

Explaining the role of neighborhood social status in the tendency to its regeneration by applying the structural equation model (Case Study: city of Arak)

Fatemeh Esmailpoor - Department of Geography, Faculty of Human Sciences, Yazd University, Yazd, Iran.

Mohammad Hossein Sarai¹ - Department of Geography, Faculty of Human Sciences, Yazd University, Yazd, Iran.

Najma Esmailpoor - Department of Urban Planning, Faculty of Art & Architecture, Yazd University, Yazd, Iran.

Received: 30 June 2020 Accepted: 11 October 2020

Highlights

- The prestige and identity of the middle tissues of Arak has been effective in the cost of land and has resulted in the destruction of usable residential units.
- Contrary to Bergess's theory - which describes the central fabric as a fabric with depressing neighborhoods with a sad and sometimes ruined appearance and the habitat of immigrants and low-income cities - the high price of land and the profitability of investing in the central fabric of Arak make it attractive. And has become the residence of the upper social and economic classes.

Extended abstract

Introduction

Throughout history and all around the world, the living spaces of different classes in cities have been segregated given their socio-economic conditions. The central fabric of the city of Arak, Iran is characterized by the highest housing and land prices, and many citizens wish to live there. The high price of land in this area has led to a high demand for housing. As a result, many of the buildings are demolished and converted into new, multi-story condominiums although usable by the owners and builders. Problems have arisen currently, and inappropriate prospects are expected for the future due to the replacement of single-family houses with multi-family apartment buildings without other residential needs considered, such as transportation, provision of health services, education, open and public green spaces, and parking spaces. The purpose of this article is to provide a structural modeling of the reasons for the above tendency and for the high prices of land in this fabric and of the impact of social status in the neighborhoods on regeneration.

Theoretical Framework

The urban ecology perspective distinguishes cities from three aspects of household: socio-economic, family, and ethno-racial. The purpose of this paper is to investigate the role of the socio-economic status of high social classes on the high prices of land in the central fabric of Arak and its impact on the regeneration of the central city neighborhoods. Just as the lower classes and ethno-racial groups regard segregation as a way of uniting and preserving their identity, the upper classes try to maintain their residential territory in terms of habits and behaviors by segregating prestigious neighborhoods. Dignity or prestige results from approval by others. Therefore, social class can be defined as a group

1 Responsible author: msaraei@yazd.ac.ir

of individuals with similar positions in the labor market or with similar lifestyles and cultures. According to Weber's socio-economic theory of capitalism, economic conditions alone do not necessarily determine one's way of life.

Methodology

This is an applied quantitative descriptive-causal study. For investigation of the orientation toward the central fabric and its effects on this fabric, different aspects of questionnaire data analysis and in-depth interview were considered using structural equation modeling and the Smart-PLS software.

Results and Discussion

The findings demonstrated that the central fabric of Arak has appealed to the population, contrary to Borges' theory. The high prices of land in this fabric is mainly associated with its validity and authenticity (T value = 2.682). Its easy access to the city center is another factor affecting the orientation toward this fabric and the increase in land prices therein. These high prices have led to the demolition of single-family houses that are not yet very old, to be turned into multi-story apartment buildings. The effect of the low cost of transportation on the individuals' decision to choose these neighborhoods to live in was not confirmed (T value = 1.306). The regeneration of the fabric has changed its demographic conditions and the departure of low-income classes (T value = 23.861). The output of the final matrix and the design of the interpretive structural model placed the two variables of transportation and social status in the dependent zone, the housing price variable in the linking zone, and the variables of demographic change and land use diversity in the independent zone.

The central fabric of Arak appeals to citizens due to its originality, prestige, and expensive land. This is contrary to Borges' theory, which describes the fabric around the city center as one with distressed neighborhoods and a miserable, destructed appearance where immigrants live.

Conclusion

Given that the original neighborhoods with indigenous populations in Arak provide proper opportunities for regeneration, gentrification of this fabric must be avoided, since land is a scarce resource in cities, and it is extremely costly to meet the infrastructure requirements of development. Moreover, urban managers should consider the current trend as an opportunity to provide a plan for efficient use of these lands because the lands in central Arak involve capacity and demand for housing. Thus, infrastructure and superstructure facilities and services also increase proportionally to the increase in density and residential construction.

Key words: Regeneration, Status and social prestige, Arak, Gentrification, Structural equation method.

Acknowledgments

The authors hereby express their gratitude to the Municipality of Arak for provision of the required information.

Citation: Esmailpoor, F., Sarai, M.H., Esmailpoor, N. (2021) Explaining the role of neighborhood social status in the tendency to its regeneration by applying the structural equation model (case study: city of Arak), *Motaleate Shahri*, 10(38), 17–30. doi: 10.34785/J011.2021.840/Jms.2021.133.

Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Motaleate Shahri. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



تبیین نقش منزلت اجتماعی محله در گرایش به بازآفرینی آن با کاربری مدل معادلات ساختاری

نمونه مورد مطالعه: بافت میانی شهر اراک^۱

فاطمه اسمعیل پور - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه یزد، یزد، ایران.
محمدحسین سرائی^۲ - دانشیار، گروه جغرافیا، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه یزد، یزد، ایران.
نجما اسمعیل پور - استادیار، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه یزد، یزد، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۰ تیر ۱۳۹۹ تاریخ پذیرش: ۲۰ مهر ۱۳۹۹

چکیده

تفکیک محل زندگی اقشار مختلف در شهرها در رابطه با پایگاه اجتماعی-اقتصادی آنها در تمام طول تاریخ و در تمام مناطق جغرافیایی جهان وجود داشته است. مکتب اکولوژی شهری تمایز در شهرها را ناشی از سه جنبه «پایگاه اجتماعی-اقتصادی»، «پایگاه خانوادگی» و «پایگاه قومی-نژادی» خانوارها می‌داند. هدف مقاله حاضر بررسی نقش پایگاه اجتماعی-اقتصادی طبقات منزلتی بالا بر ارزش بالای زمین در بافت میانی شهر اراک و تأثیر آن بر بازآفرینی محلات درونی شهر است. ماهیت پژوهش کاربردی و کمی و روش آن توصیفی و علی است. برای بررسی علل گرایش به بافت درونی و تأثیرات آن بر این بافت، از ابعاد مختلف تحلیل داده‌های پرسشنامه و مصاحبه عمیق با استفاده از مدل‌یابی معادلات ساختاری به کمک نرم‌افزار smart-PLS استفاده شد. یافته‌ها نشان داد: اصالت و منزلت اجتماعی طبقه ساکن در بافت میانی شهر اراک سبب افزایش قیمت بالای زمین و مهمترین علت گرایش به این بافت است ($T \text{ value} = 2.682$). در درجه بعد دسترسی آسان این بافت به مرکز شهر عامل گرایش به آن و افزایش قیمت زمین در این بافت است. تأثیر پایین بودن هزینه حمل‌ونقل، در تصمیم افراد برای انتخاب این محلات برای زندگی تأیید نشد ($T \text{ value} = 1.306$). بازآفرینی این بافت در تغییرات دموگرافی آن و خروج ساکنان بومی و طبقات منزلتی پایین - به دلیل افزایش هزینه‌های زندگی در این محلات به سبب اعیان‌سازی - مورد تأیید قرار گرفت ($T \text{ value} = 23.861$). خروجی ماتریس دستیابی نهایی و ترسیم مدل ساختاری تفسیری، دو متغیر حمل‌ونقل و منزلت اجتماعی را در ناحیه وابستگی، متغیر قیمت مسکن را در ناحیه پیونددهنده و متغیرهای تغییرات دموگرافی و تنوع کاربری را در ناحیه مستقل قرار داد. اصالت و منزلت اجتماعی بافت میانی شهر اراک سبب شده این بافت در شهر اراک برخلاف نظریه برگس - که آن را بافتی با محله‌های افسرده با ظاهری اندوه‌بار و گاهی مخروبه، محل سکونت مهاجران و طبقات کم درآمد شهری معرفی می‌کند - به منطقه‌ای جذاب برای بسیاری از شهروندان این شهر و محل سکونت اقشار بالای اجتماعی و اقتصادی تبدیل شود. نگارندگان در ادامه، برنامه‌ریزی دقیق برای انجام اقدامات لازم به منظور کاهش تأثیرات منفی توسعه مجدد را پیشنهاد می‌کنند.

واژگان کلیدی: بازآفرینی، منزلت و پرستیژ اجتماعی، شهر اراک، اعیان‌سازی، روش معادلات ساختاری.

نکات برجسته

- اعتبار و هویت بافت‌های میانی اراک در گرانی زمین‌های آن موثر بوده و سبب تخریب واحدهای مسکونی قابل استفاده آن شده است.
- برخلاف نظریه Bergess - که بافت مرکزی شهرها را بافتی با محله‌های دلگیر با ظاهری غم‌انگیز، گاه مخروبه و محل زندگی مهاجران و شهرهای کم درآمد توصیف می‌کند - قیمت بالای زمین و سودآوری سرمایه‌گذاری در بافت میانی اراک، این بافت را جذاب کرده و به محل اقامت طبقات بالای اجتماعی و اقتصادی تبدیل کرده است.

۱ این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه‌ریزی شهری با عنوان «تبیین الگوهای رشد شهر با تأکید بر استراتژی‌های توسعه میان‌افرا (نمونه موردی شهر اراک)» است که به وسیله نویسنده نخست و با راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشگاه یزد دفاع شده است.

۲ نویسنده مسئول مقاله: msaraei@yazd.ac.ir

۱. مقدمه

شهرها اغلب از یک هسته متولد و از آنجا شروع به رشد به اطراف کرده اند. در گذشته هسته اولیه شهر (ارگ) محل زندگی حکمرانان شهری و شاهزادگان و طبقات اجتماعی وابسته به آنها بود (MirMohammadi, 1996: 179). با فاصله گرفتن از مرکز شهر، طبقات اجتماعی ساکن در محله‌ها هم تغییر می‌کرد؛ به طوری که رض یا حومه که آخرین حلقه شهر و بیرون از دیوارهای شهر بود، محل سکونت روستاییان و کشاورزان بود که از لحاظ اجتماعی و اقتصادی در مرتبه پایین‌تری قرار داشتند. در دوره‌های رشد و شکوفایی شهر بر اثر گسترش فیزیکی شهر، دیوار دور شهرها تخریب و شهرها وارد مرحله جدیدی از تغییرات فیزیکی و اجتماعی شدند. اختراع اتومبیل امکان جابه‌جایی انسان‌ها را فراهم آورد و آزادی بیشتری برای انتخاب محل زندگی در اختیار افشاری قرار داد که دسترسی بیشتری به وسایل نقلیه داشتند. اختراع اتومبیل و فرسودگی مراکز شهرها باعث جابه‌جایی افشار مرفه به بیرون شهرها شد. با جابه‌جایی این افشار، افراد ساکن در بافت مرکزی شهرها اغلب شامل افرادی می‌شد که از نظر اقتصادی توانایی بازسازی این بافت را نداشتند و در نتیجه با کاهش ارزش زمین در این بافت‌ها، جابه‌جایی افشار کم‌درآمد مرکز شهرها شروع و چرخه پژمردگی شهری در این بافت‌ها شدت گرفت. برگس از منطقه پیرامون هسته به عنوان منطقه گذار نام برده است (shokouei, 1994: 511). او این منطقه را در شهرهای بزرگ محل سکونت افراد کم‌درآمد و مهاجران می‌داند. در این دوره با افزایش فاصله از مرکز شهر، پایگاه اجتماعی - اقتصادی افزایش می‌یابد. در حال حاضر طبقات با موقعیت منزلتی و عادات و رفتارهای خاص یکسان معمولاً در کنار یکدیگر جمع می‌شوند. در این میان طبقات با موقعیت منزلتی بالا در جذب سرمایه‌گذاری‌ها به محلات خود موفق‌ترند.

