز که بر متناسب بودن پروژه‌های محرک توسعه با نیازهای شهروندان و ساکنین محلات پیرامون تأکید دارد، با یافته‌های تحقیق حاضر همخوانی دارد. مطالعاتی که در حوزه جامعه‌شناسی و رفتارشناسی پیرامون تأثیر جنسیت بر روی ادراک فضا انجام شده است نشان می‌دهد جنسیتی شدن فضای عمومی دلیلی برافت کیفیت و مطلوبیت فضا بوده و همچنین نمایانگر ناکارآمدی آن و تبدیل یک فضای عام به یک فضای خاص است. در این مورد می‌توان به نتایج مطالعه **عرشی‌ها و مدیری (۱۳۹۰)**، مبنی بر شکل‌گیری تصویر ذهنی زنان از فضاهای شهری حول دو مفهوم کلیدی احساس امنیت و ترس از فضا اشاره کرد. همچنین یافته‌های مطالعه **رفعیان و خدایی (۱۳۸۸)**، پیرامون بررسی شاخص‌ها و معیارهای مؤثر بر رضایتمندی شهروندان از فضاهای عمومی شهری نشان می‌دهد رضایت از محیط سکونتی منوط به درک و ارزیابی شخص از ویژگی‌های محیطی و خصیصه‌های فردی نظیر جنسیت، سن، طبقه اجتماعی است که این موضوع با یافته‌های تحقیق حاضر در تضاد است. ارزیابی تطبیقی ادراک فضای شهری توسط **کریمی یزدی و همکاران (۱۳۹۵)**، نیز نشان می‌دهد مدت‌زمان برخورد و تعامل شهروندان با محیط مورد مطالعه در ادراک فضا و عمق و ماهیت‌های آن تأثیرگذار است. این مسئله با یافته‌های تحقیق حاضر در خصوص تأثیر مؤلفه سابقه سکونت بر روی ادراکات و انتظارات شهروندان از فضا همسو بوده و آن را تأیید می‌نماید.

## ۱- نتیجه‌گیری

برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای هر پروژه شهری، پیامدهایی به دنبال دارد که پروژه‌های محرک توسعه نیز از آن مستثنا نیستند. یافتن این پیامدها و ارزیابی موفقیت یا عدم موفقیت پروژه‌ها در گرو بررسی دیدگاه ساکنین محلات هدف و ارزیابی رضایت آن‌ها است که دینفعان اصلی پروژه محسوب می‌شوند. از آنجاکه مدل تحلیل شکاف راه‌حل مناسبی جهت رسیدن به نقطه تعادلی رضایتمندی ساکنین از محله سکونتی‌شان است، در تحقیق حاضر، ادراکات و انتظارات ساکنین محله کوچمشکی از انجام پروژه احیای کارخانه کبریت‌سازی مورد بررسی قرار گرفته است. مشاهدات و مطالعات میدانی نشان می‌دهد که پس از اجرای این پروژه، اتفاقات رو به رشدی در این محله رخ داده است؛ اما بررسی‌های

تحلیلی بیانگر این موضوع است که اجرای این پروژه هنوز نتوانسته است خواسته‌ها و نیازمندی‌های ساکنین محله را برآورده سازد. یافته‌های استنباطی تحقیق نشان‌دهنده وجود شکافی بین ادراکات و انتظارات ساکنین از عوامل توسعه و تحرک در این محله می‌باشد که از نظر آماری معنادار است. مسئله حائز اهمیت منفی بودن شکاف در تمامی ابعاد و عوامل مورد مطالعه تحقیق است که عدم توفیق برنامه ریزان در برآورده نمودن انتظارات ساکنین از تغییرات متأثر از پروژه محرک توسعه مذکور را نشان می‌دهد لذا ضرورت بازنگری و بهبود شرایط در تمامی ابعاد مشخص می‌گردد.

