

# Evaluating the Role of Business Improvement Districts with an Emphasis on the Future Studies Approach; the Case Study of District 6 of Tehran

Ali Hosseini<sup>1\*</sup>, Ahmad Pourahmad<sup>2</sup>, Hossein Hataminejad<sup>3</sup>, Fatemeh Mallahzadeh<sup>4</sup>

1- Associate Professor, Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

2- Professor, Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

3- Associate Professor, Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

4- Master of Science, Department of Human Geography, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran

## ARTICLE INFO

### Article History

Received: 2022-07-15

Accepted: 2023-01-24

### Keywords

District 6 of Tehran

Future Research

Business Improvement District

Urban Centers

## ABSTRACT

### Introduction

Among the most important consequences of the evacuation of urban centers, we can mention economic stagnation, population evacuation, unfavorable urban governance, a decrease in shopping demand, and lack of infrastructure investments. Therefore, the revival and revitalization of urban centers, as the beating heart of cities, play a significant role in improving the quality of life of residents. Business improvement district (BID) is considered one of the most successful methods with an economic approach to urban centers. The purpose of this research is to measure and extract the drivers of business improvement district in district 6 of Tehran with a future research approach. In using the method of business improvement district by revitalizing the centers in a city, it is logical and necessary to have a forward-looking perspective for planning and policy-making. District 6 of Tehran, due to its location in the center of the communication gravity of Tehran and the prevalence of informal economic jobs, has caused special traffic characteristics in this area. Considering the pattern of daily trips, the city of Tehran, District 6, has the highest number of daily trips.

### Materials and Methods

This study is based on the new method of future studies, in terms of its practical purpose and in terms of quantitative method and in terms of its nature, which was carried out by using a combination of quantitative and qualitative models. The statistical population of this research for the future study of the business improvement district in district 6 of Tehran was 15 managers and experts specializing in the urban area. In the processing of information from the method of analysis of mutual effects to variables, based on the influence and the direct and indirect influence of each element has been used in MICMAC software. Using the Delphi method, 31 primary drivers have been identified.

### Findings

The result of the research indicates that the key driver influencing the creation of a business en-

\* Corresponding author: a.hosseini@ut.ac.ir

vironment in district 6 of Tehran has not been identified. Also, two-faceted factors such as good urban governance, the performance of the municipality in providing services and facilities, the state of private and public sector investment, quality of buildings and materials in the housing and construction sector have a very high capacity to become key elements in the system. Variables like proper productivity of cultural and recreational capacities, the amount of travel in the region, the amount of customer attraction in the district, the development process of commercial constructions in the district, and the security of the entire district have been extracted as target variables, which indicate that the system can be developed according to its plan and purpose. Other variables have been extracted under the subgroup of regulatory, independent, and influential factors, which have an influential and passive position and cannot play a vital role in the dynamics of the business environment of the district. Therefore, the creation of a business environment in district 6 of Tehran is subject to special attention to the key drivers, which have the most points in the total of potential direct relationships and potential indirect relationships. The driver of "skilled and trained manpower" has the highest potential direct impact on oth-

er research variables. In the second place is the driver "level of social participation" and "driver of the state of social anomalies and harms" is in the third order of influence. By adopting a future research approach and taking into consideration the key drivers obtained in the current research, the decisions and plans of urban management will be directed and placed on a targeted path to improve the business areas of district 6 of Tehran.

### Conclusion

By making decisions and carrying out measures such as education and training of specialized human capital, increasing motivation, competitiveness, and social participation, and reducing social anomalies at the regional level, it is possible to provide dynamic fields and business improvement district in the study area. This research can be a beginning for futures studies in the field of improving business areas. Evaluating the current situation of the extracted key drivers in the study area and presenting a strategic plan to implement the approach of business improvement district in the case studies of Tehran can be a topic for researchers in the coming years.



#### 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.



#### HOW TO CITE THIS ARTICLE

Hosseini A. Pourahmad A. Hataminejad H. Mallahzadeh F. Evaluating the Role of Business Improvement Districts with an Emphasis on the Future Studies Approach; the Case Study of District 6 of Tehran. Urban Economics and Planning Vol 4(1):18-32 [In Persian]

DOI: 10.22034/UEP.2023.351885.1259



# ارزیابی نقش بهبود فضای کسب و کار با تأکید بر رویکرد آینده‌پژوهی: مورد مطالعه منطقه ۶ شهر تهران

علی حسینی<sup>۱\*</sup>؛ احمد پوراحمد<sup>۲</sup>؛ حسین حاتمی‌نژاد<sup>۳</sup>؛ فاطمه ملاحزاده<sup>۴</sup>

۱- دانشیار گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

۲- استاد گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

۳- دانشیار گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

۴- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیای انسانی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

## چکیده

### مقدمه

از مهم‌ترین پیامدهای تخلیه مراکز شهری می‌توان به رکود اقتصادی، تخلیه جمعیتی، حکمروایی نامطلوب شهری، کاهش تقاضای خرید و کمبود سرمایه‌گذاری‌های زیربنایی اشاره کرد؛ بنابراین احیا و باززنده‌سازی مراکز شهری، به عنوان قلب تپنده شهرها در بهبود کیفیت زندگی ساکنان نقش بسزایی دارد. بهبود فضای کسب و کار (BID) یکی از روش‌های موفق با رویکرد اقتصادی به مراکز شهری محسوب می‌شود. هدف تحقیق حاضر، سنجش و استخراج پیشران‌های بهبود نواحی کسب و کار در منطقه ۶ شهر تهران با رویکرد آینده‌پژوهی است. در استفاده از روش بهبود فضای کسب و کار در احیای مراکز شهری، داشتن نگاه آینده‌پژوهی برای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری امری منطقی و ضروری است. منطقه ۶ شهر تهران به علت قرارگیری در مرکز ثقل ارتباطی شهر تهران و رواج مشاغل اقتصادی غیررسمی، خصوصیات خاص ترافیکی را در این منطقه سبب شده است. با توجه به الگوی سفرهای روزانه شهر تهران، منطقه ۶ ضمن آنکه از بیشترین میزان جذب سفرهای روزانه برخوردار است.

### روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و از نظر روش کمی و از نظر ماهیت، بر اساس روش جدید علم آینده‌پژوهی، تحلیلی و اکتشافی بوده که با به‌کارگیری ترکیبی از مدل‌های کمی و کیفی انجام گرفته است. جامعه آماری این پژوهش برای آینده‌پژوهی بهبود نواحی کسب و کار در منطقه ۶ شهر تهران، تعداد ۱۵ نفر از مدیران و کارشناسان متخصص در حوزه شهری بوده است. در پردازش اطلاعات از روش تحلیل اثرات متقابل به متغیرها، بر مبنای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم هر یک از عناصر در نرم‌افزار MICMAC استفاده شده است. با استفاده از روش دلفی تعداد ۳۱ پیشران اولیه شناسایی شده است.

### یافته‌ها

نتایج تحقیق بیانگر آن است که پیشران کلیدی تأثیرگذار بر ایجاد فضای کسب و کار در منطقه ۶ تهران شناسایی نشده است. همچنین، عوامل دوجبه نظیر حکمروایی خوب شهری، عملکرد شهرداری در ارائه خدمات و تسهیلات، وضعیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی، کیفیت ابنیه و مصالح بخش مسکن و ساختمان و غیره ظرفیت بسیار زیادی برای تبدیل شدن به بازیگران کلیدی سیستم را دارند. متغیرهایی همچون بهره‌وری مناسب از ظرفیت‌های فرهنگی و تفریحی، میزان جذب سفر منطقه، میزان جذب مشتری منطقه، روند توسعه ساخت‌وسازهای تجاری منطقه و امنیت کل منطقه تحت عنوان «متغیرهای هدف» استخراج شده‌اند که نشان‌دهنده این است که می‌توان به تکامل سیستم مطابق برنامه و هدف خود دست یافت. سایر متغیرها تحت زیرمجموعه عوامل تنظیمی، مستقل و تأثیرپذیر استخراج شده‌اند که جایگاه تأثیرپذیر و منفعل دارند و نمی‌توانند در پویایی فضای کسب و کار

## اطلاعات مقاله

### تاریخ‌های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۴/۲۴

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۱/۰۴

## کلمات کلیدی

آینده‌پژوهی  
بهبود نواحی کسب و کار  
مراکز شهری  
منطقه ۶ شهر تهران

منطقه نقش حیاتی داشته باشند. از این‌رو، ایجاد فضای کسب‌وکار در منطقه ۶ شهر تهران تابع توجه ویژه به پیشران‌های کلیدی هستند که در مجموع روابط مستقیم بالقوه و روابط غیرمستقیم بالقوه بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده‌اند. از این‌رو، پیشران «نیروی انسانی ماهر و آموزش‌دیده» دارای بیشترین میزان تأثیرگذاری مستقیم بالقوه بر دیگر متغیرهای پژوهش است. در جایگاه دوم پیشران «میزان مشارکت اجتماعی» و «پیشران وضعیت ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی» در مرتبه سوم اثرگذاری قرار دارد. از این‌رو، می‌توان گفت که در جهت مدیریت شهری بهتر و دیدگاه آینده‌پژوهی بر رویکرد فضای کسب‌وکار در منطقه ۶ شهر تهران منطقی و عقلانی است که این سه شاخص به عنوان مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر پویایی و کسب‌وکار این منطقه در نظر گرفته شود.

### نتیجه‌گیری

با اتخاذ رویکرد آینده‌پژوهی و با مد نظر قرار دادن پیشران‌های کلیدی به‌دست‌آمده در پژوهش حاضر، تصمیمات و برنامه‌ریزی‌های مدیریت شهری در راستای بهبود نواحی کسب‌وکار منطقه ۶ شهر تهران جهت‌دار شده و در مسیر هدفمند قرار خواهد گرفت. در این راستا با گرفتن تصمیمات و انجام اقداماتی از جمله تربیت و آموزش سرمایه‌انسانی متخصص، افزایش انگیزه، رقابت‌پذیری، مشارکت اجتماعی و کاستن ناهنجاری‌های اجتماعی در سطح منطقه می‌توان زمینه‌های پویایی و بهبود نواحی کسب‌وکار در محدوده مطالعاتی را فراهم آورد. این پژوهش می‌تواند آغازی برای پژوهشگران بعدی در زمینه بهبود نواحی کسب‌وکار باشد. ارزیابی وضعیت موجود پیشران‌های کلیدی استخراج‌شده در منطقه مطالعاتی و ارائه برنامه راهبردی به منظور پیاده‌سازی رویکرد بهبود نواحی کسب‌وکار در منطقه ۶ شهر تهران می‌تواند به عنوان سرفصلی برای پژوهشگران در سال‌های آتی باشد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

### مقدمه

اقتصادی و ارتقای کیفیت زندگی در مراکز شهر شود، مقوله بهبود نواحی کسب و کار است. بنابراین، برای آگاهی و شناخت کافی از مسائل و عوامل مؤثر بر بهبود نواحی کسب و کار مراکز شهری، نه تنها شناخت وضع موجود ضروری است، بلکه بهره‌گیری از رویکردهای مدیریتی آینده‌پژوهی و طراحی پيشران‌های کلیدی نیز مطرح است.

