

Prioritizing the Effective Urban Space Qualities in Providing Investors Expectations, Using Delphi Technique (Case study: Central District of Mashhad City)

ARTICLE INFO

Article Type

Original Research

Authors

Sarvari H.* PhD

How to cite this article

Sarvari H. Prioritizing the Effective Urban Space Qualities in Providing Investors Expectations, Using Delphi Technique (Case study: Central District of Mashhad City). Geographical Researches Quarterly Journal.2019;34(1):21-27.

ABSTRACT

Aims & Backgrounds Economic competition among cities has led urban management to seek to attract private sector investment. But, investors are looking for economic justification for investment, and urban space qualities are important to them. Urban designers have different justifications for their economic impact in the process of providing qualities of urban space. The absence of categorized classifications of urban space qualities, based on its impact on economic metrics to direct urban space design methods, has created a challenge to attract investors' attention. The aim of this study was to prioritize the quality of urban space effective in meeting investors' expectations based on the views of urban planners.

Methodology To conduct this research, 12 effective qualities in urban space design were selected and the studies were investigated. Then, using Delphi technique, the degree of importance of urban space quality were calculated.

Findings The findings represent a different score for different qualities. Being clean, green, and pleasant were placed in low quality and other qualities and other qualities were placed in the desired classification.

Conclusion The first-class qualities offer the highest expectations of the investors in the short-term, midterm and long-term periods.

Keywords Urban designers; Design qualities; Investors' expectations

*Department of Urban Planning,
Mashhad Branch, Islamic Azad
University, Mashhad, Iran

*Correspondence

Address: Islamic Azad University,
Ostad Yousefi Boulevard, Mashhad,
Khorasan Razavi Province, Iran-
Phone: +98 (51) 36046970
Fax: +98 (51) 36046970
sarvari_hadi@mshdiau.ac.ir

Article History

Received: September 17, 2018

Accepted: January 20, 2019

ePublished: February 05, 2019

CITATION LINKS

[Carmona M, et al.; 2002] Stakeholder views on value and urban design, Urban ...; [Carmona M & Sieh L; 2004] Measuring quality in planning -Managing the performance ...; [Carmona M & De Magalhaes C; 2006] Innovations in the management of public space ...; [Carmona M, et al.; 2008] Public space the management dimension ...; [Carmona M & Teasdale S; 2015] Urban design reader ...; [Carmona M; 2017] The formal and informal tools of ...; [Carr S, et al.; 1992] Public Space, Cambridge ...; [Clemente O & Ewing R; 2005] Measuring urban design qualities an illustrated ...; [Golkar K; 2000] Urban design qualities ...; [Madanipour A; 1997] Ambiguities of urban design ...; [Nase L, et al.; 2015] Urban design quality and real state ...; [Rowley A; 1998] Private-property decision makers ...; [Sadeghi S & Sobhkhiz Zenori Sh; 2015] The effective factors on private sector cooperation as an approach to finance sustainable recourses ...; [Sheppard M; 2015] Essentials of urban design...; [Strenberg E; 2000] An integrative theory of urban ...; [Syms P; 2002] Land, Development and Design ...; [Tibbalds F; 1992] Making people-friendly towns ...

اولویت‌بندی کیفیت‌های فضای شهری موثر در تامین توقعات سرمایه‌گذاران؛ مطالعه موردی بافت مرکزی شهر مشهد

هادی سروری* PhD

گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران

چکیده

اهداف و زمینه‌ها: رقابت اقتصادی میان شهرها باعث شده است که مدیریت شهری به دنبال جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی باشد اما سرمایه‌گذاران به دنبال توجیه اقتصادی برای سرمایه‌گذاری هستند و ویژگی‌های فضاهای شهری برای آنها اهمیت دارد. طراحان شهری در فرآیند تامین کیفیت‌ها در فضای شهری توجیهات متفاوتی در تاثیرات اقتصادی آنها دارند. فقدان دسته‌بندی مدون از کیفیت‌های فضای شهری براساس تاثیر آنها در تامین توقعات سرمایه‌گذاران باعث ایجاد چالش در امکان حضور سرمایه‌گذاران شده است. هدف این پژوهش، اولویت‌بندی کیفیت‌های فضای شهری موثر در تامین توقعات سرمایه‌گذاران براساس نظرات طراحان شهری بود.

روش‌شناسی: به‌منظور انجام این پژوهش، ضمن بررسی پژوهش‌های صورت گرفته، ۱۲ کیفیت موثر در طراحی فضای شهری انتخاب شد. سپس با استفاده از روش دلفی، درجه اهمیت و درصد اهمیت مرتبط با کیفیت‌های فضای شهری محاسبه شد.

یافته‌ها: یافته‌های حاصل بیانگر امتیاز متفاوت کیفیت‌های مختلف است. کیفیت‌های تمیزی، سبزبودن و خوشایندی به عنوان کیفیت‌های بی‌اهمیت در پایین و سایر کیفیت‌ها در محدوده مطلوب قرار گرفتند.

نتیجه‌گیری: کیفیت‌های دسته اول بیشترین میزان توقعات سرمایه‌گذار را در کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت فراهم می‌نمایند.