از آنجاکه فصل مشترک کیفیت محیطی حاصل از ادراکات ذهنی شهروندان می‌تواند گویای کیفیات پاسخ‌دهندگی مکان به طیف وسیع شهروندان باشد، اندیشیدن تدابیری برای افزایش رضایتمندی ساکنین از عواملی که دارای شکاف بیشتری هستند، بایستی در اولویت قرار گیرند و برای کاهش شکاف موردنظر راهکارهای اجرایی هدفمند ارائه گردد. بر این اساس، با توجه به سکونت خانواده‌های اصیل و قدیمی در این محله که به دلیل شرایط سنی و سطح تحصیلات میانگین شاخص‌های قشر جمعیت جوان و سطح تحصیلات را در بعد سکونتی کاهش داده‌اند، می‌توان با اسکان خانواده‌های جوان و فرهنگی در مجتمع‌های مسکونی جدیدالاحداث در پشت کارخانه امتیاز شأن سکونتی را در این محله افزایش داد و میزان رضایتمندی از بعد «سکونتی» را ارتقا بخشید. در بعد «کالبدی» نیز، برای رسیدن به وضعیت مورد انتظار می‌توان با اتمام هر چه سریع‌تر پروژه‌های در دست اجرا علی‌الخصوص مجتمع تجاری مجاور کارخانه کبریت‌سازی ضمن بهبود وضعیت کالبدی به افزایش نرخ اشتغال و کاهش بار تکفل کمک نمود که این امر خود می‌تواند در بهبود وضعیت «فعالیتی» نیز، مثرم ثمر واقع گردد.

اگرچه این تحقیق یک درک کلی از وضعیت ادراک و انتظارات ساکنین از ابعاد و عوامل توسعه و تحرک را در محدوده مورد مطالعه فراهم می‌کند، لیکن به دلیل اینکه تحلیل داده‌ها بر اساس پاسخ‌های جامعه آماری و میزان درک و تجربه آن‌ها، انجام پذیرفته است؛ داده‌ها به‌ناچار شامل ذهنیت شده‌اند و ارزیابی‌های مربوطه بر اساس تجربه و قضاوت ذهنی شکل گرفته است. از سوی دیگر وجود محدودیت‌های ذاتی پرسشنامه، عدم همکاری برخی از پاسخ‌دهندگان در تکمیل پرسشنامه و همچنین شرایط پاندومی کووید (۱۹) که امکان حضور بیشتر در میان ساکنین محدوده مورد مطالعه را سخت‌تر می‌نمود، همگی مواردی هستند که می‌توانند در میزان دقت و درصد خطای تحقیق تأثیرگذار باشند.

## فهرست مراجع

۱. ابراهیم نژاد، محمدرضا؛ شیخ‌الاسلامی، علیرضا؛ و ملک حسینی، عباس. (۱۴۰۰). الگوی ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده شهری. *تحقیقات جغرافیایی*، ۳۶(۳)، ۲۵۳-۲۶۱.
۲. پریزادی، طاهر؛ زارعی، فاطمه؛ و مرادی، مهدی. (۱۳۹۶). ارزیابی محرک‌های توسعه شهری در ساختار تاریخی (مورد مطالعه: بافت تاریخی شهر قم). *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۴(۱۵)، ۷-۳۱.
۳. پور آقاسی، مریم؛ رجبی، آریتا؛ ودایع خیری، رقیه؛ و رضوانی، علی‌اصغر. (۱۴۰۰). نقش پروژه‌های محرک توسعه در تحقق سیاست‌های بازآفرینی (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۶(۲)، ۲۵۳-۲۶۷.
۴. حقیقت نائینی، غلامرضا. (۱۳۹۸). بررسی تأثیر استقرار مراکز آموزش عالی به‌عنوان پروژه‌های محرک توسعه در بافت‌های تاریخی (مطالعه موردی: تأثیر دانشگاه هنر (مجموعه پردیس باغ ملی) بر بافت شهری پیرامون آن). *معماری و شهرسازی پایدار*، ۷(۲)، ۱۴۹-۱۶۸.
۵. داوودی، فرج‌الله؛ و قائمی، عبدالعزیز. (۱۳۹۴). گذری بر تاریخچه اولین کارخانه صنعتی (کبریت‌سازی) زنجان. *فرهنگ زنجان*، ۵(۲)، ۲۴۳-۲۳۰.
۶. دویران، اسماعیل. (۱۳۹۸). ارزیابی کیفیت خدمات شهری در محلات اسکان غیررسمی با استفاده از مدل سروکوال (مطالعه موردی: شهر زنجان). *فصلنامه شهر پایدار*، ۲(۱)، ۹۳-۱۰۸.
۷. رفیعیان، مجتبی؛ و خدایی، زهرا. (۱۳۸۸). بررسی شاخص‌ها و معیارهای مؤثر بر رضایتمندی شهروندان از فضاهای عمومی شهری. *فصلنامه راهبرد*، ۱۸(۵۳)، ۲۲۷-۲۴۸.
۸. سجاد زاده، حسن؛ دالوند، رضوان؛ و حمیدی نیا، مریم. (۱۳۹۵). نقش بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه در محلات سنتی (نمونه موردی: محله حاجی شهر همدان). *هفت شهر*، ۴(۵۳-۵۴)، ۵۴-۷۶.
۹. شرکت مرمت گستر شمسه. (۱۳۹۰). *طرح مرمت و تغییر کاربری کارخانه کبریت‌سازی زنجان (موزه صنعت و معدن)*. اتاق بازرگانی صنایع، معادن و کشاورزی استان زنجان.
۱۰. شهرداری زنجان. (۱۳۹۹). *آمارنامه شهر زنجان*. زنجان: معاونت برنامه‌ریزی و توسعه انسانی شهرداری.
۱۱. صفوی، راشد؛ و رضازاده، سید محمد. (۱۳۹۴). تأثیر پروژه‌های عمرانی چهار سال اخیر در تحول مدیریت اقتصاد شهری و رضایتمندی شهروندان (مطالعه موردی: شهروندان قزوینی). *اقتصاد و مدیریت شهری*، ۴(۱۳)، ۵۱-۶۶.
۱۲. طرح جامع شهر زنجان. (۱۳۹۹). زنجان: معاونت معماری و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی.