از آنجا که اغلب تجربیات پیشین و مطالعات علمی صورت گرفته در ارتباط با مبانی نظری و کلیت یک شهر یا کشور انجام گرفته، به مراکز شهری و با رویکرد آینده‌پژوهی مطالعه‌ای انجام گرفته است. بنابراین، در این پژوهش با استفاده از رویکرد آینده‌نگاری به شناسایی پیشران‌های نواحی کسب و کار (BID) منطقه ۶ شهر تهران اقدام شده است. در ارتباط با تأثیر بهبود فضای کسب و کار در شهرها مطالعاتی انجام پذیرفته که می‌توان به چندین مورد اشاره کرد. رفیعیان و ارباب‌زادگان هاشمی (۱۳۸۹) در پژوهشی با مرور توصیفی بر ادبیات موضوع و تحلیل قیاسی به معرفی روش BID به عنوان یکی از راهکارهای مؤثر در بازگرداندن حیات اقتصادی و اجتماعی به مراکز شهری پرداختند [۱۴]. حسین‌پور و همکاران (۱۳۸۹) به این نتیجه رسیدند که تک‌بعدی نبودن روش BID و ارتقای شرایط کسب و کار و افزایش کیفیت زندگی در مرکز شهر ارومیه سازگاری دارد و عوامل کالبدی بیشترین نقش را در بهبود کیفیت زندگی در مرکز این شهر داشته است [۴]. براتی و همکارانش (۱۳۹۳) در پژوهشی به برنامه‌ریزی راهبردی به منظور بهبود فضای کسب و کار شهر مقدس مشهد با توجه به موقعیت گردشگری مذهبی در این شهر پرداختند [۱۵]. مختاری هشی و همکاران (۱۳۹۵) در پژوهشی به این نتیجه رسیدند که بهبود شاخص‌های فضای کسب و کار موجب بهبود وضعیت اقتصادی و اشتغال کشور می‌شود و می‌تواند در ساماندهی شهر تهران و کاهش فشار به این شهر نیز مؤثر واقع شود [۱۶]. دهقانی و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی به این نتیجه رسیدند که عامل تورم، قانون ورشکستگی و کیفیت زیرساخت‌های سیستم حمل‌ونقل، مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر فضای کسب و کار استان کردستان است [۱۷]. خادپرست مشهدی و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی به این نتیجه رسیدند که ارتباط مثبتی بین شاخص سهولت راه‌اندازی کسب و کار و رشد اقتصادی است [۱۸]. لویس (۲۰۱۰) در پژوهشی به این نتیجه رسید که رویکرد بهبود فضای کسب و کار موجب احیا و بازسازی واشنگتن شده اما نگرانی‌هایی را در ارتباط با تشدید نابرابری‌های اجتماعی-اقتصادی و فضایی ایجاد کرده است [۱۹]. گیپ سون و همکارانش (۲۰۱۵) در پژوهشی با بررسی چهل شهر مختلف حوزه‌های سیاسی نه‌گانه‌ای را در چارچوبی با تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم بر بهبود فعالیت‌های آفرینانه معرفی کردند [۲۰]. پای لایا و همکارانش (۲۰۱۵) در پژوهشی زمینه‌هایی که شهرداری باعث بهبود محیط کسب و کار شهری در آمبون اندونزی می‌شود را شناسایی کردند [۲۱]. گریل و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی به بهبود فضای کسب و کار در کشور انگلستان پرداختند [۲۲]. در این پژوهش طی سه مرحله به انواع مختلف BID در انگلستان، جدول زمانی توسعه آن‌ها طی سال‌های ۲۰۰۵-۲۰۱۸ و تحلیل نتایج پیاده‌سازی این رویکرد پرداختند. در ارتباط با تجربه جهانی اجرای فضای کسب و کار می‌توان شهرهایی همچون نیویورک و غیره را اشاره کرد که در این زمینه به موفقیت‌های چشمگیری دست یافته‌اند. گیمارانس در پژوهشی (۲۰۲۱) به بررسی چارچوب BID ها و برنامه‌های اجراشده در چندین کشور می‌پردازد و نتیجه می‌گیرد که این مدل یک رویکرد چندلایه برای احیای مراکز شهری و موفقیت این مدل در دستیابی به اهداف تعریف شده است [۵]. در ایران نیز نوعی اجماع نسبی در میان کارشناسان، سیاستمداران و سیاست‌گذاران وجود دارد مبنی بر اینکه برای غلبه بر نامطلوب‌هایی همچون فقر و بیکاری، کم‌رشدی اقتصاد و پایین بودن سطح فعالیت‌های اقتصادی در مراکز شهری و نیز برای گذار از اقتصاد دولتی به اقتصاد بازار و تقویت بخش خصوصی، استراتژی «بهبود فضای کسب و کار» مهم‌ترین و مؤثرترین راهبرد است. منطقه ۶ شهر تهران به علت قرارگیری در مرکز ثقل ارتباطی شهر تهران و رواج مشاغل اقتصادی غیررسمی، خصوصیات خاص ترافیکی را در این