کلیدواژه‌ها: طراحان شهری، کیفیت‌های طراحی، توقعات سرمایه‌گذاران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۶/۲۶

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۱۰/۳۰

نویسنده مسئول: sarvari_hadi@mshdiau.ac.ir

مقدمه

در دوران معاصر، شهرهای ایران با تعداد اندک و نامطلوب فضاهای شهری مواجه شده‌اند. پدیدآمدن فضاهای شهری مطلوب نیازمند اعتبارات مالی جدید است. در حال حاضر یکی از رویکردهای اصلی در حوزه مدیریت شهری، کاستن از وابستگی به کمک‌ها و پرداخت عوارض دولتی و حرکت به سمت شناسایی درآمدهای پایدار و روش‌های جدید تامین منابع مالی نظیر جذب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی است [Sadeghi et al, 2015]. از این رو همکاری مدیریت شهری و طراحان شهری با سرمایه‌گذاران بخش خصوصی برای جذب اعتبارات مالی جدید امری اجتناب‌ناپذیر است. در حال حاضر مباحث معاصر پیرامون فضای شهری نیز همچون مدیریت فضای شهری یا بازاریابی فضای شهری بر لزوم توجه طراحان شهری بر نقش‌آفرینی سرمایه‌گذاران در فضای شهری و تامین توقعات آنها تاکید دارد. اما سرمایه‌گذاران در قبال سرمایه‌گذاری در فضای شهری توقع دارند تا منافع

اقتصادی آنها تامین شده و توجیهات اقتصادی لازم برای سرمایه‌گذاری آنها به‌وجود آید [Carmona & Teasdale, 2015; Madanipour, 1997]. به عبارت دیگر سرمایه‌گذاران درخصوص شکل و عملکرد فضای شهری و سایر کیفیت‌های آن توقعاتی دارند که باید در طراحی فضای شهری لحاظ شود. رضایتمندی سرمایه‌گذاران از کیفیت‌های فضای شهری شرط اصلی آنها برای سرمایه‌گذاری در فضای شهری است. اما طراحی فضای شهری امروزی که تحت سلايق و سبک‌های مختلف طراحان صورت می‌گیرد، فاقد جذابیت لازم برای سرمایه‌گذاران است. این مساله به فقدان درک صحیح طراحان شهری از جایگاه و اولویت کیفیت‌های موثر در تامین توقعات سرمایه‌گذاران در فرآیند طراحی فضای شهری برمی‌گردد که در نهایت منجر به شکست مدیریت شهری در جلب نظر سرمایه‌گذاران می‌شود. در حالیکه هرروزه مدیران شهری بر همکاری بیشتر با سرمایه‌گذاران تاکید می‌کنند اما تحقیقات دانشگاهی اندکی در حوزه ارتباط با تاثیر کیفیت‌های طراحی شهری در جذب سرمایه و تامین توقعات سرمایه‌گذاران به چشم می‌خورد [Carmona et al, 2004; Nase, 2015; Madanipour, 1997; Rowley, 1998]. سایر پژوهش‌ها نیز اکثراً آثار منفی همکاری سرمایه‌گذاران در ایجاد و ارتقای کیفیات فضای شهری را مورد نقد قرار داده‌اند و به راه حل‌ها اشاره‌ای نکرده‌اند. خلا تحقیقاتی در این زمینه، به دلیل عدم شناسایی ارتباط میان کیفیت‌های فضای شهری و توقعات سرمایه‌گذاران است. در پژوهش حاضر با توجه به نظرات طراحان شهری به اولویت‌بندی کیفیت‌های فضای شهری براساس میزان تاثیر آنها در تامین توقعات سرمایه‌گذاران پرداخته شد. در این پژوهش به این سؤال که "چگونه طراحان شهری از طریق تامین کیفیت‌های فضای شهری بر توقعات سرمایه‌گذاران تاثیر می‌گذارند؟" پاسخ خواهد داد. لذا ضرورت پژوهش حاضر رسیدن به راه حلی عملی برای طراحان شهری است آن چنانکه بتوانند تعامل و جلب نظر بیشتر سرمایه‌گذاران را در جهت سرمایه‌گذاری در شهر و فضای شهری به دست آورند. به عبارت دیگر محصول طراحی آنها ابزار مناسبی برای مدیریت شهری در جلب نظر سرمایه‌گذاران باشد. روش انجام پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی بود. اولویت‌بندی کیفیت‌ها به کمک نظرخواهی از گروهی از متخصصان به روش دلفی انجام شد. در نهایت بررسی‌های این پژوهش نشان می‌دهد که کیفیت عملکردی‌بودن، بیشترین تاثیر را در جلب نظر طراحان شهری و سرمایه‌گذاران دارد.

کیفیت‌های فضای شهری

مروری بر نظریات ارائه‌شده پیرامون کیفیت‌های فضای شهری، شباهت‌ها و تفاوت‌هایی را در بر داشت؛ هرچند هر کدام از صاحب‌نظران بر کیفیت‌های خاصی از فضای شهری تمرکز داشته‌اند. به عنوان مثال برخی از اندیشمندان بر قابلیت و دسترسی همه مردم در جهت انجام تعاملات اجتماعی و رخداد زندگی شهری توجه دارند. برخی دیگر نظیر سیتو و بیکن بر تجارب

نشان‌دهنده پیچیدگی و همپوشانی ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و محیطی فضای شهری است و مهم این است که شناختی از چگونگی ترکیب این اجزا با یکدیگر که موجب بهینه‌شدن کیفیت‌های فضای شهری می‌شود، داشته باشیم. البته کیفیت‌های فضای شهری دارای وزن مساوی نیست و قضاوت در مورد الویت‌بندی کیفیت‌های فضای شهری به ویژگی‌های افراد و گروه‌های مختلف و مقاصد آنها باز می‌گردد [Carr, 1992:230].