شهر اراک در سال ۱۱۲۷ قمری به دستور فتحعلی شاه و به دست یوسف خان گرجی برای مقابله شورش‌های اهالی فراهان، گلپایگان و چهارلنگ بنا نهاده شد (seiedi, 2001: 55). سپس حاکم شهر، شهر را توسعه داد و عمارت دیوانی را مرمت و از دیگر شهرها از هر قبیله ارباب صنایع را از بلاد مجاور به این شهر آورد و سکنی داد. در پی رونق تجارت فرش در شهر، کمپانی زینگلر در سال ۱۲۶۱ هجری شمسی شعبه خود را در شهر سلطان آباد ایجاد کرد. به دنبال رونق اقتصادی و رشد شهرنشینی و تحولات فضایی، ابعاد جدیدی به شهر بخشید و موجب شد تا شهر سلطان آباد که از اواخر قرن سیزدهم هجری قمری با محدودیت فضا مواجه شده بود، در زمین‌های پیرامون قلعه گسترش یابد. در پی تحولات محلات جدید، بافت ارگانیک شهر به وجود آمد (Ibid: 64). وجه دیگر این تحولات، تفکیک محله‌های فقیرنشین و اعیانی بود که با توپوگرافی شهر شکل گرفت (نخستین جدایی‌گزینی گروه‌های منزلتی). عباس‌آباد با برخورداری از شرایط آب‌وهوایی بهتر به عنوان یک محله اعیانی مورد توجه تجار، ثروتمندان و خارجی‌ان مقیم سلطان‌آباد واقع می‌شود. بافت میانی اراک هنوز هم محل سکونت افشار با منزلت اجتماعی بالاست. در زمان حکومت پهلوی و پس از انقلاب با استقرار صنایع بزرگ و در نتیجه مهاجرت‌های زیاد به شهر، جمعیت شهر افزایش و در نتیجه گسترش فیزیکی زیادی رخ می‌دهد. با وجود تحولات فیزیکی، در حال حاضر بافت میانی بالاترین قیمت مسکن و زمین

در شهر اراک را دارد (مصاحبه حضوری، بنگاه‌های معاملات املاک، ۱۳۹۸) و سکونت در آن آرزوی بسیاری از شهروندان است. قیمت زمین و ارزش افزوده این بافت تقاضای زیادی برای سکونت در آن را به وجود آورده، به طوری که بخش عمده‌ای از ابنیه مسکونی موجود در آن پیش از رسیدن به کیفیت تخریبی از سوی مالکان و سازندگان، تخریب و به آپارتمان‌های نوساز تبدیل می‌شوند (مصاحبه با کارشناس سازمان بازآفرینی شهرداری اراک). جایگزینی واحدهای تک‌خانوار با آپارتمان‌های چندخانوار بدون توجه به تأمین سایر نیازهای سکونتی وابسته باعث بروز مشکلاتی در وضعیت کنونی شده و روند نامناسبی را برای آینده به تصویر می‌کشد. هدف این مقاله مدل‌سازی علل گرایش و دلایل بالا بودن ارزش زمین در این بافت و تأثیر منزلت اجتماعی آن در بازآفرینی و بررسی تأثیرات بازآفرینی است.

۲. چارچوب نظری

۲.۱. زمینه‌های پیدایش و تعریف بازآفرینی

جرقه‌های اولیه در زمینه ناپایداری اکوسیستم از اوایل دهه ۱۹۵۰ با انتشار دو کتاب با عنوان "بهار خاموش" اثر راشل کارسون^۱ و "محیط زیست مصنوعی" اثر مورای بوکچین^۲ امریکایی در سال ۱۹۶۲ توجه بیشتر اندیشمندان امر توسعه را به خود معطوف ساخت که مفروضات والگوی فعلی توسعه کلاسیک که توسعه و رشد را با شعار (توسعه به هر قیمتی) تبلیغ می‌کرد، مورد تردید جدی قرار داد. به دنبال آن روزاک^۳ در کتاب "بیابان در کجا پایان می‌پذیرد" و شوماخر^۴ در کتاب "کوچک زیباست" مباحث برجسته‌ای در باب توسعه پایدار مطرح کردند (shorcheh, 2017: 262). به دنبال نگرانی‌های زیست‌محیطی در اجلاس آینده مشترک ما در سال ۱۹۸۷ و گزارش خانم برانت لندن مسئله پایداری به صورت جدی دنبال شد. در یک جمع‌بندی کلی در تمامی اجلاس‌هایی که طی سال‌های ۱۹۷۲-۲۰۰۲ انجام شد، نگرانی جوامع انسانی از بهره‌برداری بیش از حد از طبیعت و فشار وارده بر محیط زیست مشهود است.

علاوه بر نگرانی‌های زیست‌محیطی عوامل دیگری هم در کنترل رشد اسپیرال و توجه به بازآفرینی مؤثر بود. عواملی چون افزایش قیمت سوخت و در نتیجه افزایش هزینه حمل‌ونقل، تغییرات دموگرافی، وضعیت توپوگرافی و محدودیت فضایی توسعه، فراهم بودن زیرساخت‌ها در بافت‌های میانی و ... جدول شماره ۱ به جمع‌بندی این عوامل از نظر پژوهشگران پرداخته است.

در این زمان برای کنترل رشد شهرها مفاهیم جدیدی چون رشد هوشمند، توسعه درونی، بازآفرینی و ... خلق شد. با وجود تنوع اصطلاحات، هدف تمام این واژه‌ها توسعه پایدار شهرها بود. اصطلاح مبهم و انعطاف‌پذیر بازآفرینی، یکی از راهکارهای کاهش رشد افقی شهرها و کاهش اثرات منفی زیست‌محیطی رشد آنهاست. رهیافت بازآفرینی شهری به دنبال ایجاد توسعه اقتصادی و گسترش رقابت، ارتقای پایداری محیط ساخته شده، افزایش هویت فرهنگی، کیفیت

1 Rachel Carson

2 Murray Bookchin

3 Roszak

4 Schumacher

جدول شماره ۱: معرف برخی از عوامل گرایش به رشد درونی

ابعاد	مؤلفه‌ها	پژوهشگران
کالبدی	عوامل جغرافیایی و محدودیت زمین، تک هسته‌ای بودن شهر، زیرساخت‌ها، حمل و نقل عمومی نامناسب	قربانی (2004:43)، و مافی (2017:13) (Mafi et al.).
اجتماعی	افزایش خانوارهای مجرد، کاهش جمعیت یا کاهش رشد جمعیت، منزلت اجتماعی بافت‌های میانی، حس تعلق ساکنان بافت‌های میانی، ترجیحات خانوار، افزایش نرخ تشکیل خانوار	بنا (2010:18) (Behnta)، مرکز تحقیقات سیاست‌های شهری دانشگاه نیوجرسی آمریکا (DEPALMA, S)، (2006:36)، (2006:17) (McConnell)، و آیینی و اردستانی (2009:49) (Aini & Ardestani)، گزارش لندن (2015:10) (Johnson)
اقتصادی	قیمت زمین، هزینه حمل و نقل به مرکز شهر، کمبود یا فقدان مسکن قابل استطاعت، کند شدن توسعه صنعت یا رکود صنایع	بنا
حقوقی	تعیین محدوده و نظارت جدی بر آن، تعیین حد نصاب تفکیک و تراکم	بنا و مک کانل و ویلی (2010:2) (McConnel & Wiley).

بازآفرینی فضایی برای حمایت از برنامه‌های خاص فراهم شده و امکان تعامل را ایجاد می‌کند، زندگی خیابانی را غنی کرده و ساکنان دسترسی راحت‌تری به کالاها و خدمات دارند (Fung, 2012:20).

۲.۲. مفهوم (پرستیژ) منزلت اجتماعی

وبر منزلت را حاصل تأیید دیگران می‌داند. در این صورت طبقه اجتماعی را می‌توان به صورت "گروهی از افراد با موقعیت‌های مشابه در بازار کار و یا از لحاظ فرهنگی و یا گروهی از افراد با سبک زندگی و فرهنگی همسان" تعریف کرد. بنا بر نظریه فرهنگی-اقتصادی وبر در باب سرمایه‌داری، شرایط اقتصادی به تنهایی تعیین کننده شیوه و محل زندگی فرد نیست. او بین طبقه و موقعیت‌های منزلتی تمایز می‌گذاشت. موقعیت طبقه‌ای مشابه که متشکل از علائق اقتصادی و شرایط بازار است، طبقات اقتصادی را شکل می‌دهد. حال آن که موقعیت منزلتی مشابه ناشی از ارزیابی اجتماعی مثبت یا منفی مشخص هستند و "گروه‌های منزلتی" را پدید می‌آورند (Kubatova, 2017:67) (Ghorbani &). منزلت، متأثر از سبک زندگی خاص و سبک زندگی، نمایشی از منزلت است. سبک زندگی برآمده از گروه منزلتی، موقعیت طبقه‌ای اعضای این گروه را متأثر می‌سازد؛ این بدان معناست که هر گروه منزلتی خاص کیفیت یا شیوه خاصی از کسب ثروت را ترجیح می‌دهند. قشر بندی‌های اجتماعی در وهله نخست به واسطه منابع اقتصادی پدید نمی‌آیند بلکه بر اساس شیوه‌ای به وجود می‌آیند که در آن این منابع اقتصادی از سوی گروه منزلت مربوطه ارزش گذاری می‌شود. برای پیوستن به گروه بامنزلتی خاص غیر از منابع اقتصادی، منابعی چون آموزش و مهارت‌های متنوع، پیشینه خانوادگی و ... باید وجود داشته باشد. این منابع در سبک و محل زندگی گروه منزلتی خاصی منعکس می‌شود (کوباتوا و قربانی، ۱۳۹۶: ۶۳).