حرکت به سوی پیشرفت و توسعه اقتصادی، در برنامه‌ریزی کلان و راهبردی بیشتر کشورهای جهان، به‌ویژه کشورهای در حال توسعه، به مهم‌ترین موضوع تبدیل شده است [۱]. اما دست‌یابی به این مقصود، افزون بر برنامه‌ریزی راهبردی، نیازمند ایجاد زیرساخت‌های لازم است. در ارتباط با فراهم‌سازی بسترهای مورد نیاز توسعه و پیشرفت اقتصادی در هر کشور، مراکز شهرها از جنبه‌های مختلف اقتصادی، تاریخی، فرهنگی، اجتماعی و شهرسازی از اهمیت شایانی برخوردار است [۲]. به رغم اهمیت این مراکز، طی دهه‌های گذشته در مناطق مختلف جهان مراکز شهری با افول کارکرد اقتصادی مواجه شده‌اند [۳]. در همین راستا، روش‌ها و رویکردهای مختلفی در زمینه بازسازی مراکز شهری مورد توجه سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری بوده است. مروری بر پیشینه مداخله در احیای مراکز شهری نشان می‌دهد از دهه ۱۹۶۰، تأکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع به مراکز شهری دارد. در دوره ۱۹۶۰-۱۹۷۰ در باززنده‌سازی محلات راهکار جامع تأکید بر مسائل اجتماعی بوده و بعد از دهه ۱۹۷۰ به‌خصوص در مراکز شهری رویکرد اقتصادی مورد توجه واقع شده است که از میان رویکردهای یادشده، موفق‌ترین رویکرد بوده است [۴]. رویکرد بهبود فضای کسب و کار (BID) یکی از روش‌های موفق با رویکرد اقتصادی به مراکز شهری محسوب می‌شود و در سراسر دنیا در حال گسترش است. هدف اصلی اجرای BID ها به‌وضوح بهبود فضای کسب و کار در مناطق محدود است [۵]. فضای کسب و کار یک محیط نهادی است که قواعد بازی را مشخص می‌کند و تمامی کسب و کارهای اقتصادی در آن شکل می‌گیرند و ادامه حیات می‌یابند و یا در آن ورشکست شده و از آن خارج می‌شوند [۶]. BID ها خلأ ناشی از ناتوانی بسیاری از دولت‌های شهر در سازماندهی، تأمین مالی و مدیریت خدماتی را که برای مشکلات پیش روی بسیاری از مناطق تجاری، که اغلب شامل جرم و جنایت، بی‌خانمانی و محیط‌های عمومی بی‌نظم بود، پر کرده‌اند و با بهبود سرمایه‌گذاری و ارائه خدمات و فعالیت‌های حمایتی و تبلیغاتی باعث سرزندگی در نواحی تجاری می‌شوند [۷]. می‌توان گفت که بخش قابل توجهی از مقتضیات رشد اقتصادی هر کشور در گرو فضای کسب و کار مناسب آن کشور است [۸]. امروزه دولت‌ها در فضای کسب و کار، نقش مقررات‌زدایی و تسهیل‌گری برای ارتقای رقابت‌پذیری بخش خصوصی و بنگاه‌های اقتصادی ایفا می‌کنند [۹]. بهبود فضای کسب و کار به معنای بهبود و رونق فضای تولیدی و در نتیجه، سنگ‌بنای محرک رشد اقتصادی است، به گونه‌ای که اصلاح و بهبود فضای کسب و کار زمینه مشارکت بخش خصوصی در عرصه اقتصاد، ارتقای سطح اشتغال و تولید را فراهم سازد [۱۰]. گزارش توسعه ۲۰۰۵ بانک جهانی، بهبود محیط کسب و کار را یکی از چالش‌های اساسی توسعه کشورهای در حال توسعه معرفی کرده و آن را برای ایجاد فرصت‌های شغلی، کاهش فقر و بهبود استاندارد زندگی مردم اساسی می‌داند. سازمان همکاری‌های اقتصادی و توسعه (Organization for Economic Cooperation and Development) نیز محیط کسب و کار مناسب را برای شکوفایی اقتصادی کشورها و توانمندسازی مردمشان در برابر فقر و بیکاری لازم می‌داند [۱۱]. از این رو، بهبود محیط کسب و کار با وعده اشتغال پایدار و کارآفرینی، از جذاب‌ترین استراتژی‌های توسعه و رقابت‌پذیری در شهرها است که امروزه از آن به منزله حلقه عمده ساختار اقتصادی یاد می‌شود. رقابت‌پذیری در هر زمینه‌ای بدون دستیابی به برنامه‌ریزی‌های بلندمدت و مبتنی بر طراحی پیشران‌ها با رویکرد آینده‌پژوهی محور امکان‌پذیر نخواهد شد [۱۲]. زیرا شناخت و ارزیابی واقعی حاصل از شیوه نگریستن علمی به آینده به دست خواهد آمد. آینده‌پژوهی مشتمل بر مجموعه تلاش‌هایی است که با واکاوی منابع، الگوها، عوامل تغییر یا ثبات به تجسم آینده‌های بالقوه و برنامه‌ریزی برای آن‌ها می‌پردازد [۱۳]. در این میان، یکی از موضوعات مهم و اساسی که نقش بسیار مهمی در توسعه اقتصادی مراکز شهری دارد و می‌تواند با آینده‌نگری و طراحی پیشران‌های کلیدی منجر به بهبود رشد



اقتصادی از سوی دیگر است [۲۳]. بهبود فضای کسب‌وکار به معنای بهبود و رونق فضای تولیدی و در نتیجه، سنگ‌بنا و محرک رشد اقتصادی است، به گونه‌ای که اصلاح و بهبود فضای کسب‌وکار زمینه مشارکت بخش خصوصی در عرصه اقتصاد، ارتقای سطح اشتغال و تولید را فراهم سازد [۱۰]. فضای کسب‌وکار یک محیط نهادی است که قواعد بازی را مشخص می‌کند و تمامی کسب‌وکارهای اقتصادی در آن شکل می‌گیرند و ادامه حیات می‌یابند و یا در آن ورشکست شده و از آن خارج می‌شوند [۶]. بدیهی است که بهبود فضای کسب‌وکار در کشورها عاملی در راستای افزایش رشد اقتصادی آن‌ها به شمار می‌آید [۲۴]. نواحی کسب‌وکار را می‌توان یک پدیده آمریکای شمالی دانست که در کانادا و ایالات متحده ایجاد شده‌اند و در این دو کشور بیشترین نفوذ و فراگیری را داشته‌اند و پس از آن در کشورهای نظیر بریتانیا و ایرلند گسترش یافته‌اند. اولین BID در سال ۱۹۶۹ در تورنتو کانادا ایجاد شده است (ناحیه پیشرفت بلور - جین - رانی مد Bloor-Jane-Runnymede) و اولین BID در ایالات متحده محدوده پیشرفت مرکز شهر نیواورلئان بود که در سال ۱۹۷۵ تأسیس شده است [۲۵]. جدول ۱ کشورهای دارای بیشترین تجربه و همچنین شهرهای دارای بالاترین نواحی کسب‌وکار در جهان را نشان می‌دهد.

جدول ۱. شهرهای دارای بالاترین نواحی کسب‌وکار در جهان

کشور	تعداد BID	شهر	تعداد BID
ایالات متحده	۱۵۰۰	نیویورک	۵۶
کانادا	۳۴۸	تورنتو	۴۰
آفریقای جنوبی	۲۱	لس آنجلس	۳۰
برزیل	۲	ونکوور	۲۰
آلبانی	۲	فیلاذلفیا/کیپ‌تاون	۱۰
صربستان	۲	نیویورک موفق‌ترین شهر در BID	

مأخذ: [۲۶].

(۱۸۵۹) نسبت می‌دهد [۳۱]. اسلوتر (۲۰۰۲) معتقد است که آینده‌پژوهی در اواخر قرن بیستم در نتیجه بستر تاریخی جدیدی که توسط مدرنیته ایجاد شد، به وجود آمد [۲۷]. به تعبیری دیگر، آینده‌پژوهی بیشتر در کشورهایی که درگیر در جنگ جهانی اول بودند، پی‌ریزی شد [۳۲]. نخستین تلاش آینده‌پژوهانه به شیوه مدرن در آمریکا به سال ۱۹۴۸ در اندیشگاه رند آغاز شد. آینده‌پژوهی دارای چندین پیش‌فرض فلسفی است که تمامی آینده‌پژوهان باید آن‌ها را بپذیرند:

- نمی‌توان از آینده آگاه شد، اما می‌توان برخی از آینده‌های محتمل را شناخت.
- ممکن است سیاست احتمال وقوع یک رویداد یا شرایط در آینده را تغییر دهد و پیامدهای سیاست را می‌توان پیش‌بینی کرد.
- می‌توان درجه‌بندی‌هایی را در مورد احتمالات و آگاهی پیشین انجام داد [۳۳].