در پایان با توجه به یافته‌های حاصل از پژوهش حاضر پیشنهاد می‌شود در بخش مطالعات و تحقیقات دانشگاهی، در پژوهشی مشابه، از پاسخ‌دهندگان پرسشنامه، درخواست شود تا نظر خود را در خصوص سطح توجه فعلی به عوامل مؤثر بر موفقیت پروژه‌ها در محله خود را بیان نمایند و با تحلیل وضعیت موجود و بررسی شکاف بین عوامل، اصلی‌ترین عواملی که باید بر آن‌ها تمرکز گردد، مشخص شود و اقدام و ابتکارات کلیدی بهبود در این خصوص پیش‌بینی و اجرا شود. همچنین در پژوهش‌های آتی میزان رضایتمندی ساکنین از هرکدام از ابعاد، عوامل و شاخص‌های مطرح در این پژوهش، با در نظر گرفتن مؤلفه‌های اصلی موفقیت یعنی زمان، هزینه و کیفیت به‌طور جداگانه مورد ارزیابی قرار گیرد.

## پی‌نوشت‌ها

1. Parasuraman
2. Zeithaml
3. Gap Analysis

۴. قدمت این محله حدوداً به ۴۵ سال پیش بازمی‌گردد.

۵. سال ۱۳۱۹ شمسی

۶. این اثر در تاریخ ۱۲ بهمن ۱۳۸۱ با شماره ثبت ۷۴۱۲ به‌عنوان یکی از آثار ملی ایران به ثبت رسیده است.

## نقش نویسندگان

در مقاله حاضر بررسی ادبیات و پیشینه تحقیق و جمع‌آوری داده‌ها توسط اشکان خطیبی و تجزیه و تحلیل و تفسیر داده‌ها، تهیه متن دست‌نوشته و ویرایش آن توسط پری علوی انجام‌گرفته است.

## تقدیر و تشکر

نویسندگان از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، معاونت معماری و بازآفرینی اداره کل راه و شهرسازی زنجان و همچنین ساکنین محله کوچمشکی که در انجام پژوهش فوق‌نهایت همکاری را نمودند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

## تعارض منافع نویسندگان

نویسندگان به‌طور کامل از اخلاق نشر تبعیت کرده و از هرگونه سرقت ادبی، سوء رفتار، جعل داده‌ها و یا ارسال و انتشار دوگانه، پرهیز نموده‌اند و منافعی تجاری در این راستا وجود ندارد و نویسندگان در قبال ارائه اثر خود وجهی دریافت ننموده‌اند.