۲.۳ پرستیژ (منزلت اجتماعی) محله

یکی از مکاتب مهم در زمینه جدایی‌گزینی فضایی، مکتب اکولوژی است که معتقد است تمایز مسکونی در اکثریت شهرهای توسعه یافته وجود دارد به طوری که دنیای صنعتی تحت سلطه سه بعد "پایگاه اجتماعی اقتصادی"، "پایگاه خانوادگی" و "پایگاه قومی-نژادی" است (Pinch & Knox, 2009:117). نظریه پردازان مختلفی از جمله گیدنز، پارک، زیمل و ... نیز از زوایای مختلف به موضوع جدایی‌گزینی در

زندگی شهروندان و ارتقای مدیریت شهری در نواحی فرسوده، نابسامان و متروک شهری است (Izadi et al, 2020:244). این اصطلاح اشاره به تغییراتی دارد که مشخصه آن وجود برخی ترکیب‌های زیراست: تلاش برای افزایش سودآوری (اجاره) زمین از طریق سرمایه‌گذاری و توسعه مجدد فضاهای شهری، برنامه‌ریزی و پروژه‌های توسعه اقتصادی از طریق احیای فضاهای شهری، تجدید حیات و یا نوسازی ساختمان‌ها و زیرساخت‌های شهری و تحولات جمعیت شناختی در راستای افزایش سکونت طبقه متوسط به بالا (Pinch & Knox, 2009:117). رابینسون بازآفرینی را مجموعه‌ای از اقدامات با هدف بهبود کیفیت زندگی ساکنان از طریق تسهیل یا سازماندهی دارایی‌های محلی و مشارکت مدنی در فضایی که از نظر منابع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی یا زیرساختی در محرومیت هستند، تعریف می‌کند (Rabbiosi, 2020:1). بازآفرینی شهری از طریق پیشرفت کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی سبب احیای همه جانبه بافت می‌شود (Aminzadeh & dadras, 2013:100). مفاهیم مهم بازآفرینی شهری را در شش مقوله می‌توان مطرح نمود: (۱) بازآفرینی یک فعالیت مداخله‌گر است، (۲) عملیات بازآفرینی با فعالیت مشترک بخش‌های اجتماعی، عمومی و خصوصی صورت می‌گیرد، (۳) بازآفرینی فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی تغییرات قابل ملاحظه‌ای در ساختارهای اداری به وجود می‌آورد، (۴) بازآفرینی به بسیج تلاش‌های جمعی می‌پردازد و پایه‌ای برای مذاکرات به منظور اتخاذ راه‌حل‌های مناسب ارائه می‌دهد، (۵) فرایند بازآفرینی مبتنی بر عملکرد عناصر مختلف سیستم شهری است و (۶) بازآفرینی مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر است (Tofangchi Mahyari, 2015:4). اسمیت معتقد است زمانی که سرمایه‌گذاری بر روی زمین آغاز می‌شود، قیمت‌ها افزایش و نظرها به سوی خانه‌های ساکنان بومی معطوف و پدیده اعیان‌سازی رخ می‌دهد. سرمایه‌گذاران و توسعه‌گران از طریق ظاهر سازی‌های جذاب، تقاضا را به مکان‌های خاص هدایت نموده و پیامد آن بازآفرینی اعیان‌سازی آن مکان است (Massoud, 2019:66). کارنگی و نوریس بازآفرینی در یکی از محلات ایرلند را باعث کاهش انگ محله و انسجام اجتماعی آن دانسته‌اند (Carnegie, Norris, 2015:495). مانه نیز در کتاب خود به نام «طرد اجتماعی و مناطق داخلی شهرهای اروپا» به بررسی تأثیرات بازآفرینی پرداخته و تغییرات اجتماعی را از مهمترین پیامدهای بازآفرینی دانسته است (Mangen, 2004:166).

اجتماعی ثروتمندان، به عنوان شکلی از سرمایه اجتماعی با تمرکز بر سه محله ثروتمند استرالیا پرداخته است. این مطالعه از یک روش ترکیبی از جمله بررسی بیش از هزار نفر از ساکنان و مصاحبه‌های عمیق با چهل و شش نفر از آنها استفاده کرده و به این نتیجه دست یافت که محلات باپرستیژ باید به عنوان فضاهایی شناخته شوند که در آن سرمایه‌ها در اشکال متنوع اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی تولید و جمع می‌شوند. شبکه‌های اجتماعی در این محلات از طریق برخوردهای زودگذر با چهره‌های آشنا در کافه محله خود یا شبکه‌های فشرده‌تر با همسایگان، با سایر اعضای کلپ ورزشی محلی یا با والدین دیگر در مدرسه فرزندان خود شکل می‌گیرد که می‌تواند منبعی برای قدرت آنها باشد (Wiesel, 2019: 461). مطالعه اندرسون رابطه‌ای قوی میان ادراک ساکنان از شهرت محله و خروج از محله را نشان می‌دهد. نارضایتی ناشی از مشکلات اجتماعی و جرم و جنایت، دلایل اصلی دور شدن از محله‌های محروم است. همچنین او در پایان نتیجه‌گیری می‌کند که روابط اجتماعی قوی در داخل محله به شدت باعث کاهش قصد حرکت می‌شود (Andersen, 2008: 79).

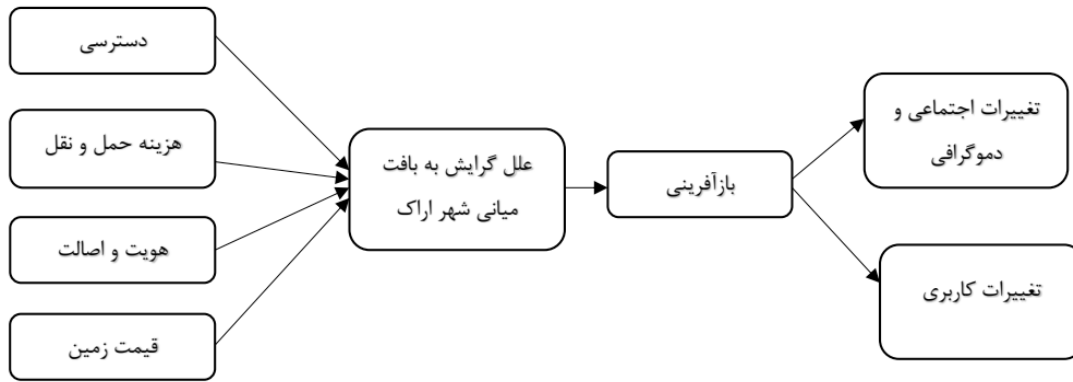
در ایران نیز مطالعاتی در حوزه پژوهش حاضر انجام شده است که اغلب به قشر بندی‌های فضایی و جدایی‌گزینی‌های فضایی اقشار پایین اشاره دارند. به عنوان نمونه قادری به خوشه بندی فرهنگی-اجتماعی محله‌های شهر تهران پرداخته است. در این طرح با دو شاخص قدرت اقتصادی و پایگاه اجتماعی به قشر بندی اجتماعی و با دو شاخص تعلق محلی به خوشه بندی محلات پرداخته و در پایان به این نتیجه دست یافته که نابرابری آشکاری بین ساکنان شهر تهران بر مبنای مناطق بالا و پایین شهر تهران وجود داشته و بین سه شاخص قدرت اقتصادی، پایگاه اجتماعی با تعلق محلی رابطه مستقیم و با شاخص استفاده از خدمات محله رابطه معکوس وجود دارد (Ghadery, 2018: 731). تیموری و همکاران با بررسی مصرف‌گرایی نمادین و جدایی‌گزینی فضایی در شهر تبریز در دو محله ولیعصر و کوی فردوس دریافتند: بین مصرف‌گرایی نمادین و جدایی‌گزینی اکولوژیک رابطه وجود دارد. نتایج به دست آمده از تحلیل رگرسیون در پژوهش آنها نشان داد ۳۹ درصد از علت جدایی‌گزینی در این دو محله، در ارتباط با مصرف‌گرایی است (Teymouri et al, 2017: 6). در مرتبط‌ترین پژوهش موجود با مقاله حاضر، اعظم‌زاده و جهانگیری رابطه موقعیت منزلتی محله و احساس امنیت در بین ساکنان مناطق شهر تهران را بررسی کرده و دریافتند: موقعیت منزلتی ذهنی (ارزیابی ساکنان محله از موقعیت اجتماعی محله خود) و عینی (قیمت و ارزش زمین و مسکن) محله بر احساس امنیت ساکنان تأثیر دارد. افراد با انتخاب محلات مسکونی منطبق با موقعیت منزلتی خود از طریق احساس تعلق به محل و ساکنان آن به امنیت دست می‌یابند (Azam zadeh & Jahangiri, 2014: 37).

هر چند در رابطه با گرایش مردم به بازآفرینی محلات شهری، پژوهش‌های زیادی انجام شده اما در باب ارتباط بین نقش منزلت اجتماعی بر بازآفرینی، پژوهش‌ها محدود است. نوآوری پژوهش حاضر از آن جهت است که قصد آزمون رابطه این دو متغیر را در محله‌ای با موقعیت منزلتی بالا در شهر اراک دارد. بر اساس مبانی نظری و یافته‌های مطالعات پیشین و مطالعات اکتشافی نگارندگان به صورت مصاحبه با اهالی بافت میانی اراک -