اهمیت سرمایه‌گذاران به عنوان یکی از ذینفعان فضای شهری

طراحی شهری به عنوان فرآیندی که فضای شهری را شکل می‌دهد و مدیریت می‌کند، ناگزیر انعکاس‌دهنده ارزش‌ها و توقعات کسانی است که آن را تولید کرده‌اند [Madanipour, 1996:19]. از این رو ذینفعان فضای شهری فعالیت‌های طراحان را براساس کیفیت‌های فضای شهری از طریق آنچه می‌بینند و آنچه که تجربه می‌کنند مورد قضاوت قرار می‌دهند [Tibalds, 1992:9]. بر همین اساس آنچه برای سرمایه‌گذاران به عنوان یکی از ذینفعان فضای شهری مهم است این است که توقعات آنها به وسیله کیفیت‌های فضای شهری تامین شده باشد. طراحان شهری با دنیای فیزیکی سروکار دارند که حاصل سازوکارهای تجارت بخش خصوصی و امور عمومی است [Strenberg, 2000:34]. در این میان، سازوکارهای تجارت بخش خصوصی از اهمیت بیشتری میان صاحب‌نظران برخوردار است. بر همین اساس سرمایه‌گذاران بخش خصوصی تبدیل به سازندگان شهر شده‌اند و این علاقه بخش خصوصی است که مشخص می‌کند چه ویژگی باید در فضای شهری غالب شود [Carr, 1992:146]. ضرورت توجه به حفظ و مدیریت کیفیت‌های فضای شهری در طول حیات آن، نیاز به سرمایه‌گذاری در فضای شهری و ارتباط بیشتر با سرمایه‌گذاران را افزایش داده است. از این رو اهمیت فراوان دارد که نقش سرمایه‌گذاران به واسطه حضور در فضای شهری مورد نظر طراحان شهری باشد. از طرفی نیاز به بازگشت سرمایه، جایگاه سرمایه‌گذاران را در کنار مدیران و طراحان شهری قرار داده است. سرمایه‌گذاران به واسطه سرمایه‌گذاری در فضای شهری این حق را برای خود محفوظ می‌دارند که در کیفیت و ویژگی‌های فضای شهری مداخله نمایند و این امر، وظیفه طراحان شهری را حساس می‌کند [Madanipour, 1996:19]. از این رو، نقش اولیه طراحان شهری پاسخ‌دادن به الزامات اقتصادی از طریق بیان مجدد یکپارچگی تجربه محیط شهری است [Strenberg, 2000:40]. طراحان شهری می‌توانند نقش عمده‌ای در ارتقای عرصه عمومی داشته باشند که از روابط میان منافع بخش خصوصی و نیازهای جمعی گروه‌های مختلف که در شهر با یکدیگر زندگی می‌کنند، حمایت می‌کند. اما باید توجه داشت که تاکید بر تامین توقعات سرمایه‌گذاران و بازگشت سرمایه، کیفیت فضای شهری را تهدید می‌کند [Madanipour, 1996:19]. لذا مهم است که طراحان شهری شناخت کاملی از توقعات سرمایه‌گذاران از حضور در فضای شهری داشته باشند و نحوه تامین این توقعات را نیز

ناظر در ارتباط با تناسبات، باز بودن، محصوریت و نفوذپذیری توجه نمودند. لینچ نیز بر عوامل ادارک شهر در عناصر راه، لبه، گره، محدوده و نشانه تاکید دارد. جیکوبز پیرامون حضور مردم در خیابان به وسیله اختلاط کاربری‌ها، بافت ریزدانه، تراکم و نفوذپذیری صحبت نموده است. گل‌کار در دسته‌بندی خود از کیفیت‌های فضای شهری، کیفیت‌ها را در قالب سه مولفه تجربی-زیبایی‌شناختی، عملکردی و زیست‌محیطی تقسیم‌بندی می‌نماید [Golkar, 2000]. از دیدگاهی دیگر کیفیت‌های طراحی شهری را می‌توان به دسته‌هایی نظیر پیچیدگی، شفافیت، مقیاس انسانی، محصوریت، تصویر ذهنی تقسیم‌بندی نمود [Clemente & Ewing, 2005]. در کتاب ملزومات طراحی شهری نیز، خیابان‌ها از جمله فضاهای متعلق به قلمروی عمومی هستند که باید واجد کیفیت مرتبط با جذابیت‌های بصری، تعاملات اجتماعی و قابلیت حرکت و دسترسی افراد پیاده باشند [Sheppard, 2015:141]. علاوه بر موارد فوق، از بررسی نظرات سایر صاحب‌نظران مطرح طراحی شهری می‌توان کیفیت‌هایی را نظیر ساختار و خوانایی، فرم، آسایش و راحتی، دسترسی، ایمنی، نظافت، حفاظت تاریخی، سرزندگی، تنوع، خوشایندی و پایداری تشخیص داد اما در نهایت کیفیت‌های دوازده‌گانه کرمونا به سبب جامعیت و استناد فراوان به آن، ملاک عمل بوده است (جدول ۱).