مقایسه رویکرد سنتی برنامه‌ریزی راهبردی و رویکرد تفکر راهبردی بر این اساس است که در رویکرد سنتی، با وضعیتی ثابت و نگاه اکتشافی به گذشته و همچنین، ارائه برنامه‌های کوتاه‌مدت، آینده‌ای محتمل و عموماً از بالا به پایین مواجه هستیم، اما در تفکر راهبردی با نگاه همه‌جانبه به تغییر در آینده و استفاده از خلاقیت و به‌کارگیری دیدگاه ذی‌نفعان به ارائه برنامه بلندمدت مبتنی بر چندین سناریو پرداخته می‌شود.

منطقه سبب شده است. با توجه به الگوی سفرهای روزانه شهر تهران، منطقه ۶ ضمن آنکه از بیشترین میزان جذب سفرهای روزانه برخوردار است، در مسیر ترافیک عبوری از مناطق ۱-۵، ۷ و ۲۲ به سمت مرکز شهر قرار گرفته است. همچنین، این منطقه به دلیل توسعه بافت اداری و تجاری در سطح منطقه شاهد کرختی و عدم پویایی است.

### چارچوب نظری پژوهش

پس از عدم موفقیت در دستیابی به اهداف ازپیش تعیین شده در کشورهای بلوک شرق و غرب رویگردانی از اقتصاد فقط دولتی را موجب شد تا اینکه از دهه ۱۹۸۰ برای دستیابی به اقتصاد غیردولتی به خصوصی‌سازی روی آوردند [۱۸]. از جدیدترین و موفق‌ترین شیوه‌های رویکرد اقتصادی در بازنده‌سازی مراکز شهری، روش بهبود نواحی کسب‌وکار (BID) است. اگر در ابتدای دهه ۱۹۸۰، نظریه‌پردازان و سیاست‌گذاران اقتصادی بر خصوصی‌سازی تأکید داشتند، از اواخر دهه ۱۹۹۰ بهبود محیط کسب‌وکار موضوع کانونی محافل نظریه‌پردازی و سیاست‌گذاری اقتصاد بوده است. این تغییر در پارادایم سیاست‌گذاری، محصول تحولات اقتصادی از یک‌سو و طرح نظریات جدید

### آینده‌پژوهی

آینده‌پژوهی معادل لغت لاتین «Futures Study» است. کلمه جمع Futures به این دلیل استفاده شده است که با بهره‌گیری از طیف وسیعی از مدل‌های و به جای تصور «فقط یک آینده»، به گمانه‌زنی‌های سیستماتیک و خردورانه، در مورد نه فقط «یک آینده» بلکه «چندین آینده متصور» مبادرت می‌شود [۲۷]. آینده‌پژوهی در واقع دانش و معرفتی است که دید مردم را نسبت به رویدادها، فرصت‌ها و چالش‌های احتمالی آینده باز می‌کند و از طریق کاهش ابهام و تردیدهای فرساینده، توانایی انتخاب‌های هوشمندانه مردم و جامعه را افزایش داده و به همگان اجازه می‌دهد تا بدانند که به کجاها می‌توانند بروند و به کجاها باید بروند [۲۸]. محققانی که دارای پایه‌های علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری هستند غالباً از کلیدواژه آینده‌پژوهی برای مباحث خود استفاده کرده‌اند، گرچه در مناطق جغرافیایی مختلف از جمله در اروپا و آمریکا این واژه‌ها عیناً یکسان به کار برده نشده و واژه برنامه‌ریزی آینده‌مبنا (Future oriented) فعالیت‌های جلونگر (Forward-looking activities) نیز به کار رفته است [۲۹]. در میان پژوهشگران حوزه مطالعات توسعه پایدار و مطالعات فناوری واژه آینده‌نگاری رواج بیشتری دارد و از تعابیر آینده‌نگاری حکمرانی توسعه پایدار و آینده‌نگاری پایدار استفاده شده است [۳۰]. خاستگاه زمانی آینده‌پژوهی به طور دقیق مشخص نیست. در این باره، اج جی-ولز اولین خاستگاه مطالعه درباره آینده را به اثر لوییس دو مولینا

جدول ۲. مقایسه تفکر راهبردی و رویکردهای سنتی برنامه‌ریزی راهبردی نسبت به آینده

رویکرد سنتی برنامه‌ریزی راهبردی	رویکرد تفکر راهبردی
محیط	ساده و با پیچیدگی کم، امکان ارائه تصویر ثابت و واکنش در برابر آن
نوع رویکرد به آینده	آینده ادامه‌ای از گذشته (رویکرد اکتشافی)
نوع خروجی	اهداف و برنامه‌های اجرایی
نحوه تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی	عموماً فردی و از بالا به پایین
بازه زمانی	اغلب کوتاه‌مدت و میان‌مدت
نحوه تصویر کردن آینده	اغلب مبتنی بر یک آینده محتمل
	بلندمدت
	چند آینده محتمل و سناریویی

مأخذ: [۳۴].