شهرها پرداخته‌اند. ورث مانند پارک به جدایی‌گزینی سکونتی که عامل ایجاد محله‌های متفاوت است، معتقد است. همچنین او شهر را به مثابه مجموعه‌ای از جهان‌های اجتماعی متفاوت می‌داند که هر بخش آن به وسیله گروه یا قشری با ارزش‌های خاص خود اشغال گردیده است. گیدنز در توجه به مفهوم مکان به ماهیت اجتماعی محله‌ها اشاره دارد و معتقد به وجود گروه بندی‌های توزیعی در جهت ایجاد جدایی فضایی در شهر است و بر جدایی‌گزینی‌های طبقاتی با ویژگی‌ها و سبک‌های زندگی متفاوت اشاره می‌کند (Afrough, 2008: 118). از نظر بورديو مصرف، عامل و نشانه تمایل افراد و تفاوت در سبک‌های زندگی است و شیوه‌های مصرف راهی برای ایجاد تمایز است (بودریار، ۱۳۸۹: ۷۱) و از نظر وبلن مصرف تظاهری و نمایش بیش از حد کالا نماد بلندپایگی و روش‌هایی است که از طریق آن افراد می‌کوشند تا خود را برتر از دیگران نمایش دهند (Veblen, 2007: 81). ویسل یکی از عادات محلات باپرستیژ را محافظه کاری و فردگرایی می‌داند. مشارکت سخت با سایر گروه‌های قومی و نژادی، نشانه‌ای از محافظه کاری‌های حومه‌های مرفه است. اوهارا نیز در مورد عادات طبقات منزلتی آورده است: ارزش‌های خانوادگی هسته اصلی پارادایم محافظه‌کارانه است. هنجارگرایی خانواده سنتی در تفکر محافظه‌کارانه به عنوان پایه و اساس جامعه تلقی می‌شود (O'Hara, 2016: 127). ویژگی خاص یک محله می‌تواند به ساکنان انتقال یابد. هولمزویست در بررسی محله ثروتمند Djursholm در استکهلم، استدلال می‌کند که تشعشع و هاله‌ای از بزرگی و عظمت از محله برمی‌خیزد. برجسب "روایی" گاهی برای توصیف محله‌های باپرستیژ به وسیله ساکنان سایر محلات استفاده می‌شود (Holmqvist, 2017: 43). در مقابل محلات با منزلت اجتماعی، برخی از محلات دارای انگ هم وجود دارند که ساکنان آن همیشه آرزوی گریز از آن را دارند. دیویس و مونک چشم‌اندازی از سرمایه‌داری وحشیانه و متعصب معاصر را به تصویر کشیده‌اند که به وسیله جدایی فضایی شدید ثروت در سرتاسر جهان مشخص و جزیره مصنوعی از ثروتمندان با انزوای اجتماعی و امنیت فیزیکی و معماری خاص مشخص می‌شود (Davis & Monk, 2011: xv).

هاروی معتقد است افراد ثروتمند به خاطر داشتن انحصار طبقاتی و بهره‌مندی از رانت انحصاری می‌توانند قیمت بالایی را برای خرید یک ملک پیشنهاد دهند تا مانع از ورود طبقه ضعیف و متوسط به محله‌های مسکونی خود شوند (Harvey, 1985: 71). در واقع می‌توان گفت که افراد با شیوه مصرف و عادات مشابه سعی در تفکیک فضایی خود از سایر گروه‌ها و طبقات جامعه دارند. زندگی در محله‌های مرفه بدون در نظر گرفتن پایگاه اقتصادی خود نوعی پرستیژ و منزلت و بلند پایگی به شمار می‌رود. همان طوری که مصرف یک مارک یا یک برند، در نظر بسیاری از مصرف‌کنندگان از بار معنایی خاصی برخوردار بوده و نشانه به حساب می‌آید، سکونت در این محلات هم نوعی نشانه پرستیژ به حساب می‌آید. همین مسئله عینیت خود را در فضا به صورت جدایی‌گزینی سکونتگاهی این افراد نشان می‌دهد؛ یعنی فضا را به عنوان مارک و برند تفکیک می‌کنند (Teymouri et al, 2017: 6).

ویسل در مقاله‌ای با عنوان "تمایز، انسجام و شبکه‌های اجتماعی در حومه ثروتمند استرالیا" به بررسی نقش محلات در تولید شبکه‌های



تصویر شماره ۱: مدل مفهومی پژوهش - علل گرایش به بافت میانی شهر اراک و تأثیرات بازآفرینی

قاعده نخست ۱۰: ضرب در تعداد شاخص‌های مدل اندازه‌گیری که دارای بیشترین شاخص در میان مدل‌های اندازه‌گیری مدل اصلی پژوهش است.

قاعده دوم: ۱۰ ضرب در بیشترین روابط موجود در بخش ساختاری مدل اصلی پژوهش که به یک متغیر مربوط می‌شوند (انصاری و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۴۸). حجم نمونه براساس قاعده نخست به ۹۰ و براساس قاعده دوم ۷۰ نفر بود که براساس بیشترین شاخص (قاعده نخست) حجم نمونه انتخاب شد.

مدل معادلات ساختاری^۲، روابط درونی بین متغیرها را تشخیص و تأثیر یک متغیر را بر سایر متغیرها مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهد (AliAkbari, & Akbari, 2018:10). همچنین معادلات ساختاری می‌تواند به اولویت‌بندی و تعیین سطح عناصر یک سیستم اقدام کند که کمک شایانی برای اجرای بهتر مدل طراحی شده می‌کند (Talib et al, 2011: 232). مراحل مختلف آن شامل این گام‌هاست: ۱) مدل‌سازی ساختاری تفسیری، ۲) ارزیابی و برازش مدل، ۳) برازش مدل ساختاری و ۴) برازش مدل کلی.

گام نخست (الف) مدل‌سازی ساختاری تفسیری: در گام نخست با مرور پیشینه وسیع در حوزه مورد مطالعه و همچنین مصاحبه با خبرگان، عوامل اثرگذار بر علل گرایش به بافت‌های میانی به دست می‌آید. این عوامل در قالب پرسشنامه مقایسات زوجی، در اختیار خبرگان قرار می‌گیرد تا با نمادهای ویژه ارتباط میان عوامل مختلف مشخص و از روابط زیر استفاده شود:

V_i : منجر به Z_i می‌شود،

Z_i : منجر به X می‌شود،

X : برای نشان دادن تأثیر دو طرفه بین Z_i و Z_j ،

O : برای نشان دادن عدم تأثیر بین Z_i و Z_j (Nikpour & Yarahmadi, 2020:19).

گام نخست-ب) ایجاد ماتریس دستیابی اولیه: این ماتریس بر مبنای ماتریس خود تعاملی و با استفاده از این رابطه‌ها تشکیل می‌شود: ۱- اگر خانه (i, j) در ماتریس خود تعاملی نماد V گرفته، خانه مربوطه در ماتریس دستیابی عدد ۱ می‌گیرد و خانه قرینه آن، یعنی خانه (j, i) عدد صفر می‌گیرد. ۲- اگر خانه (i, j) در ماتریس خود تعاملی نماد A گرفته،

تحت بازآفرینی قرار گرفته‌اند. مدل مفهومی پژوهش به صورت تصویر شماره ۱ تنظیم و مبنای آزمون سؤال اصلی پژوهش قرار گرفت.

۳. روش

روش تحقیق از نوع توصیفی و علی و الگوی حاکم بر تحقیق به لحاظ هدف از دسته تحقیقات شناختی است. جامعه آماری مورد مطالعه در این تحقیق دو گروه بودند: ۱- افراد ساکن در بافت میانی با منزلت اجتماعی بالا در شهر اراک (شامل خیابان‌های شریعتی، عباس آباد، ملک و خرم) که قبلاً ساکن خانه‌های ویلایی در این بافت بوده‌اند ولی به دلیل قیمت بالای زمین و مسکن در این بافت خانه‌های خود را تخریب و به آپارتمان تبدیل نموده و در حال حاضر خود هم در یکی از واحدهای آن مستقر شده‌اند و ۲- افرادی که از سایر محلات شهر به خصوص شهرک‌های اطراف به این بافت نقل مکان کرده و در آپارتمان‌های حاصل از تخریب واحدهای قدیمی سکونت می‌کنند. برای بررسی علل گرایش به سکونت در این بافت و تأثیرات آن بر بازآفرینی محله با توجه به مبانی نظری و با استفاده از تکنیک آماری مدل‌یابی معادلات ساختاری به کمک نرم‌افزار PLS پرسشنامه‌ای براساس طیف لیکرت طراحی شد. به منظور تدوین پرسشنامه ابتدا از طریق گفت‌وگو با تعدادی از ساکنان محله و مصاحبه‌های نیمه ساختار یافته، مهمترین علل گرایش، مشخص و پس از آن پرسشنامه تهیه شد. برای شناسایی گرایش در بعد کالبدی، سئوالاتی در باب دسترسی و تنوع کاربری آمده است. برای تشخیص تمایل به بافت درونی در بعد اجتماعی، سئوالاتی در باب تأثیر هویت، اصالت بافت و سن سرپرست و اندازه خانوار آمده است. برای شناسایی گرایش در بعد اقتصادی، سئوالاتی در باب هزینه حمل‌ونقل و قیمت مسکن و زمین آورده شده است. برای شناسایی تأثیرات بازآفرینی، سئوالاتی در باب تغییرات کاربری و دموگرافی آورده شد.

از مزیت‌های رویکرد حداقل مربعات جزئی^۱ عدم نیاز به حجم بالای نمونه در پژوهش‌هاست. یکی از قواعد شناخته شده برای تعیین حجم نمونه لازم در این روش، به وسیله بارکلای و همکاران (۱۹۹۵) ارائه شده است. این نویسندگان اظهار می‌دارند که حداقل حجم نمونه لازم برای استفاده از این روش، برابر است با بزرگترین مقدار حاصل از دو قاعده:

اندازه‌گیری و ساختاری می‌شود و با تأیید برازش آن، بررسی برازش در یک مدل کامل می‌شود. برای بررسی برازش یک مدل کلی تنها یک معیار با عنوان شاخص مطلوبیت^۲ استفاده می‌شود.

شهر اراک مرکز استان مرکزی و مهمترین کانون جمعیتی آن است. محدوده مورد مطالعه (تصویر شماره ۲) قسمتی از بافت میانی شهر اراک شامل خیابان‌های ملک، عباس‌آباد، شریعتی و خرم با مساحت تقریبی ۱۶۶ هکتار است که بافتی با منزلت اجتماعی شهر محسوب می‌شود. بالاترین ارزش زمین و مسکن و بالاترین نوسازی‌های شهر مربوط به این بافت است (مصاحبه حضوری، کارشناس سازمان بازاریابی شهرداری اراک، ۱۳۹۸). محدوده مورد مطالعه بخشی از بافت ارگانیک شهر اراک است که از گذشته محل سکونت ساکنان اولیه شهر اراک بوده است. هر چند برخی از ساکنان این بافت عمدتاً به تهران یا خارج از کشور مهاجرت کرده‌اند ولی باز هم در بین مردم این شهر، به عنوان بافت باصالت و با هویت شهر شناخته می‌شود.

۴. بحث و یافته‌ها

براساس اطلاعات تجربی، مبانی نظری و مصاحبه مهمترین دلایل گرایش به بافت میانی شهر اراک منزلت اجتماعی و نزدیکی به هسته مرکزی و قیمت زمین، تشخیص و روابط میان این علق و تأثیرات آنها با مدل معادلات ساختاری مورد سنجش قرار گرفت.

۴.۱. مدل‌سازی ساختاری تفسیری علل گرایش به توسعه درونی

در گام نخست با مرور پیشینه و مبانی نظری پژوهش، عوامل اثرگذار بر علل گرایش به بافت‌های میانی و تأثیرات آنها شناسایی و در قالب پرسشنامه مقایسات زوجی در اختیار ۲۰ نفر از خبرگان قرار گرفت و براساس نمادهای ویژه ارتباط میان عوامل مختلف و ماتریس روابط آنها به صورت جدول شماره ۲ مشخص شد.