جدول ۱) کیفیت‌های عام فضای شهری [Carmona et al, 2008:15]

کیفیت‌های فضای شهری	تعریف
۱- تمیزی و پاکیزگی	مراقبت و نظافت مناسب از فضای شهری
۲- دسترسی	دسترسی و جابجایی راحت در فضای شهری
۳- زیبایی	لطافت و حظ بصری از فضای شهری
۴- آسایش	راحتی و امکان گذراندن اوقات در فضای شهری
۵- جامعیت	مطلوب و آزادبودن فضای شهری برای همه اقشار مردم
۶- سرزندگی	استفاده مطلوب و با نشاط اقشار مختلف مردم از فضای شهری
۷- عملکردی بودن	وجود کاربری‌ها و فعالیت‌های مختلف و بدون فشار از تجمع مردم در فضای شهری
۸- تمایز	وجود شخصیت مثبت و قابل شناسایی از فضای شهری
۹- ایمنی و امنیت	احساس ایمنی و سلامت در فضای شهری
۱۰- استحکام	مقاوم‌بودن فضای شهری در مقابل فشارهای حاصل از استفاده روزمره
۱۱- سبز بودن	حضور عناصر طبیعی و عدم آلودگی محیطی در فضای شهری
۱۲- خوشایندی	حس رضایت نسبت به فضای شهری

در این پژوهش با تکیه بر دسته‌بندی کرمونا کیفیت‌های فضای شهری در ۱۲ مورد در نظر قرار گرفت. این موارد شامل: تمیزی و پاکیزگی، دسترسی، زیبایی، آسایش، جامعیت، سرزندگی، عملکردی‌بودن، تمایز، ایمنی و امنیت، استحکام، سبزبودن و خوشایندی است. دسته‌بندی کیفیت‌های فضای شهری

توقعات سرمایه‌گذاران

بخش عمده‌ای از توجه بخش عمومی و شهرداری‌ها در تحقق طرح‌های توسعه در تاکید بر ابزار اجرایی طرح‌ها است. ادبیات مربوط به این موضوع بر رویکردها و اقداماتی که تصمیم‌گیرندگان برای راهنمایی بازیگران و سازمان‌ها به سمت کسب خروجی‌های ویژه‌ای که مسئول آن هستند، تاکید دارد [Carmona, 2017:1]. سرمایه‌گذاران به عنوان ذینفعان در فضای شهری نه تنها بر مکان‌هایی که توسعه‌های جدید شکل می‌گیرند تاثیر می‌گذارند، بلکه بر ویژگی‌های طراحی نیز تاثیر دارند. توجه به طراحی شهری برای چنین سرمایه‌گذارانی قابل توجه خواهد بود چون کیفیت فضای شهری قابلیت سوددهی سرمایه‌گذاری را در طول عمر پروژه به حداکثر خواهد رساند [Syms, 2002:240]. لذا افزایش کیفیت فضای شهری تاثیری خاص بر توقعات آنها دارد. درخصوص توقعات سرمایه‌گذاران از کیفیت‌های فضای شهری و تاثیر طراحی شهری بر دیدگاه سرمایه‌گذاران، پژوهش‌هایی انجام شده است و در مجموع نشان می‌دهد که توقعات سرمایه‌گذاران در قابلیت ساخت، فروش و سوددهی متمرکز شده است [Carmona et al, 2008:20]. در واقع سرمایه‌گذاران برای رسیدن به سود بیشتر، از طراحان شهری ایجاد مکانی جدید و تصور بصری قابل فهم می‌خواهند که به تمایز محصولات آنها کمک کند [Rowley,

1998:165]. بدین ترتیب مواردی از جمله کسب درآمد بیشتر از سطح متوسط بازار، رشد سرمایه در بلندمدت، قابلیت رسیدن به بازارهای جدید در مجموعه توقعات سرمایه‌گذاران قرار می‌گیرد. موارد دیگر از نظرات سرمایه‌گذاران شامل طراحی فضای شهری، بازگشت مطلوب سرمایه، فرصت‌های جدید سرمایه‌گذاری در هرجا و هرزمان، حمایت از توسعه خاص برای ارزش سرمایه‌گذاری، وجود بازار مصرف مطمئن، توجه به هزینه و دردسترس بودن سرمایه برای توسعه می‌شود [Carmona & Magalhaes, 2006:52]؛ البته انتظار سرمایه‌گذاران از بازگشت سرمایه و رسیدن به سود بیشتر در دو دوره زمانی کوتاه‌مدت و بلندمدت قابل دسته‌بندی است. سرمایه‌گذاران تجاری درخصوص برنامه‌ریزی معمولاً به سرمایه‌گذاری بلندمدت نگاه می‌کنند؛ لذا ثبات در محیط تصمیم‌سازی را می‌خواهند. سرمایه‌گذاران نیاز دارند که تقاضا در طول عمر پروژه وجود داشته باشد تا هزینه طراحی باعث کاهش هزینه‌های جاری در مدت بهره‌برداری از پروژه شود [Carmona & Sieh, 2004:51]. از طرف دیگر باید توجه داشت که کیفیت طراحی شهری به افق بلندمدت‌تر از آن چیزی که اکثر ذینفعان تصور می‌کنند نیاز دارد، لذا التزام به رفع نیازهای عمومی باید در کلیه گروه‌های ذینفع، تقویت شود [Rowley, 1998:170]. در مجموع توقعات سرمایه‌گذاران از طراحان شهری در جدول ۲ خلاصه شده است.