و عمق پویای محیطی با مراجعه به دو عامل، مراجعه به امر واقع و مراجعه به خبرگان قابل پاسخ‌گویی است. در گام دوم، منابع دانشی و ابزارهای بهره‌برداری کشف و خلق می‌شوند. در گام سوم، از منابع دانشی بهره‌برداری می‌شود. در گام چهارم، داده‌ها مورد تحلیل قرار می‌گیرد [۳۵]. در این راستا در مرحله اول برای جمع‌آوری متغیرها از مقالات علمی- پژوهشی در زمینه بهبود نواحی کسب‌وکار استفاده شد؛ سپس پرسشنامه نیمه‌ساختاریافته بین کارشناسان متخصص و خبره در زمینه نواحی کسب‌وکار توزیع شد. در تعیین تعداد خبرگان، کسب اطمینان از جامعیت دیدگاه‌ها ملاک بوده است. تعداد خبرگان شرکت‌کننده در دلفی عموماً بین ۱۴ تا ۲۰ نفر تعیین شده و با توجه به معیارهای یادشده، تعداد ۱۵ نفر از خبرگان و مدیران شهری برای شرکت در پژوهش انتخاب شده است. از آن‌ها خواسته شد تا در چارچوب ماتریس اثرات متقابل به متغیرها، بر مبنای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری با اعدادی در طیف صفر تا سه امتیاز دهند. در این امتیازدهی «صفر» به منزله بدون تأثیر، «یک»، تأثیر ضعیف؛ «دو» تأثیر متوسط و «سه» به معنای تأثیر زیاد است؛ سپس امتیازها در ماتریس متقابل و نرم‌افزار MICMAC ۵,۳ وارد شد تا تأثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم و غیرمستقیم هر یک از عوامل سنجیده شود و با توجه به امتیاز تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل، پیشران‌های کلیدی به دست آیند. جدول ۳ پیشران‌های بهبود فضای کسب‌وکار (BID) منطقه ۶ شهر تهران را نشان می‌دهد.

از این‌رو، با توجه به معضلات و مشکلات اقتصادی که در سال‌های اخیر شهرهای کشور ایران و به‌ویژه مراکز شهری را با بحران و چالش روبه‌رو ساخته و بیش از پیش وضعیت فضای کسب‌وکار و سرزندگی این مراکز رو به افول کشانده است، نمی‌توان شهرها را به حال خود رها کرد و بدون توجه به وضعیت موجود این مراکز، سیاست‌گذاری در بخش‌های مختلف و به‌خصوص بخش اقتصادی را انجام داد؛ بنابراین مدیریت مراکز شهری در عصر حاضر نیازمند استفاده از رویکرد نوین و هوشمندانه‌ای خواهد داشت. برای مدیران شهری در امر آینده‌اندیشی با یک رهیافت مسئله‌محور، روش آینده‌پژوهی مشخص می‌شود.

### روش تحقیق

پژوهش حاضر با رویکرد آینده‌پژوهی، مهم‌ترین عوامل مؤثر بر بهبود فضای کسب‌وکار منطقه ۶ شهر تهران را شناسایی و میزان و چگونگی تأثیرگذاری این عوامل را بررسی می‌کند. نوشتار پیش رو از نظر روش انجام تحقیق، توصیفی-تحلیلی است که به دلیل کاربردپذیر بودن یافته‌ها در تدوین نقشه و برنامه راهبردی افزایش حکمروایی مطلوب مدیریت شهری، در هدف جنبه کاربردی دارد. از تکنیک پویای محیطی و دلفی برای شناسایی متغیرها و شاخص‌ها استفاده شده است. پویای محیطی از چهار گام یا مرحله اصلی تشکیل شده است. در گام اول، حیطه و عمق پویای محیطی مشخص می‌شود. تعیین حیطه

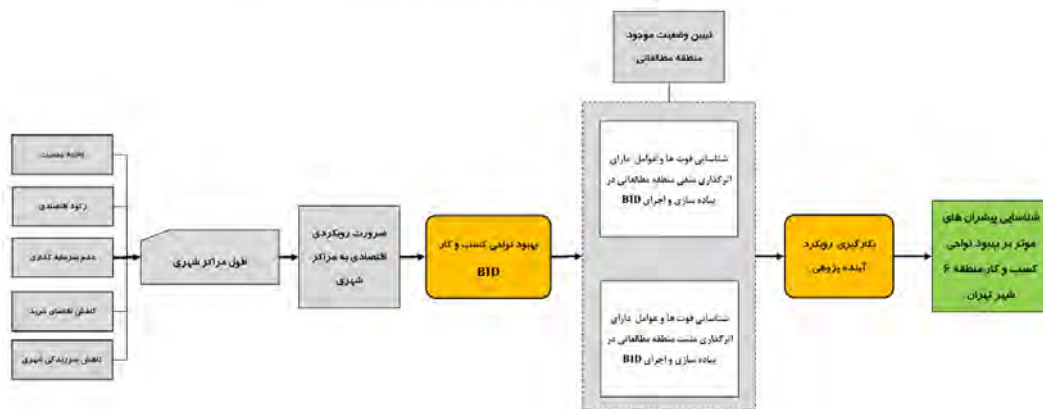
جدول ۳. پیشران‌های بهبود فضای کسب‌وکار (BID) منطقه ۶ شهر تهران

پیشران‌های بهبود فضای کسب‌وکار	ردیف
نیروی انسانی ماهر و آموزش‌دیده	۱
میزان مشارکت اجتماعی	۲
ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی	۳
فعالیت نهادهای محلی و مدنی	۴
عدم رویکرد منفعت‌مداری در مدیران شهری	۵
دسترسی به فناوری‌های مورد نیاز	۶
کیفیت ابنیه و مصالح بخش مسکن	۷
سیستم حمل‌ونقل عمومی مناسب	۸
متناسب بودن ظرفیت‌های پارکینگ	۹
دسترسی مناسب به امکانات و خدمات	۱۰

ردیف	پیشران‌های بهبود فضای کسب و کار
۱۱	سطح سرانه خدمات عمومی شهری
۱۲	بهره‌وری مناسب از ظرفیت‌های فرهنگی و تفریحی
۱۳	حکمرانی خوب شهری
۱۴	دسترسی به تأسیسات شهری همچون آب، برق و غیره
۱۵	وضعیت سرزندگی پیاده‌روها
۱۶	عملکرد شهرداری در ارائه خدمات و تسهیلات
۱۷	میزان جذب سفر منطقه
۱۸	قیمت زمین و مسکن
۱۹	روند توسعه ساخت‌وسازهای تجاری
۲۰	تنوع کالاها و محصولات تجاری
۲۱	وضعیت خدمات پشتیبانی از کالاهای تجاری
۲۲	میزان جذب مشتری منطقه
۲۳	وضعیت اشتغال و کار در سطح منطقه
۲۴	میزان هزینه سفر و تردد
۲۵	سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی
۲۶	میزان آلودگی (هوا، صدا، بو)
۲۷	سیستم فاضلاب و دفع زباله
۲۸	سطح سرانه فضای سبز
۲۹	اعمال تحریم‌های بین‌المللی علیه کشور
۳۰	امنیت کل منطقه ۶
۳۱	مشارکت سیاسی شهروندان

کنار به کارگیری از رویکرد بهبود نواحی کسب و کار در احیای مراکز شهری، داشتن نگاه آینده‌نگاری برای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری امری منطقی و ضروری است. همان‌طور که ملاحظه می‌کنید، شکل ۱ چارچوب نظری فرایند انجام پژوهش را نشان می‌دهد.