در گام بعدی، ماتریس دستیابی اولیه بر مبنای ماتریس خود تعاملی تشکیل شد. پس از جمع‌آوری و استفاده از روش مدل براساس بیشترین فراوانی، ماتریس تعاملی ساختاری به دست آمد.

سپس با در نظر گرفتن رابطه تعاملی بین عناصر برای سازگاری ماتریس دستیابی، ماتریس اولیه به توان $K+1$ رسانده شد. بدین ترتیب برخی عناصر صفر تبدیل به ۱ شدند که در جدول شماره ۳ به صورت (*۱) نشان داده شدند.

خانه مربوطه در ماتریس دستیابی عدد صفر می‌گیرد و خانه قرینه آن، یعنی خانه (i,j) عدد ۱ می‌گیرد. ۳- اگر خانه (j,i) در ماتریس خود تعاملی نماد X گرفته، خانه مربوطه در ماتریس دستیابی عدد ۱ می‌گیرد و خانه قرینه آن، یعنی خانه (i,j) هم عدد ۱ می‌گیرد. ۴- اگر خانه (i,j) در ماتریس خود تعاملی نماد O گرفته، خانه مربوطه در ماتریس دستیابی عدد صفر می‌گیرد و خانه قرینه آن، یعنی خانه (i,j) هم عدد صفر می‌گیرد (Naderi et al, 2017:132).

ج) تشکیل ماتریس دستیابی نهایی: با در نظر گرفتن رابطه تعاملی بین عناصر لازم است ماتریس دستیابی اولیه سازگار شود. بنابراین باید ماتریس اولیه را به توان $k+1$ رساند. بدین ترتیب برخی عناصر صفر تبدیل به ۱ خواهد شد که به صورت (*۱) درمی‌آید.

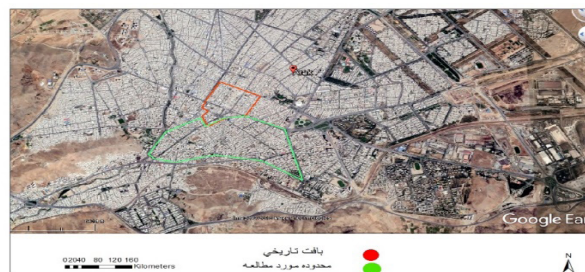
د) تعیین سطح بندی: پس از تعیین مجموعه قابل دستیابی و مقدم برای هر عنصر و تعیین مجموعه مشترک، سطح بندی متغیرها انجام می‌شود. ۱. با به دست آوردن اشتراک این دو مجموعه، مجموعه مشترک به دست خواهد آمد. عناصری که مجموعه مشترک با مجموعه قابل دستیابی یکسان باشد، سطح نخست اولویت را به خود اختصاص می‌دهند (Ibid). با حذف این عناصر و تکرار این مرحله برای سایر عناصر، سطح کلیه عناصر تعیین می‌شود.

ه) ترسیم مدل ساختاری تفسیری: براساس سطوح تعیین شده و ماتریس دستیابی نهایی، مدل تحقیق ترسیم می‌شود (Ansari & Sadeghi Moghadam, 2014:142).

گام دوم ارزیابی و برازش مدل گرایش: در بخش بررسی مدل اندازه‌گیری به بررسی پایایی شاخص و روایی همگرا پرداخته می‌شود. بررسی پایایی شاخص‌ها از سه طریق ضرایب بارهای عاملی، ضرایب آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی صورت می‌پذیرد. بررسی روایی شاخص‌ها از طریق معیار میانگین واریانس استخراج شده^۲ صورت می‌گیرد (Barclay et al, 1995:56).

گام سوم) برازش مدل ساختاری: این بخش مدل ساختاری برخلاف مدل‌های اندازه‌گیری، به شاخص‌ها (متغیرهای آشکار) کاری ندارد و تنها متغیرهای پنهان همراه با روابط میان آنها بررسی می‌گردد. برای بررسی برازش مدل ساختاری با نرم افزار PLS از چهار معیار استفاده می‌شود: ۱- ضرایب معناداری z (مقادیر t-values)، ۲- معیار R Squares، ۳- معیار Q^2 ، ۴- معیار شاخص اشتراک.

گام چهارم) برازش مدل کلی: برازش مدل کلی شامل هر دو بخش



تصویر شماره ۲: موقعیت بافت تاریخی و محدوده مورد مطالعه در شهر اراک

1 Average Variance Extracted (AVE)

2 Goodness of fit (GOF)

۱ مجموعه قابل دستیابی برای هر عنصر مجموعه‌ای است که در آن سطرها، ماتریس دستیابی نهایی به صورت یک ظاهر شده باشند و مجموعه مقدم، مجموعه‌ای است که در آن ستون‌ها به صورت یک ظاهر شده باشند.

جدول شماره ۲: ماتریس تعاملی ساختاری

عامل	۱- هزینه حمل و نقل	۲- قیمت مسکن	۳- تغییرات دموگرافی	۴- هویت و اصالت	۵- جذابیت و تنوع کالبدی	۶- دسترسی
۱- هزینه حمل و نقل		V	V	X	O	X
۲- قیمت مسکن			V	A	A	A
۳- تغییرات دموگرافی				A	O	A
۴- هویت و اصالت					O	X
۵- جذابیت و تنوع کالبدی						A
۶- دسترسی						

جدول شماره ۳: ماتریس دستیابی نهایی (معرف ارتباط میان عوامل مؤثر بر گرایش به سکونت در بافت‌های میانی شهر اراک)

عامل	۱- هزینه حمل و نقل	۲- قیمت مسکن	۳- تغییرات دموگرافی	۴- هویت، اصالت و منزلت اجتماعی	۵- جذابیت و تنوع کالبدی	۶- دسترسی	نفوذ
۱- هزینه حمل و نقل	۱	۱	۱	۱	۰	۱	۵
۲- قیمت مسکن	۰	۱	۱	۱*	۱*	۱*	۵
۳- تغییرات دموگرافی	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۱
۴- هویت و منزلت اجتماعی	۱	۱	۱	۱	۱*	۱	۶
۵- جذابیت و تنوع کالبدی	۰	۱	۱*	۰	۱	۱	۴
۶- دسترسی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۶

محرك‌های داخلی و محرك‌های خارجی عبارتند از: ناحیه ۱ (ناحیه استقلال): متغیرهایی که حداقل میزان وابستگی و قدرت نفوذ را به دیگر متغیرها دارند. متغیرهای این ناحیه از سیستم جدا می‌شوند، زیرا دارای اتصالات ضعیف با سیستم هستند که در نمونه مورد بررسی هیچ متغیری در این گروه قرار نگرفت. ناحیه ۲ (ناحیه وابستگی): متغیرهایی که میزان وابستگی زیاد و قدرت نفوذ کم به

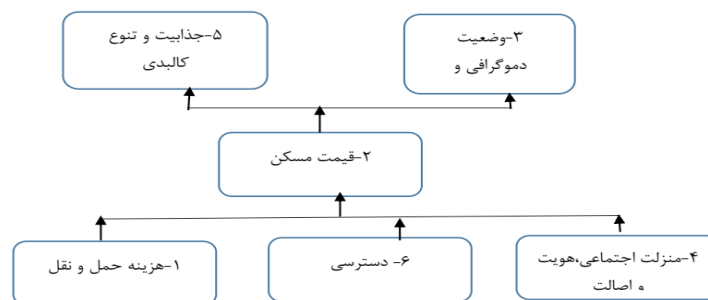
پس از تعیین مجموعه قابل دستیابی و مقدم برای هر عنصر مجموعه مشترك برای سطح بندی متغیرها تعیین شد (جدول شماره ۴).

سیس براساس سطوح تعیین شده و ماتریس دستیابی نهایی، مدل علل گرایش به بافت‌های میانی و تأثیرات آن ترسیم شد (تصویر شماره ۳).

چهار ناحیه استخراج شده از ماتریس قدرت نفوذ- میزان وابستگی

جدول شماره ۴: ماتریس دستیابی نهایی و تعیین سطوح متغیرهای پژوهش

عوامل	مجموعه دستیابی	مجموعه مقدم	مجموعه مشترك	سطح
۱- هزینه حمل و نقل	۱،۲،۳،۴،۵،۶	۱،۴،۶	۱،۴،۶	۴
۲- قیمت مسکن	۲،۳،۴،۵،۶	۱،۲،۳،۴،۵،۶	۲،۳،۴،۵،۶	۳
۳- تغییرات دموگرافی	۳	۱،۲،۳،۴،۵،۶	۳	۱
۴- هویت و اصالت	۱،۲،۳،۴،۵،۶	۱،۲،۴،۶	۱،۲،۴،۶	۴
۵- جذابیت و تنوع کالبدی	۲،۳،۵،۶	۱،۲،۴،۵،۶	۲،۵	۲
۶- دسترسی	۱،۲،۳،۴،۵،۶	۱،۲،۴،۶	۱،۲،۴،۶	۴



تصویر شماره ۳: مدل ساختاری تفسیری پژوهش

الف-۲- آلفای کرونباخ: آلفای کرونباخ معیاری برای سنجش پایایی و سنجش مناسب برای ارزیابی پایداری درونی محسوب می‌شود. مقدار آلفای کرونباخ بالاتر از ۰/۷ در مدل نشانگر پایایی قابل قبول است (جدول شماره ۵).

الف-۳- پایایی ترکیبی: این معیار به وسیله ورتس و همکاران معرفی شده و برتری آن نسبت به آلفای کرونباخ در این است که پایایی سازه‌ها نه به صورت مطلق بلکه با توجه به همبستگی سازه‌هایشان با یکدیگر محاسبه می‌گردند. در صورتی که مقدار پایایی ترکیبی برای هر سازه بالای ۰/۷ شود، نشان از پایایی درونی مناسب برای مدل‌های اندازه‌گیری دارد (Nunnally, 1994:90). بیان این نکته ضروری است که در مطالعات علوم انسانی پایایی ترکیبی، معیار بهتری از آلفای کرونباخ به شمار می‌رود (Vinzi et al, 2010:79).

ب- بررسی روایی شاخص‌ها: شاخص روایی همگرای متوسط واریانس استخراج شد یا معیار میانگین واریانس استخراج شده که نشان‌دهنده میانگین واریانس بین هر سازه با شاخص‌های خود است، برای روایی استفاده می‌شود. مقدار میانگین واریانس استخراج شده بالای ۰/۵ همگرایی قابل قبول را نشان می‌دهند (جدول شماره ۵).