جدول ۲) توقعات سرمایه‌گذاران از طراحان شهری

نظر سرمایه‌گذار در سود کوتاه‌مدت		نظر سرمایه‌گذار در سود بلندمدت	
انعطاف‌پذیری اثربخشی هزینه نگهداری قابلیت سوددهی [Carmona et al, 2002:148]	انعطاف‌پذیری اثربخشی هزینه‌ها قابلیت سوددهی [Carmona et al, 2004:52]	محرك‌های اولیه در استفاده از طراحی شهری	
		توجیه اقتصادی برای وجود طراحی شهری	
موافق- در صورت وجود بازار و طراحی شهری با سود بیشتر و کاهش هزینه جاری [Carmona et al, 2002:148]	موافق- فقط در صورت موازنه ریسک بیشتر با سود بیشتر [Carmona et al, 2002:148]		
حفظ ارزش دارایی کاهش هزینه نگهداری ارزش بیشتر در فروش مجدد برخوردراری از مستاجران با کیفیت بالاتر [Evanz, 2017]	اجاره‌بهای بیشتر افزایش ارزش دارایی کاهش هزینه‌های جاری افزایش سرمایه رقابتی [Evanz, 2017]	ارزش اقتصادی حاصل از وجود طراحی شهری	
		امنیت بیشتر سرمایه‌گذاری با توجه به نوع بازار [Amion, 2007:27]	
به حداکثر رسیدن سود	به حداکثر رسیدن سود	اهداف مالی در استفاده از طراحی شهری	
موافق- به صورت وسیله‌ای برای سود مالی	مخالف	طراحی شهری برای حل مشکلات عملکردی	

روش‌شناسی

در این پژوهش براساس روش توصیفی- تحلیلی و با استفاده از تکنیک دلفی از طریق گروه طراحان شهری اولویت‌بندی کیفیت‌های موثر در تامین توقعات سرمایه‌گذاران انجام شد. نمونه موردی این پژوهش بافت مرکزی شهر مشهد بود. شهر مشهد دومین شهر بزرگ ایران است. در این میان بافت مرکزی شهر مشهد به مرکزیت حرم مطهر امام هشتم و به واسطه حضور میلیونی زائران و گردشگران در این شهر مورد توجه ویژه سرمایه‌گذاران داخلی و بین‌المللی است و شرایط فضاهای شهری

آن همیشه با حساسیت خاصی از سوی سرمایه‌گذاران به‌منظور سرمایه‌گذاری دنبال می‌شود. در گام اول کیفیت‌های فضای شهری که تامین آنها رسالت هر طراح شهری است، مشخص و در گام دوم توقعات سرمایه‌گذاران از فضای شهری برای سرمایه‌گذاری نیز گردآوری شد. اعضای پانل در تکنیک دلفی شامل متخصصان طراحان شهری که دارای سابقه و مهارت در طراحی و همچنین دارای سابقه همکاری با سرمایه‌گذاران و تحصیلات عالی بودند، مورد نظر قرار گرفت و تعداد ۸ نفر از آنها از طریق نمونه‌گیری غیراحتمالی گلوله‌برفی انتخاب شدند. با توجه به تکنیک دلفی،

یافته‌ها

پس از پایان دوره‌های پرسش‌نامه نتایج حاصل در قالب جدول ۳ و براساس درصد و درجه اهمیت کیفیت‌های فضای شهری نشان داده شده‌اند. برای تحلیل داده‌ها ابتدا به تعیین میزان اهمیت هرکدام از کیفیت‌ها پرداخته می‌شود. به طور معمول می‌توان از معیار ۲۵، ۵۰ یا ۷۵٪ برای دسته‌بندی اهمیت کیفیت‌ها استفاده نمود. بدین منظور در این پژوهش براساس کیفیت‌هایی که ارزش عددی کمتر از ۲۰٪ و درجه اهمیت کمتر از ۳ را کسب کردند، جزء کیفیت‌های بی‌اهمیت تلقی شدند. کیفیت‌های تمیزی، سبزبودن و خوشایندی به عنوان کیفیت‌های بی‌اهمیت در پایین و سایر کیفیت‌ها در محدوده مطلوب قرار گرفتند.

پس از شناسایی کیفیت‌ها براساس میزان اهمیت‌شان، برای دقیق‌شدن در اولویت‌بندی آنها نسبت به محاسبه ضریب اهمیت هر کدام از آنها اقدام شد. اولویت‌بندی کیفیت‌ها از نرمالایز ضریب اهمیت کیفیت‌ها تعیین شد. ضریب اهمیت به شرح زیر محاسبه شد:

ضریب اهمیت هر کیفیت یا معیار (IC) از حاصل ضرب درجه اهمیت هر کیفیت یا معیار (DC) و درصد اهمیت هر کیفیت یا معیار (%PC) محاسبه شد که فرمول آن عبارت است از:

$$IC = DC \times (\%P)Ci$$

ضریب اهمیت نرمالایز شده (OI) نیز از تقسیم ضریب اهمیت هر یک از معیارها بر حاصل جمع ضریب اهمیت معیارها محاسبه شد:

$$OICi = ICi \div \sum_{i=1}^n ICi$$

براساس جدول ۳، از میان کیفیت‌های بررسی‌شده، کیفیت عملکردی بودن دارای بیشترین ضریب اهمیت بود که به عنوان تاثیرگذارترین کیفیت در تامین توقعات سرمایه‌گذاران در نظر گرفته شده است. همچنین کیفیت سبزبودن دارای کمترین ضریب اهمیت در تامین توقعات سرمایه‌گذاران شد.