به صورت کلی، می‌توان روند تجزیه و تحلیل این پژوهش را این گونه بیان کرد که به دنبال افول خیابان‌های اصلی منطقه ۶ شهر تهران که ناشی از عوامل مختلفی همچون رکود اقتصادی، تخلیه جمعیت، عدم سرمایه‌گذاری و غیره طی سال‌های اخیر بوده است، با به کارگیری رویکرد بهبود نواحی کسب و کار می‌توان بستر احیا و بازسازی این منطقه را فراهم کرد. از این در



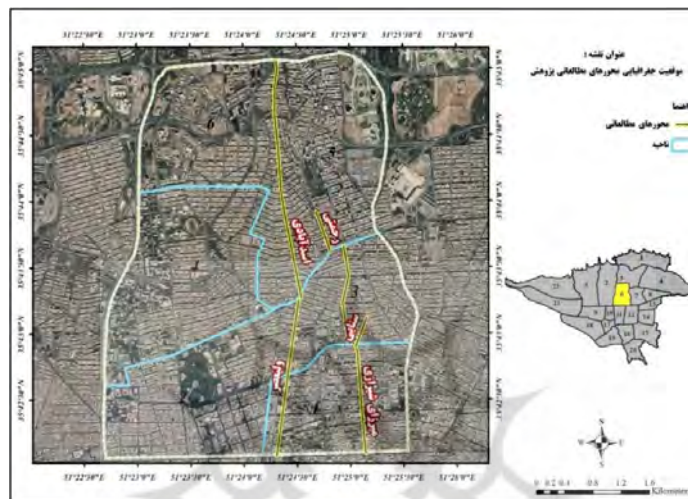
شکل ۱. چارچوب نظری روند انجام پژوهش



### قلمروی پژوهش

تجاری دارد به طوری که تنها ۲۹ درصد سطح منطقه کاربری مسکونی دارد و بیش از ۴۰ درصد آن به کاربری‌ها و فعالیت‌های تجاری - رفاهی اختصاص یافته است (پایگاه اینترنتی شهرداری منطقه ۶ شهر تهران). محورهای مطالعاتی در این پژوهش برای شناسایی پیشران‌های بهبود فضای کسب و کار شامل ۵ محور اصلی (ولیعصر، اسدآبادی، میرزای شیرازی، رحمتی و سنایی) منطقه ۶ شهر تهران است. درخور یادآوری است که انتخاب این محورها به دلیل تمرکز بالای مراکز خدماتی در این محورها است. همان‌طور که ملاحظه می‌کنید، در شکل ۲ محدوده مطالعاتی پژوهش ارائه شده است.

منطقه ۶ شهر تهران به دلیل استقرار در مرکزیت جغرافیایی شهر تهران و از سوی دیگر، به لحاظ موقعیت همجواری با مرکز ثقل قدیمی شهر به عنوان استخوان‌بندی شهر تهران و مرکز ثقل حکومتی - اداری و تجاری ایفای نقش می‌کند. بر اساس آخرین اسناد فرادست منطقه ۶ با محصور شدن در میان مناطق ۳ در شمال، ۱۱ و ۱۲ در جنوب، ۲ در غرب و ۷ و ۳ در شرق به همراه مناطق ۱۱ و ۱۲، مناطق سه‌گانه مرکزی شهر تهران را تشکیل می‌دهند [۳۶]. منطقه ۶ به طور تقریبی در مرکز شهر تهران قرار گرفته است و بافتی اداری



شکل ۲. محورهای مطالعاتی پژوهش

قرار گرفت. تعداد تکرار دو بار در نظر گرفته شده و درجهٔ پرشدگی ماتریس ۶۱/۷۰ درصد است که نشان می‌دهد عوامل انتخاب‌شده تأثیر زیاد و پراکنده‌ای بر همدیگر داشته‌اند و درواقع، سیستم از وضعیت ناپایداری برخوردار بوده است (جدول ۴). از مجموع ۵۹۳ رابطه قابل ارزیابی در این ماتریس، ۳۶۸ رابطه عدد صفر بوده که به این معناست عوامل بر همدیگر تأثیر نداشته و یا از همدیگر تأثیر نپذیرفته‌اند. ماتریس بر اساس شاخص‌های آماری با ۲ بار چرخش داده‌ای از مطلوبیت و بهینه‌شدگی ۱۰۰ درصد برخوردار بوده که بیانگر روایی بالای پرسشنامه و پاسخ‌های آن است.

### یافته‌های پژوهش

همان‌طور که در روش تحقیق بیان شد، تعداد ۳۱ مؤلفهٔ تأثیرگذار بر بهبود نواحی کسب و کار منطقه ۶ شهر تهران با استفاده از تکنیک پوشش محیطی انتخاب شد. سپس، با استفاده از روش تحلیل تأثیرات متقابل، با تشکیل ماتریس ۳۱\*۳۱ از کارشناس آشنا با موضوع پژوهش خواسته شد تا تأثیرات هر شاخص را با دیگری با استفاده از عدد صفر تا سه مشخص کند. عدد صفر، به مفهوم عدم تأثیر، عدد یک، تأثیر کم، عدد دو، تأثیر متوسط و عدد سه به مفهوم تأثیر زیاد است. سپس، نتیجه تأثیر بعد از گرفتن میانگین از کلیهٔ تعاملات وارد نرم‌افزار میک مک شد و برای استخراج پیشران‌ها مورد تحلیل

جدول ۴. نتایج اولیهٔ تحلیل تأثیرات متقابل

مقدار	شاخص
۳۱	ابعاد ماتریس
۲	تعداد تکرار
۳۶۸	تعداد صفر
۶۳	تعداد یک
۲۲۸	تعداد دو
۳۰۲	تعداد سه
۵۹۳	کل
۶۱،۷۰٪	درجهٔ پرشدگی

بالقوه برابر با عدد ۵۶۱ است. در جایگاه دوم پیشران میزان مشارکت اجتماعی با اثرگذاری برابر با عدد ۵۵۴ و اثرپذیری برابر با عدد ۴۴۲ است. وضعیت ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی با اثرگذاری مستقیم بالقوه برابر با ۴۸۴ در مرتبه سوم قرار دارد. یادآوری این نکته الزامی است که نتایج تأثیرات غیرمستقیم نیز همانند تأثیرات مستقیم بالقوه است (جدول ۵).