24. Alavi, P., Sobouti, H., & Shahbazi, M. (2022). Evaluating the Quality of Revitalization of Lost Spaces with an Emphasis on Abandoned Factories (Case Study: Zanjan Match Factory). *International Journal of Architecture and Urban Development*, 12(1), 31-42.
25. Boelsums, R. (2012). *Living next to a Flagship Development Delft university of technology*. South Holland.
26. Bohannon, G. L. (2004). *The Urban Catalyst Concept*. Blacksburg, Virginia, Unpublished master's thesis of Landscape Architecture, Polytechnic Institute and State University, Virginia, MA.
27. Doucet, B. Van Kempen, R. & Van Weesep, J. (2011). Resident Perceptions of Flagship Waterfront Regeneration: The Case of the Kop van Zuid in Rotterdam. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102(2), 125-145.
28. Kotler, P. (2003). *Marketing management*. (11th Ed). Upper Saddle River: Pearson Education International.
29. La Rosa, D. Privitera, R., Barbarossa, L., & La Greca, P. (2017). Assessing Spatial Benefits of Urban Regeneration Programs in a Highly Vulnerable Urban Context: A Case Study in Catania, Italy. *Landscape & Urban Planning*, 157, 180-192.
30. Lang, J. (2012). *Urban design: A Typology of Procedures and Productz*. (S.H. Bahreini, Trans). Tehran: University of Tehran.
31. Parasuraman, A., Zeithaml, V., & Berry, L. (1988). Servqual: a multiple item scale for measuring consumer perceptions of service quality. *Journal of Retailing*, 64(1), 12-40.
32. Solitare, L., & Lowrie, K. (2012), Increasing the capacity of community development corporations for brownfield development: an inside-out approach. *Local Environment*, 17(4), 461-479.
33. Temelová, J. (2016). Flagship developments and the physical upgrading of the post-socialist inner city: The golden angel project in prague. *Human Geography*, 89(2), 169-181.
34. Wang, Y., & Fukuda, H. (2019). Sustainable Urban
۱۳. عرش‌ها، مریم‌السادات؛ و مدیری، آتوسا. (۱۳۹۰). تأثیر فضاهای جنسیتی شده بر احساس امنیت زنان (نمونه‌های موردی: میدان مادر و میدان راه‌آهن). *پژوهش اجتماعی*، ۴(۱۳)، ۱۱۹-۱۴۲.
۱۴. عزیزی، محمدمهدی؛ و بهرا، بهاره. (۱۳۹۶). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها (نمونه موردی: بافت تاریخی شهر یزد). *نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی*، ۲۲(۴)، ۱۶-۵.
۱۵. عظمتی، حمیدرضا؛ قنبران، عبدالحمید؛ و جم، فاطمه. (۱۳۹۶). ارزیابی شکاف بین ادراک و ترجیح مؤلفه امنیت محیطی در پارک‌های محله‌ای (نمونه موردی: مجموعه پارک‌های محله صابون‌پز خانه تهران). *معماری و شهرسازی ایران*، ۸(۲)، ۵-۱۶.
۱۶. عین‌اللهی، کاوه؛ و عابدی، محمدمهدی. (۱۳۹۴). رویکرد استفاده از کاتالیزورهای شهری در احیای بافت‌های تاریخی و باارزش شهری. *شهر نگار*، ۱۵(۷۳-۷۴)، ۳۱-۴۲.
۱۷. کریمی یزدی، اعظم؛ براتی، ناصر؛ و زارعی، مجید. (۱۳۹۵). ارزیابی تطبیقی ادراک فضای شهری از نظرگاه مخاطبین و متخصصین عرصه شهری (مطالعه موردی: مجموعه شهری امامزاده صالح تجریش تهران). *باغ نظر*، ۱۳(۴۵)، ۱۳-۲۶.
۱۸. کریمی یزدی، اعظم؛ براتی، ناصر؛ و زارعی، مجید. (۱۳۹۸). جستاری در هنجارهای کیفیت ادراک مکان در تجربه بازآفرینی فضای شهری (مطالعه موردی: مجموعه شهری امامزاده صالح تجریش تهران). *مطالعات شهری*، ۸(۳۲)، ۸۹-۱۰۴.
۱۹. کمانداری، محسن؛ و رهنما، محمدرحیم. (۱۳۹۷). سنجش کیفیت خدمات شهرداری در مناطق ۲ و ۴ شهر کرمان با مدل سروکوال. *فضای جغرافیایی*، ۱۸(۶۲)، ۴۵-۶۲.
۲۰. نصیری هنده خاله، اسماعیل. (۱۳۹۷). ارزیابی میزان رضایت از کیفیت خدمات مدیریت شهری در مناطق حاشیه‌نشین (مطالعه موردی: اسلام‌آباد کرج). *پژوهش‌های جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری*، ۶(۲)، ۲۸۹-۳۰۶.
۲۱. نصیری هنده خاله، اسماعیل. (۱۳۹۹). رضایتمندی شهروندان کمال شهر از عملکرد زیباسازی با رویکرد پایداری محیط شهری. *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۱(۴۲)، ۱۲۵-۱۳۶.
۲۲. نیک کار، محمد؛ صادقی، علیرضا؛ و شمس، فاطمه. (۱۳۹۹). تحلیل تأثیر احداث زیرگذر خیابان کریم‌خان زند شیراز به‌عنوان پروژه محرک توسعه بر ادراک شهروندان از کیفیت‌های محیطی. *معماری و شهرسازی ایران*، ۲(۱۱)، ۳۵-۵۶.
۲۳. هاشمی، محمدرضا؛ شیعه، اسماعیل؛ و ذبیحی، حسین. (۱۳۹۹). مکان‌یابی موقعیت پردازه‌های محرک توسعه در بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد پژوهی: ناحیه ۲ منطقه ۱۸ شهرداری تهران). *باغ نظر*، ۱۷(۸۴)، ۵۱-۶۲.