پرسش‌نامه متخصصان تدوین و در آن تاثیر کیفیت‌های فضای شهری در تامین توقعات سرمایه‌داران مورد سؤال قرار گرفت و نظر اعضای پانل در درجات مختلف اهمیت منطبق با طیف پنج‌مرحله‌ای لیکرت ثبت شد.

تکمیل پرسش‌نامه در چندین دور انجام شد. در انتهای هر دور اعضای پانل در حضور یکدیگر نظر خود را در مورد علت امتیاز اختصاص داده به هر کیفیت را مطرح نمودند. برای دقیق‌شدن مباحث از گروه طراحان شهری خواسته شد تا بحث و علل اولویت‌بندی کیفیت‌ها را متناسب با نوع و میزان اثرگذاری بر توقعات سرمایه‌گذاران (ذکرشده در جدول ۲) مطرح نمایند تا دامنه بحث مشخص‌تر شده و در جمع‌بندی نهایی نیز موثرتر باشد. برای تعیین میزان اتفاق نظر میان اعضای پانل، از ضریب هماهنگی کندانال استفاده شد. ضریب هماهنگی کندانال مقیاسی برای تعیین درجه هماهنگی و موافقت میان چنددسته رتبه مربوط به شی یا فرد (N) است. در حقیقت با کاربرد این مقیاس می‌توان همبستگی رتبه‌ای میان K مجموعه رتبه را یافت. چنین مقیاسی به ویژه در پژوهش‌های مربوط به روایی میان داوران مفید است. پس از محاسبه ضریب کندانال در پایان دور سوم عدد حاصل نشان‌دهنده این است که ضریب کندانال معادل ۰/۷۵ و بیانگر میزان توافق در حد قوی است. لذا می‌توان در دوره‌های دلفی به سه دور اکتفا نمود. در انتها برای هر کیفیت درصد و درجه اهمیت محاسبه شد و براساس نمودار اهمیت معیار دسته‌بندی نهایی از کیفیت‌های فضای شهری حاصل شد. فرمول‌های ریاضی کسب امتیازات به شرح زیر است:

$$(y_i) = \frac{x_i}{\sum x_i}$$

وزن تعدیل‌شده:

$$(z_i) = y_i \times n$$

امتیاز وزن‌دار:

$$\frac{\sum z_i}{\sum x_i} \times 100: (\%PC)$$

درصد اهمیت معیار (کیفیت):

$$\frac{\sum (x_i \times n)}{\sum x_i}: (DC)$$

درجه اهمیت معیار (کیفیت):

در فرمول‌های ذکرشده، N برابر با تعداد پرسش‌شوندگان؛ x_i برابر با وزن اولیه و n تعداد افراد رای داده به هر کیفیت بود.

جدول ۳) ضرایب و اولویت‌بندی کیفیت‌های فضای شهری موثر در تامین توقعات سرمایه‌گذاران

ردیف	کیفیت	درجه اهمیت کیفیت	درصد اهمیت کیفیت	ضریب اهمیت (IC)	ضریب اهمیت نرمالایز شده (OI)	الویت	کد حرفی
۱	تمیزی و پاکیزگی	۲/۸۸	۱۹/۱۷	۵۵/۲	۵/۸	۹	CL
۲	دسترسی	۴/۰۰	۲۶/۶۷	۱۰۶/۶۷	۱۱/۱	۳	AC
۳	زیبایی	۳/۷۵	۲۵/۰۰	۹۳/۷۵	۹/۷	۵	AT
۴	آسایش	۳/۰۰	۲۰/۰۰	۶۰/۰۰	۶/۳	۸	CO
۵	جامعیت	۴/۱۳	۲۷/۵۰	۱۱۳/۵۷	۱۱/۸	۲	EX
۶	سرزندگی	۳/۸۸	۲۵/۸۳	۱۰۰/۲۲	۱۰/۵	۴	VI
۷	عملکردی بودن	۴/۷۵	۳۱/۶۷	۱۵۰/۴۳	۱۵/۶	۱	FU
۸	تمایز	۳/۲۵	۲۱/۶۷	۷۰/۴۲	۷/۴	۷	DI
۹	ایمنی و امنیت	۳/۶۳	۲۴/۱۷	۸۷/۷۳	۹/۱	۶	SA
۱۰	استحکام	۲/۷۵	۱۸/۳۳	۵۰/۴	۵/۲	۱۰	RO
۱۱	سبزبودن	۲/۰۰	۱۳/۳۳	۲۶/۶۶	۲/۷	۱۲	GR
۱۲	خوشایندی	۲/۶۳	۱۷/۵۰	۴۶/۰۲	۴/۸	۱۱	FU
	مجموع		۹۶/۰۷		۱۰۰	-	-

بحث

در بحث و بررسی یافته‌ها، به نحوه توزیع امتیاز کیفیت‌ها پرداخته می‌شود. میزان پراکندگی یا نزدیکی امتیاز کیفیت‌ها براساس درجه و درصد اهمیت آنها نسبت به یکدیگر، بیانگر چگونگی تاثیر آنها در تامین توقعات سرمایه‌گذاران است. بنابراین بحث در خصوص اولویت کیفیت‌ها را می‌توان در دسته‌بندی‌های مختلف مطرح نمود.