دیگر متغیرها دارند. متغیرهای هزینه حمل‌ونقل، دسترسی و منزلت اجتماعی (هویت و اصالت) در این گروه قرار گرفتند. ناحیه ۳ (ناحیه پیونددهنده): متغیرهایی که قدرت نفوذ زیاد و میزان وابستگی زیاد و در واقع رابطه دو طرفه دارند. متغیر قیمت مسکن در این ناحیه قرار گرفت. ناحیه ۴ (ناحیه مستقل): متغیرهایی که نفوذ زیاد و وابستگی کمی دارند. دو متغیر "تغییرات دموگرافی" و "متغیر جذابیت و تنوع کاربری" در این گروه قرار گرفتند.

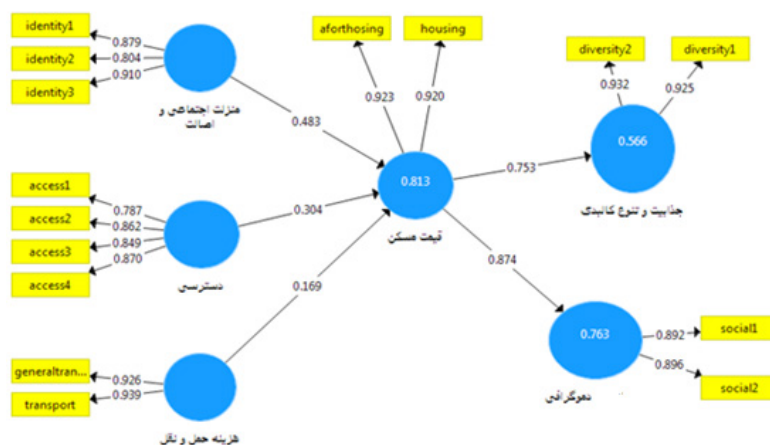
۴.۲. ارزیابی و برازش مدل گرایش به بافت‌های میانی

الف- بررسی پایایی شاخص‌ها: این بررسی از سه طریق ضرایب بارهای عاملی، ضرایب آلفای کرونباخ و پایایی ترکیبی صورت گرفت.

الف-۱- ضرایب بارهای عاملی: بار عاملی از طریق محاسبه مقدار همبستگی شاخص‌های یک سازه با آن سازه محاسبه می‌شود. اگر این مقدار برابر و یا بیشتر از مقدار ۰/۴ شود، مؤید این مطلب است که واریانس بین سازه و شاخص‌های آن از واریانس خطای اندازه‌گیری آن سازه بیشتر بوده و پایایی در مورد آن سازه قابل قبول است. تمامی ضرایب بارهای عاملی شاخص‌ها (سئوال‌ات) در این مدل از ۰/۴ بیشتر است که نشان از مناسب بودن این معیار دارد (تصویر شماره ۵).



تصویر شماره ۴: نمودار قدرت نفوذ-میزان وابستگی متغیرهای علل گرایش به سکونت در بافت میانی شهر اراک



تصویر شماره ۵: ضرایب بار عاملی مدل علل گرایش به سکونت در بافت‌های میانی شهر اراک

جدول شماره ۵: آلفای کرونباخ، روایی همگرا (AVE) و پایایی ترکیبی متغیرهای پژوهش

متغیر	روایی همگرا (AVE)	پایایی ترکیبی	آلفای کرونباخ
اجتماعی و دموگرافی	۰,۷۹۹	۰,۸۸۸	۰,۷۴۸
جذابیت و تنوع کاربری	۰,۸۶۲	۰,۹۲۶	۰,۸۴۰
دسترسی	۰,۷۱۰	۰,۹۰۷	۰,۸۶۳
قیمت مسکن	۰,۸۴۹	۰,۹۱۸	۰,۸۲۲
هزینه حمل و نقل	۰,۸۷۰	۰,۹۳۰	۰,۸۵۱
منزلت اجتماعی و اصالت	۰,۷۴۹	۰,۸۹۹	۰,۸۳۱

در صورتی که مقدار Q^2 در مورد یک سازه درون‌زا صفر و یا کمتر از صفر شود، نشان از آن دارد که روابط بین سازه‌های دیگر مدل و آن سازه درون‌زا به خوبی تبیین نشده و مدل نیاز به اصلاح دارد (محسنین و اسفیدانی، ۱۳۹۶: ۱۵۳). سه متغیر درون‌زای مدل دارای مقدار Q^2 بالای صفر است (جدول شماره ۹)؛ یعنی متغیرها خوب بازسازی شده و توانایی پیش‌بینی را دارد. هنسلا و همکاران در مورد شدت قدرت پیش‌بینی مدل سه مقدار ۰/۰۲، ۰/۱۵ و ۰/۳۵ (به ترتیب ضعیف، متوسط و قوی) را تعیین نموده‌اند. همان‌طور که در جدول شماره ۹ مشاهده می‌شود، مقدار Q^2 برای تمامی متغیر درون‌زا مساوی و یا بیشتر از ۰/۳۵ است.

۴,۳,۴. شاخص اشتراک

کیفیت مدل انعکاسی به وسیله شاخص اشتراک محاسبه می‌شود. این شاخص توانایی مدل مسیر را در پیش‌بینی متغیرهای مشاهده‌پذیر از طریق مقادیر متغیر پنهان متناظرشان می‌سنجد. مقادیر مثبت این شاخص (جدول شماره ۷) نشان دهنده کیفیت مدل اندازه‌گیری است (Mohsenin, Sh, Esfidani, 2017: 146).

برازش مدل کلی: برای برازش مدل کلی از معیار ضریب مطلوبیت استفاده شد. این معیار طبق فرمول زیر محاسبه می‌شود.

$$GOF = \sqrt{\text{communality} * R^2} = 0.568 \times 0.714 = 0.405$$

دو داده مورد نیاز در این رابطه میانگین communality (Q^2) و R Square است. سه مقدار ۰/۲۵، ۰/۳۶ و ۰/۳۶ مقادیر ضعیف، متوسط و قوی مدل را نشان می‌دهند. مقدار ضریب مطلوبیت این تحقیق برابر ۰/۴۰۵ نشان از برازش کلی قوی مدل دارد.

پس از بررسی برازش مدل اندازه‌گیری، بررسی و آزمون فرضیه‌های پژوهش با فرمان‌های BootStrapping و دستور PLS Algorithm در نرم‌افزار روابط متغیرهای مستقل و وابسته تعیین شد.

جدول شماره ۶: ضرایب معناداری رابطه میان سازه‌های پژوهش

	T Statistics (O /STDEV)
دسترسی - قیمت مسکن	۲,۵۹۴
قیمت مسکن - اجتماعی و دموگرافی	۲۲,۹۳۵
قیمت مسکن - جذابیت و تنوع کاربری	۱۱,۳۲۲
هزینه حمل و نقل - قیمت مسکن	۱,۳۵۰
منزلت اجتماعی و اصالت - قیمت مسکن	۲,۸۰۷

۴,۳,۳. برازش مدل ساختاری

برازش مدل ساختاری با چهار معیار ضرایب معناداری Z (مقادیر t-values)، معیار R Squares معیار Q^2 و معیار شاخص اشتراک انجام شد.

۴,۳,۱. ضرایب معناداری Z (t-values)

ابتدایی‌ترین معیار برای سنجش رابطه بین سازه‌ها در مدل (بخش ساختاری)، ضرایب معناداری Z است که با استفاده از دستور بوت‌استرپ در نرم‌افزار قابل مشاهده است. در صورتی که مقدار این ضرایب از ۱/۹۶ بیشتر شود، نشان از صحت رابطه بین سازه‌ها و در نتیجه تأیید فرضیه‌های پژوهش در سطح اطمینان ۹۵ درصد است. باید توجه داشت که اعداد t فقط صحت رابطه‌ها را نشان داده و شدت رابطه بین سازه‌ها را نمی‌تواند بسنجد (Davari, & Rezazadeh, 2014: 48). براساس جدول شماره ۶ به غیر از مؤلفه تأثیر هزینه حمل و نقل بر قیمت مسکن بقیه مؤلفه‌ها تأیید شد.

۴,۳,۲. معیار R Squares یا R^2

این معیار نشان از تأثیر متغیر برون‌زا بر یک متغیر درون‌زا دارد. معیار R^2 تنها برای سازه‌های درون‌زای مدل محاسبه می‌گردد و برای سازه‌های برون‌زا مقدار این معیار صفر است. هاپرو و همکاران سه مقدار ۰/۱۹، ۰/۳۳ و ۰/۶۷ را به عنوان مقدار ملاک برای مقادیر ضعیف، متوسط و قوی R^2 معرفی می‌کنند (Hair & Ringle, 2011: 147). در مدل پژوهش سه عامل اجتماعی و دموگرافی، جذابیت و تنوع کالبدی و قیمت مسکن به عنوان متغیرهای انعکاسی و سه متغیر دسترسی، هزینه حمل و نقل، هویت و اصالت متغیرهای تشکیل دهنده مدل ترکیبی هستند (جدول شماره ۷).

۴,۳,۳. معیار Q^2

اگر در یک مدل، روابط بین سازه‌ها به درستی تعریف شده باشند، سازه‌ها قادر خواهند بود تا تأثیر کافی بر شاخص‌های یکدیگر بگذارند.

جدول شماره ۷: نتایج معیار Q^2 و شاخص اشتراک و R Squares یا R^2

	SSO	SSE	$Q^2 (=1-SSE/SSO)$	شاخص اشتراک	R Square
اجتماعی و دموگرافی	۱۹۸/۰۰۰	۸۲,۴۱۲	۰/۵۸۴	۰/۳۴۲	۰,۷۶۳
جذابیت و تنوع کاربری	۱۹۸/۰۰۰	۱۰۵,۹۷۰	۰/۴۶۵	۰/۴۵۷	۰,۵۶۶
دسترسی	۳۹۶/۰۰۰	۳۹۶,۰۰۰		۰/۴۸۷	
قیمت مسکن	۱۹۸/۰۰۰	۶۸,۲۸۲	۰/۶۵۵	۰/۴۳۴	۰,۸۱۳
هزینه حمل و نقل	۱۹۸/۰۰۰	۱۹۸,۰۰۰		۰/۴۷۴	
منزلت اجتماعی و اصالت	۲۹۷/۰۰۰	۲۹۷,۰۰۰		۰/۴۶۰	

جدول شماره ۸: مقادیر ضریب مسیر و T-Value عوامل مستقل و وابسته

نتیجه	T-Value	ضرایب مسیر	عامل وابسته	عامل مستقل	رابطه
تأیید	۲/۶۸۲	۰/۴۸۳	قیمت مسکن	هویت، منزلت اجتماعی و اصالت	هویت، منزلت اجتماعی (پرستیژ) و اصالت بر قیمت مسکن تأثیر دارد.
تأیید	2/619	۰/۳۰۴	قیمت مسکن	دسترسی	دسترسی بر قیمت مسکن تأثیر دارد.
عدم تأیید	1/306	۰/۱۶۹	قیمت مسکن	هزینه حمل و نقل	هزینه حمل و نقل بر قیمت مسکن تأثیر دارد.
تأیید	23/861	۰/۸۷۴	اجتماعی و دموگرافی	قیمت مسکن	قیمت مسکن بر وضعیت اجتماعی و دموگرافی تأثیر دارد.
تأیید	11/849	۰/۷۵۳	جذابیت و تنوع کاربری	قیمت مسکن	قیمت مسکن بر جذابیت و تنوع کاربری تأثیر دارد.