- Regeneration for Shrinking Cities: A Case from Japan. *educational service quality. The Cyprus Journal of Sustainability*, 11(5), 1505.
35. Zafirooulos, K. (2006). Students' attitudes about *Sciences*, 4,13-23.

**COPYRIGHTS**

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



## Evaluate the Performance of Development Catalyst Projects from the Perspective of Residents of Target Neighborhoods based on the Gap Analysis Model (Case Study: Revitalization Project of Zanjan Match Factory)

*Pari Alavi\**, Ph.D., Department of Architecture, Zanjan branch, Islamic Azad University, Zanjan, Iran.

*Ashkan Khatibi*, Ph.D., Department of Architecture, Zanjan branch, Islamic Azad University, Zanjan, Iran.

### Abstract

When a project for the city's development is planned, designed and implemented, it will definitely have consequences. Development catalyst projects are no exception to this rule. In recent years, with the increase of these projects, It is necessary to study the views of citizens of the neighbourhoods targeted for regeneration as the main stakeholders of these projects. The current study aims to determine the effectiveness of the match factory revitalization project in improving the quality of the neighbourhood by measuring the perceptions and expectations of neighbourhood residents of the dimensions and factors of local development and catalyst. This research is of applied type and has been prepared by evaluation method with a gap analysis model, and its statistical population consists of residents and businesses over 18 years of age in the Koochamshki neighbourhood. The sample size was determined using Cochran's formula and simple random method, 384 people. The required information was collected through library and survey studies using a questionnaire and analyzed using ANOVA and T-Test. The results indicate a high score of respondents' expectations from the three dimensions of development and catalyst (4.23) and a low score of their perception (3.26), which shows a difference between residents' perceptions and expectations after the revival of the match factory. Moreover, the existence of a significant gap (-0.97) between residents' perceptions and expectations of the dimensions and factors of development and catalyst in this neighbourhood confirms the second hypothesis of the research. Calculating the difference between the average score of residents' perceptions and expectations among the factors also shows that the most significant gap belongs to the element of "residential dignity" (-1.48), and the lowest gap belongs to the aspect of "physical and environmental status of housing" (-0.4) dedicated. The findings also indicate that there is a significant difference between the expectations and perceptions of respondents in terms of their residency, but in relation to the gender of respondents, despite the gap between the views of both sexes, no significant difference in terms of perception and expectation was found between men and women. An essential issue in the findings is the negative gap in all dimensions and factors studied which shows the failure of planners to meet residents' expectations of changes affected by the catalyst project. Observations and field studies show that after the implementation of this project, growing events have taken place in this neighbourhood, But analytical studies indicate that the performance of this project has not yet been able to meet the demands and needs of neighbourhood residents. Findings indicate the existence of a gap between residents' perceptions and expectations of development factors in this neighbourhood, which is statistically significant. An essential issue in the findings is the negative gap in all dimensions and characteristics studied, which shows the failure of planners to meet residents' expectations of changes effected by the local development catalyst project. To increase the residents' satisfaction, the factors with more gaps should be prioritized, and measures should be taken to reduce them.

**Keywords:** Regeneration, Development catalyst, Project, Gap Analysis, Zanjan Match Factory, Perceptions and Expectations.

\* Corresponding Author Email: [pari.alavi@iauz.ac.ir](mailto:pari.alavi@iauz.ac.ir)