دسته اول کیفیت‌هایی هستند که ضریب الویت آنها کمتر از شش است. این مقدار نشان‌دهنده اهمیت کم این کیفیت‌هاست. در این دسته کیفیت‌های تمیزی، استحکام، خوشایندی و سبز بودن قرار دارد. علت تاثیر کم این کیفیت‌ها، بیشتر در عام بودن آنها است و به طور معمول در حد مطلوبی تامین می‌گردند. نکته مهم در این دسته وجود کیفیت خوشایندی است که امتیاز کمی کسب کرده است. با توجه به اینکه غالب مخاطبان سرمایه‌گذاران در بافت مرکزی مشهد، گردشگران هستند و آنها هم معمولاً توقف‌های موقتی در شهر دارند، لذا وجود کیفیت خوشایندی ضرورتی ندارد. دسته دوم کیفیت‌هایی هستند که ضروری نبوده ولی وجودشان کمک‌کننده به کیفیت‌های ضروری است و عاملی جذاب برای طولانی‌شدن زمان ماندگاری استفاده‌کنندگان از فضای شهری هستند؛ لذا این دسته را می‌توان کیفیت‌های مکمل نامید. ضریب اهمیت این کیفیت‌ها بین ۷ تا ۱۱ است. این دسته شامل کیفیت‌های سرزندگی، زیبایی، ایمنی و امنیت، تمایز و آسایش می‌شوند. این کیفیت‌ها ناملوموس و در زمره فعالیت‌های مستقیم طراحی شهری هستند. این گونه کیفیت‌ها اغلب در فضاهای شهری نادری وجود دارند، لذا مهم‌ترین تاثیر این کیفیت‌ها در

تامین توقعات اقتصادی سرمایه‌گذاران از طریق ایجاد برند و شخصیت برای فضای شهری است. به ویژه در شرایط رقابتی میان بافت‌های نوساز شهر و بافت مرکزی اطراف حرم مطهر، این تاثیر نمایان‌تر است. این کیفیت‌ها در تغییر تصور استفاده‌کنندگان از فضای شهری فرسوده به فضای شهری نو و کارآمد بسیار موثر هستند. نکته جالب این است که کیفیت زیبایی برخلاف کیفیت‌های ایمنی و سرزندگی با اینکه صرفاً جنبه کالبدی دارد اما از امتیاز هم‌تراز با آنها برخوردار است. این امر به قدرت کیفیت زیبایی در ایجاد تمایز و برند اشاره دارد که به افزایش ارزش دارایی منجر می‌شود.

دسته سوم کیفیت‌های ضروری یا اصلی هستند و اغلب در اکثر فضاهای شهری تامین می‌شوند. ضریب اهمیت آنها بین ۱۱ تا ۱۶ است و شامل کیفیت‌های عملکردی بودن، جامعیت و دسترسی می‌شوند. این کیفیت‌ها ملموس بوده و در حضور استفاده‌کنندگان از فضای شهری نقش اساسی دارند. مهم‌ترین تاثیر آنها در تامین توقعات اقتصادی، تامین تقاضای موثر برای فروش بیشتر است (جدول ۴ و ۵).

جدول ۴ دسته‌بندی کیفیت‌های طراحی شهری براساس میزان اثر آنها در تامین توقعات سرمایه‌گذاران

دسته	انواع کیفیت‌ها	اولویت
کیفیت‌های اصلی	عملکردی بودن، جامعیت، دسترسی	اول تا سوم
کیفیت‌های مکمل	سرزندگی، زیبایی، ایمنی و امنیت، تمایز، آسایش	چهارم تا هشتم
کیفیت‌های فرعی	تمیزی، استحکام، خوشایندی، سبز بودن	نهم تا دوازدهم

جدول ۵ ارتباط کیفیت‌های فضای شهری و توقعات سرمایه‌گذار

اولویت‌بندی کیفیت‌های فضای شهری			توقعات سرمایه‌گذار		
اولویت اول تا سوم	۱. عملکردی بودن ۲. جامعیت ۳. دسترسی	کیفیت‌های اصلی	توقعات بسیار موثر	افزایش قدرت رقابت	توقعات درازمدت
				ارزش بیشتر اجاره	توقعات میان‌مدت
				ارزش بیشتر زمین	توقعات کوتاه‌مدت
اولویت چهارم تا هشتم	۴. سرزندگی ۵. زیبایی ۶. ایمنی و امنیت ۷. تمایز ۸. آسایش	کیفیت‌های مکمل	توقعات نیمه‌موثر	حفظ ارزش اموال	توقعات میان‌مدت
				نگهداری آسان	توقعات کوتاه‌مدت
				حفظ دارایی	
اولویت نهم تا دوازدهم	۹. تمیزی ۱۰. استحکام ۱۱. خوشایندی ۱۲. استحکام	کیفیت‌های فرعی	توقعات کمتر موثر	قابلیت سوددهی و کاهش هزینه‌های جاری	توقعات کوتاه‌مدت