و منزلت و بلند پایگی به شمار می‌روند (Teymouri et al, 2017:6)، سکونت عده‌ای از ساکنان این بافت به دلیل کسب و برخورداری از منزلت بوده است.

قیمت بالای زمین در این بافت به دلیل منزلت اجتماعی آن سبب افزایش انگیزه سرمایه‌گذاری و افزایش تراکم در آن شده است. در نتیجه خانه‌های این بافت برای تبدیل شدن به آپارتمان به وسیله مالکان و با مشارکت سازندگان - با وجود به سر نیامدن عمر مفید آنها - در حال تخریب هستند. با توجه به ترافیک زیاد خیابان‌های منتهی به مرکز شهر - که در تمام شهرهای ایران به خصوص در شهرهای تک هسته تجاری، معضلی بزرگ برای شهروندان است - به دلیل این که بافت بلافاصله و چسبیده به مرکز شهر است و دسترسی آسانی به خصوص از طریق پیاده به مرکز شهر دارد، گرایش به این بافت را به وجود آورده است. جدول شماره ۸ "دسترسی" را دومین عامل مؤثر در قیمت زمین در این بافت نشان می‌دهد. این یافته با یافته‌های وایلی و مک کانل (Wiley و McConnell) (جدول شماره ۱۸) که بیان می‌دارند، سالخورده شدن جمعیت از علل گرایش به زندگی در بافت‌های درونی است (چون سالخورده‌گان به زندگی در محلات با قابلیت پیاده‌روی و فشرده‌تر علاقه مندترند) تطابق دارد (Wiley, & McConnell, 2010:2).

تأثیرات بازآفرینی در بافت میانی (رابطه دوم): قیمت بالای مسکن و بالتبع سود بالای سرمایه‌گذاری در این بافت، نتایجی را در داده‌های حاصل از تحلیل نشان می‌دهد. تأثیر قیمت مسکن به عنوان عامل مستقل بر ۱- وضعیت دموگرافی و ۲- تنوع کاربری و جذابیت این بافت (به عنوان متغیرهای وابسته) از یافته‌های مدل است. گرایش به این بافت در بین تمامی گروه‌های سنی (جذب جوانان و سالخوردگان) و گروه‌های متفاوت از نظر تأهل تأیید شد و در نتیجه باعث تنوع دموگرافی در این بافت شده است. از نظر تغییرات اجتماعی خروج طبقه کارگر، فقیر و بومی بافت و جایگزینی آنها با طبقاتی که توان خرید مسکن در این بافت را دارند، تأیید شد (T value=23/861). تنوع کاربری نیز که از پیامدهای گرایش زیاد به سرمایه‌گذاری به این بافت است، تأیید شد (جدول شماره ۸).

بر اساس یافته‌های جدول شماره ۸ ارزش بالای زمین و مسکن در محدوده مورد مطالعه در درجه نخست ناشی از عامل "منزلت اجتماعی"، اصالت و سپس عامل "دسترسی" مناسب این بافت است. قیمت بالا هم انگیزه سرمایه‌گذاری و افزایش تراکم در این محدوده را به وجود آورده است. تأثیر جاذبه هسته شهر و نزدیکی به آن در قالب دو متغیر دسترسی آسان به مرکز شهر و هزینه پایین حمل و نقل سنجیده شد. یافته‌ها نشان می‌دهد دسترسی پیاده به مرکز شهر در گرایش به بافت‌های میانی مؤثر است، اما به دلیل هزینه نسبتاً پایین حمل و نقل در ایران و فاصله نسبتاً کم بین بافت‌های حاشیه‌ای و حومه‌ها تا مرکز شهر اراک، متغیر هزینه حمل و نقل تأثیر چندانی در گرایش به این بافت ندارد.

تأثیر منزلت اجتماعی بافت میانی شهر اراک بر قیمت مسکن (رابطه نخست): بالاترین امتیاز t-value در بین عوامل تعیین کننده قیمت مسکن در بافت میانی شهر اراک را مربوط به عامل هویت، اصالت و منزلت اجتماعی نشان می‌دهد (جدول شماره ۸). یافته‌های مصاحبه عمیق با ساکنان این بافت نشان از منزلت اجتماعی این بافت در ذهن شهروندان این شهر دارد. یافته‌های تحقیق با نظر هولمزویست تطابق دارد. وی معتقد است محلات با پرستیژ دارای تشعشع و هاله‌ای از بزرگی، نجابت و عظمت هستند (Holmqvist, 2017: 43). بنابر نظر وبر تنها شرایط اقتصادی به تنهایی تعیین کننده پرستیژ این بافت نیست بلکه موقعیت منزلتی مشابه، ناشی از ارزیابی اجتماعی مثبت یا منفی است که "گروه‌های منزلتی" را پدید آورده است (Kubatova & Ghorbani, 2017:63). تحلیل مصاحبه‌های عمیق از ساکنان این بافت هم نشان داد منزلت بافت میانی شهر اراک یک نوع موقعیت منزلتی است نه موقعیت طبقه‌ای. یعنی پرستیژ این بافت تنها به دلیل وضعیت اقتصادی ساکنان آن نیست (هرچند در کنار عامل اجتماعی، این عامل هم جمع شده) بلکه اصالت و هویت این بافت است که در ذهن شهروندان این بافت از شهر را به عنوان "بافتی با اصالت" درآورده است (مصاحبه با ساکنان). همچنانکه هاروی اشاره دارد، زندگی در محله‌های مرفه بدون در نظر گرفتن پایگاه اقتصادی خود نوعی پرستیژ

References:

- Afrough, E (1998). fasa va nabarabari_e egtemaei [Space and Social Inequality], Tehran: daneshgah_e tarbiat modarres. [inPersian]
- Aini, m; Ardestani, Z. A. (2009). Heram-e bazafarini va mosharekat_e mardom, meyare arzyabi-e barnamehaye tosehaha_ye daronza_ye shahri [Pyramid of Regeneration and Public Participation, Evaluation Criteria for Urban Endogenous Development Programs], Hoviatshahr, 3 (5). [inPersian]
- AliAkbari, A & Akbari, M. (2017). modelsazi_e sakhtari-tafsiri avamel_e moaser bar zistpaziri kalanshahr_e Tehran [Interpretive-Structural Modeling of the Factors that Affect the Viability of Tehran Metropolis]. Barnamehrizi va amayesh_e faza, 21 (1), 1-31. [inPersian]
- Aminzadeh, B. & dadras, R. (2013). Bazafarini-e farhangmadar dar baft tarikhi_e Qazvin ba takid bar gardeshgari [Cultural Regeneration of Qazvin Historical Texture Based on Urban Tourism], Journal of Iranian Architecture Studies, 1(2), 99-108. [inPersian]
- Andersen, H. S. (2008). Why do residents want to leave deprived neighbourhoods? The importance of residents' subjective evaluations of their neighborhood and its reputation, Journal of Housing and the Built Environment, 23(2), 79-101.
- Ansari, E & SadeghiMoghadam, M.R. (2014). Shnasaei_etaein_e ravabet na sathbandi_e moharekhaye modiriat_e zangirah_e tamin_e sabz ba roykaed_e modelsazi_e sakhtari tafsiri [Identifying the Determination of Relationships and Leveling of Green Supply Chain Management Stimuli with Structural Interpretive Modeling Approach], Industrial Management Studies, 12(35), 123-150. [inPersian]
- Azam zadeh, M. & Jahangiri, Z (2014). Mogheait -e manzelati mahallah va essase amniat dar bine sakenan -e manategh -e shahr -e Tehran [The Dignity of the Neighborhood and the Sense of Security among the Residents of the Areas of Tehran], gameahshenasi -e nahadhaveegtmei , 1(2), 37-60.[inPersian]
- Barclay, D., Higgins, C., & Thompson, R. (1995). The partial least squares (PLS) approach to casual modeling: personal computer adoption and use as an Illustration. (Vol. 2).
- Bhatta, B. (2010). Analysis of urban growth and

۵. نتیجه‌گیری

بازتاب فضایی تفکیک منزلتی در فضاهای داخل شهرها، محلاتی را شکل می‌دهد که در درون خود افراد را با ویژگی‌های مشابه دور هم جمع می‌کند. همان طور که اقشار پایین و گروه‌های قومی - نژادی جدایی‌گزینی را راهی برای هم صدایی و حفظ هویت خود می‌دانند، اقشار منزلتی بالا هم با جدایی‌گزینی سعی در حفظ قلمرو مسکونی خود از نظر عادات و رفتار خاص خود دارند. در همین راستا این تحقیق به بررسی نقش جدایی‌گزینی گروه‌های منزلتی بالا و دسترسی به مرکز شهر در گرایش به بافت ارگانیک شهر اراک و تأثیرات آن بر بازآفرینی پرداخت. یافته‌ها بیانگر نقش غالب و مهم پرستیژ، اصالت و هویت این بافت در قیمت بالای زمین در این بافت و در نتیجه تخریب واحدهای مسکونی هنوز قابل استفاده، بود. قیمت بالای زمین و سودآوری سرمایه‌گذاری در این بافت باعث شده بافت میانی این شهر برخلاف نظریه برگس - که آن را بافتی با محله‌های افسرده با ظاهری اندوه‌بار و گاه مخروبه و محل سکونت مهاجران و طبقات کم درآمد شهری معرفی می‌کند- به منطقه‌ای جاذب و محل سکونت اقشار بالای اجتماعی و اقتصادی تبدیل شود. در درجه بعدی نقش عامل دسترسی آسان و پیاده این بافت به مرکز شهر، در ارزش بالای زمین این بافت تأیید شد (قرارگیری این دو عامل در ناحیه وابستگی). کم بودن هزینه حمل‌ونقل در تصمیم افراد در انتخاب این محلات برای زندگی به دلیل هزینه نسبتاً پایین حمل‌ونقل در ایران، نقشی نداشت. ارزش بالای زمین در محدوده مورد مطالعه باعث نوسازی و بازآفرینی به وسیله مالکان و سازندگان شده است (قرارگیری این متغیر در ناحیه پیونددهنده). بازآفرینی این بافت در تغییرات دموگرافی آن مؤثر بوده و باعث خروج ساکنان بومی و طبقات منزلتی پایین - به دلیل افزایش هزینه‌های زندگی در این محلات به سبب اعیان سازی- شده است. تنوع کاربری از دیگر پیامدهای بازآفرینی در این بافت به دلیل سود بالای سرمایه‌گذاری بود که باعث تمایل بسیاری از شهروندان برای رفت‌وآمد، گشت زنی و صرف وقت در این محلات با پرستیژ گردیده و در نتیجه این سرمایه‌گذاری‌ها در بخش‌های مختلف کاربری‌های متفاوتی را ایجاد نموده است (قرارگیری این دو متغیر در ناحیه مستقل). با توجه به این که محلات بااصالت و با جمعیت بومی فرصت‌های مناسبی را برای بازآفرینی ایجاد می‌کنند، باید دقت شود بازآفرینی منجر به اعیان سازی این محلات نگردد. با توجه به این که از یک سو، زمین در شهر به عنوان یک منبع کمیاب قلمداد می‌شود و تأمین زیرساخت‌های لازم برای توسعه بسیار هزینه‌بر است و از سوی دیگر، اراضی بافت میانی اراک دارای کشش و تقاضا برای سکونت شهروندان است، شایسته است مدیران شهری روند حاضر را به عنوان یک فرصت قلمداد کرده و نسبت به ارائه برنامه درخور به منظور استفاده کارآ از این اراضی اقدام نمایند. به نحوی که متناسب با افزایش تراکم و ساخت‌وسازهای مسکونی، تأسیسات زیربنایی، امکانات و خدمات روبنایی هم افزایش یابد.

- sprawl from remote sensing data, Springer Science & Business Media.
- Carnegie, A., & Norris, M. (2015). Strengthening communities, building capacity, combating stigma: exploring the potential of culture-led social housing regeneration. *International Journal of Housing Policy*, 15(4), 495-508.
 - Davari, A. & Rezazadeh, A. (2014). *Modelsazi_e moadelat_e sakhtari ba narmafzar PLS [Structural Equation Modeling with PLS Software]*, Tehran: gahaddaneshgahi. [inPersian]
 - Davis, M., & Monk, D. B. (Eds). (2011). *Evil paradises: Dreamworlds of neoliberalism*, The New Press.
 - DEPALMA, S. (2006). *Infill Development Standards and Policy Guide*. Center for Urban Policy Research, 2
 - Fung, W. M. (2012). Infill as catalyst for vivid urban fabric formation—A study on increasing walk-ability in Hong Kong. *Urban Design International*, 17(1), 18-32.
 - Ghaderi.s(2018). *Sakhtar_e egtetaei va khoshehbandi egtetaei-farkangi_e mahallat_e tehran [Social Stratification Structure and Socio-Cultural Clustering of Tehran Neighborhoods]*, mataleatna tahghighat_e egtetaei dar iran, 7(4), pp. 731-761. [inPersian]
 - Ghorbani, r. (2004). *Tarakom va samandehi_e fazaha_ye shahri [Density and organization of urban spaces (Case study: Tabriz)]*, PhD thesis, University of Tabriz, Faculty of Humanities and Social Sciences. [inPersian]
 - Hair, J. F., Ringle, C. M., & Sarstedt, M. (2011). PLS-SEM: indeed a silver bullet. *Journal of Marketing theory and Practice*, 19(2), 139-152.
 - Harvey, D. (1985). *Consciousness and the urban experience: Studies in the history and theory of capitalist urbanization (Vol. 1)*. Johns Hopkins University Press.
 - Holmqvist, M. (2017). *Leader communities: The consecration of elites in Djursholm*. Columbia University Press.
 - http://www.kharazmi-statistics.ir/fa/SamplePLS.as_
 - Izadi, P. hadiyani, Z, Hajinejad, A& Ghaderi, J. (2020). *Tahlil-e naghsh-e ham afzaei_ye miian nahadi dar bazafarini-e shahri ba estefadeh az roykard-e tahlil-e shabakah (motaleah moredi: mantaghah-e 8 shardari-e shitaz) [Analysis of the role of inter-institutional synergy in urban regeneration using network analysis approach (Case study: District 8 of Shiraz Municipality)]*, pazhoheshhaye Goghraphi ensani, 111, 241-261. [inPersian]
 - Johnson, J. (2015). *Delivering Infill Development: A London 2050 briefing paper*. Future of London.
 - Knox. P, Pinch. S (2009), *goghrafi_e egtetaei_e shahrha [Social Geography of Cities]*, Translated by Mahmoud Shorcheh, Tehran: Parham Naghsh, 2018. [inPersian]
 - Kubatova, H., Ghorbani, A. (2017), *Shivahhaye zendegi da modernitah-e motaakher [Lifestyles in Late Modernity]*, tame_e zendegi, 2 (6), pp. 61-85. [inPersian]
 - Mafi, E., Arab, H., khodkameh, A. Parvin, M. Arian, S. (2017). *Baeasi_e zirsakhthaye shari da toseah kalbadi_e shahr (nemonah_e moredi: bogbord) [Investigation of Urban Infrastructure in Physical Development of the City (Case Study: Begbord)]*, International Conference on Urban Management and Planning, Mashhad. [inPersian]
 - Mangen, S. P. (2004). *Inner City Europe: Socio-Economic Change and National Policy Responses*. In *Social Exclusion and Inner City Europe* (pp. 3-43). Palgrave Macmillan, London.
 - Massoud, M. ,Zamani, B. & Ebrahim Rezagah, H. (2019). *Barrasi_e tasir_e eghdamat_e bazafarini bar voghoe ayansazi dar mahllat_e nakaramad [Investigating the effect of regeneration measures on the occurrence of the phenomenon of aristocracy in dysfunctional neighborhoods; Case Study of Atabak and Khani Abad Districts of Tehran]*, Hoviatshahr, 13(39), pp. 78-63. [inPersian]
 - McConnell, V., & Wiley, K. (2010). *Infill development: Perspectives and evidence from economics and planning*. *Resources for the Future*, 10, 13.
 - MirMohammadi, M.R. (1996). *Tasir_ farhang_e eslami bar pidayesh_e shahrha [The effect of Islamic culture on the emergence of cities]*, Meshkat, No. 52(52), 79-88. [inPersian]
 - Mohsenin. Sh, Esfidani, M.R. (2017). *Moadelat sakhtari mobtani bar roykard_e haddeaghal_e morabbeat gozeibe komak_e narmafzar_e smart-pls [Structural equations based on the partial least squares approach using SMART-PLS software]*, Publisher, Tehran: Mehraban. [inPersian]
 - Naderi Bani, MEbrahimzadeh Pezeshk .R. Abolghasemi. M. & malekinezhad, p. (2017). *tarrahi_e model_e mafhomi_e dastyabi be karafarini sazmani ba roykard talfighi_e tahlil_e selseleh marateb_e fuzzy Mikhailovva modelyabi sakhtari_e*

- tafsiri [Designing a Conceptual Model - Achieving Organizational Entrepreneurship with an Integrated Approach Mikhailov Fuzzy Hierarchical Analysis and Interpretive Structural Modeling (Case Study: Sports and Youth Organization of Yazd Province)], *pazhoheshha_ye karbordi dar modiriyat_e varzeshi*, 6 (3), 127-139. [inPersian]
- nikpour, A., Yarahmadi, M. (2020). Shnasaei_e avamel_e moasser bar zistpaziri dar shahr_e norabad_e mamasani [Identifying the factors affecting livability in Noorabad Mamasani]. *Urban Structure and Function Studies*, 7 (23), 7-27. [inPersian]
 - Nunnally, J. C. (1994). *Psychometric theory* 3E. Tata McGraw-hill education.
 - O'Hara, K. (2016). *Conservatism*. London: Reaktion Books.
 - Rabbiosi, C., Coletti, R. & Salone, C. (2020). Introduction to the special issue: between practices and policies. Rethinking urban regeneration in Southern European cities after the crisis. *Urban Research & Practice*, 1-6.
 - Seiedi, F.A. (2001). *samandehi kalbadi-amalkardi_e mahallah bazar_e arak* [Physical-functional organization of Arak Bazaar neighborhood], Master Thesis in Architecture, Tehran University, Faculty Architecture, under the guidance of Dr. Mohammad Mehdi Mahmoudi. [inPersian]
 - Shokouei, H. (1994). *Didgahh_ye no dar barnamehrizi_e shahri* [New Perspectives on Urban Planning], Samat Publications, Volume1, Tehran: Parham Naghsh. [inPersian]
 - Shorcheh, M (2017). *Goghrafi_e shahri_e moaser mabani va karbord* [Contemporary Urban Geography Basics and Application], Tehran: Parham Naghsh. [inPersian]
 - Talib, F., Rahman, Z. & Qureshi, MN (2011) 'An interpretive structural modelling approach for modelling the practices of total quality management in service sector', *Int. J. Modelling in Operations Management*, 1(3), 223-250.
 - Teymouri, E. Hadili, B. Saberi, H. (2017). *Masrafgraei_e nomadi na godaeigozini_e fazaei dar shahr_e tabriz* [Symbolic Consumerism and Spatial Separation in Tabriz (Case Study: Ferdows and Valiasr Alleys)], *Goghrfi va tosehah*. 47, 1-16. [inPersian]
 - Tofangchi Mahyari, M. (2015), *Bazafarini-e mahllat_e shahri* [Recreating the central neighborhoods of the city], National Conference on Indigenous Architecture and Urban Planning of Iran, Yazd. [inPersian]
 - Veblen, T. (2007). *Theory of the Leisure Class* (Oxford World's Classics). Transaction Publishers.
 - Vinzi, V. E., Trinchera, L., & Amato, S. (2010). PLS path modeling: from foundations to recent developments and open issues for model assessment and improvement. In *Handbook of partial least squares* (pp. 47-82). Springer, Berlin, Heidelberg.
 - Wiesel, I. (2019). Distinction, cohesion and the social networks of Australia's elite suburbs. *Urban Geography*, 40(4), 445-466

نحوه ارجاع به مقاله:

اسمعیل پور، فاطمه؛ سرائی، محمدحسین؛ اسمعیل پور، نجما (۱۴۰۰) تبیین نقش منزلت اجتماعی محله در گرایش به بازآفرینی آن با کاربری مدل معادلات ساختاری (نمونه مورد مطالعه: بافت میانی شهر اراک)، *مطالعات شهری*، 10 (38)، 17-30، doi: 10.34785/J011.2021.840/ .Jms.2021.133

http://www.urbstudies.uok.ac.ir/article_61437.html

Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Motaleate Shahri. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