رسیدن به سود بیشتر برای سرمایه‌گذاران است که این امر در دو مقوله فروش بیشتر و افزایش قدرت رقابت، قابل خلاصه‌کردن است. به عبارت دیگر براساس اصل عرضه و تقاضا، کیفیت‌هایی از فضای شهری که به حضور بیشتر استفاده‌کنندگان منجر شود و

نتیجه‌گیری

در ارتباط با سؤال مطرح‌شده در این پژوهش، نتایج حاصل از ترکیب بررسی‌ها نشان داد که علت اصلی امتیازگرفتن کیفیت‌های فضای شهری در تامین توقعات سرمایه‌گذاران، نقش آنها در

Design. 7(2):145-169.

- Carmona M, Sieh L (2004). Measuring quality in planning -Managing the performance process, London & New York: Routledge Publication; pp. 51-52

- Carmona M, De Magalhaes C (2006). Innovations in the management of public space: Reshaping and refocusing governance. Planning Theory & Practice. 7(3):52-61.

- Carmona M, De Magalhaes C, Hammond L (2008). Public space the management dimension. London: Routledge Publication. p. 20.

- Carmona M, Teasdale S (2015). Urban design reader, Zekavat K, Farshad F, Translators. Tehran: Azarakhs publication. p. 560. [Persian]

- Carmona M (2017). The formal and informal tools of design governance. Urban design. 22(1):1-36.

- Carr S, Francis M, Rivlin LG, Stone AM (1992). Public Space. Cambridge: Cambridge University Press. p. 230.

- Clemente O, Ewing R (2005). Measuring urban design qualities an illustrated field manual, prepared for the Active Living Research Program of the Robert Wood Johnson Foundation. Maryland: University of Maryland, National Center for Smart Growth.

- Golkar K (2000). Urban design qualities. Sofe. 11(32):38-65. [Persian]

- Madanipour A (1997). Ambiguities of urban design. Liverpool University Press online. 63(3):363-375.

- Nase L, Berry J, Adair A (2015). Urban design quality and real state value. Urban Design. 20(5):563-581.

- Rowley A (1998), Private-property decision makers and the quality of urban design. Urban Design. 3(2):151-172.

- Sadeghi S, sobhkhiz zenori Sh (2015). The effective factors on private sector cooperation as an approach to finance sustainable recourses of municipality projects. Urban Economics and Management. 3(11):153-167. [Persian]

- Sheppard M (2015). Essentials of urban design. CSIRO Publication. p. 312.

- Strenberg E (2000). An integrative theory of urban design. American Planning Association. 63(3):265-278.

- Syms P (2002). Land, Development and Design. Manchester: Willey-Blackwell Publication.

- Tibbalds, F (1992). Making people-friendly towns. First edition. London: Taylor and Francis Publication. p. 218.

باعث افزایش تقاضا شود، بیشتر می‌تواند در تامین توقعات سرمایه‌گذاران موفق باشد و در مواردی مانند ارزش بیشتر زمین، اجاره بیشتر و ایجاد برند و غیره، متجلی شود. از این رو، براساس دسته‌بندی حاصل از یافته‌ها، کیفیت‌های ضروری بیشترین امتیازها را کسب نموده‌اند. کیفیت‌های فوق زمینه‌ساز انجام فعالیت‌های ضروری در فضای شهری بوده و شروط اساسی حضور مردم در فضای شهری هستند. در واقع این کیفیت‌ها بیشتر به جنبه عملکردگرایی طراحی شهری توجه دارد. لازم به ذکر است این کیفیت‌ها به توقعات موثر سرمایه‌گذاران در کوتاه‌مدت، میان‌مدت و درازمدت توجه دارند. کیفیت‌های مکمل از جمله سرزندگی و زیبایی به جنبه معنایی و هنری طراحی شهری اشاره دارد. تاثیر اقتصادی این دسته کیفیت در افزایش قدرت رقابت اقتصادی توجیه داشته و امروزه از اقبال بیشتری در کوتاه‌مدت و میان‌مدت برخوردار هستند. سرمایه‌گذاران برای رسیدن به تمایز و ارایه تصویری نو و جذاب از خود، نگاه خاصی به این کیفیت‌ها دارند تا بتوانند با سرمایه‌گذاری در فضایی زیبا و سرزنده، تاثیرات عمیقی بر مخاطبان فضای شهری داشته باشند.

تشکر و قدردانی: موردی از سوی نویسندگان گزارش نشده است.

تاییدیه اخلاقی: موردی از سوی نویسندگان گزارش نشده است.

تعارض منافع: موردی از سوی نویسندگان گزارش نشده است.

سهم نویسندگان: هادی سروری (نویسنده اول)، نگارنده مقدمه/پژوهشگر اصلی/نگارنده بحث/روش‌شناس/تحلیلگر آماری (۱۰۰٪)

منابع مالی: موردی از سوی نویسندگان گزارش نشده است.

منابع

- Carmona M, De Magalhaes C, Edwards M (2002). Stakeholder views on value and urban design. Urban