**بررسی تأثیرپذیری و تأثیرگذاری اثرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها**  
در ماتریس متقاطع جمع اعداد سطرهاى هر متغیر به عنوان میزان تأثیرگذاری و جمع ستونی هر متغیر نیز میزان تأثیرپذیری آن متغیر را نسبت به متغیرهای دیگر نشان می‌دهد. با توجه به نتایج استخراج شده از اثرگذاری و اثرپذیری مستقیم و غیرمستقیم بالقوه بین متغیرها می‌توان نتیجه گرفت که پیشران نیروی انسانی ماهر و آموزش دیده دارای بیشترین میزان تأثیرگذاری مستقیم

جدول ۵. میزان تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم بالقوه متغیرها بر یکدیگر

متغیر	تأثیرات مستقیم (MDI)		غیر مستقیم (MII)	
	تأثیر پذیری مستقیم	تأثیر گذاری مستقیم	تأثیر پذیری غیر مستقیم	تأثیر گذاری غیر مستقیم
نیروی انسانی ماهر و آموزش دیده	۵۶۱	۴۴۲	۵۵۰	۴۳۹
میزان مشارکت اجتماعی	۵۵۴	۴۴۲	۵۲۹	۴۳۳
وضعیت ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی	۴۸۴	۴۴۲	۴۵۸	۴۲۲
وضعیت فعالیت نهادهای محلی و مدنی	۴۴۲	۴۳۵	۴۲۶	۴۲۰
عدم رویکرد منفعت‌مداری در مدیران شهری	۴۰۷	۴۱۴	۴۰۷	۴۱۱
دسترسی به فناوری‌های مورد نیاز	۴۰۰	۳۹۲	۴۰۴	۳۷۷
کیفیت ابنیه و مصالح بخش مسکن و ساختمان	۳۹۲	۳۷۸	۳۸۰	۳۷۷
سیستم حمل‌ونقل عمومی مناسب	۳۷۱	۳۷۸	۳۷۹	۳۷۷
متناسب بودن ظرفیت‌های پارکینگ در منطقه	۳۷۱	۳۷۱	۳۶۰	۳۷۰
دسترسی مناسب به امکانات و خدمات در بخش‌های مختلف	۳۶۴	۳۵۰	۳۵۹	۳۵۷
سطح سرانه خدمات عمومی شهری	۳۵۷	۳۴۳	۳۴۹	۳۴۸
بهره‌وری مناسب از ظرفیت‌های فرهنگی و تفریحی	۳۳۶	۳۴۳	۳۴۶	۳۴۸
حکمرانی خوب شهری	۳۳۶	۳۴۳	۳۴۵	۳۳۷
دسترسی به تأسیسات شهری همچون آب، برق و غیره	۳۲۹	۳۲۹	۳۲۶	۳۳۴
وضعیت سرزندگی پیاده‌روهای منطقه	۳۲۲	۳۲۲	۳۲۱	۳۳۲
عملکرد شهرداری در ارائه خدمات و تسهیلات	۳۰۱	۳۱۵	۳۲۰	۳۲۸
میزان جذب سفر منطقه	۳۰۱	۳۱۵	۳۱۵	۳۱۹
قیمت زمین و مسکن	۳۰۱	۳۰۸	۳۱۴	۳۰۹
روند توسعه ساخت‌وسازهای تجاری	۲۹۴	۳۰۱	۳۰۴	۲۹۷
تنوع کالاها و محصولات تجاری در سطح منطقه	۲۹۴	۳۰۱	۲۹۸	۲۹۲
وضعیت خدمات پشتیبانی از کالاهای تجاری	۲۸۷	۳۰۱	۲۸۷	۲۹۱
میزان جذب مشتری منطقه	۲۷۳	۲۸۷	۲۸۶	۲۹۰
وضعیت اشتغال و کار در سطح منطقه	۲۶۶	۲۸۰	۲۸۳	۲۸۵
میزان هزینه سفر و تردد در منطقه ۶	۲۵۹	۲۶۶	۲۵۹	۲۷۵
وضعیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی	۲۵۲	۲۶۶	۲۵۷	۲۷۱
میزان آلودگی (هوا، صدا، بو) در سطح منطقه	۲۵۲	۲۶۶	۲۴۸	۲۷۰

متغیر	تأثیرات مستقیم (MDI)		غیرمستقیم (MII)	
	تأثیر گذاری مستقیم	تأثیر پذیری مستقیم	تأثیر گذاری غیر مستقیم	تأثیر پذیری غیر مستقیم
سیستم فاضلاب و دفع زباله	۲۲۴	۲۳۸	۲۴۵	۲۱۱
سطح سرانه فضای سبز	۲۱۰	۲۳۸	۲۴۵	۲۰۳
اعمال تحریم‌های بین‌المللی علیه کشور	۱۹۶	۲۱۷	۲۲۲	۲۰۰
امنیت کل منطقه ۶	۱۵۴	۲۱۷	۲۱۵	۱۷۲
مشارکت سیاسی شهروندان	۹۱	۱۴۰	۱۴۸	۸۸

شامل دو زیرمجموعه است: ۱. متغیر ریسک شامل: حکمروایی خوب شهری، عملکرد شهرداری در ارائه خدمات و تسهیلات، وضعیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی، کیفیت ابنیه و مصالح بخش مسکن و ساختمان، وضعیت اشتغال و کار در سطح منطقه، میزان آلودگی (هوا، صدا، بو) در کل منطقه، عدم رویکرد منفعت‌مداری در مدیران شهری و سطح خدمات عمومی شهری است که نشان می‌دهد این متغیرها ظرفیت بسیار بالایی جهت تبدیل شدن به بازیگران کلیدی سیستم را دارند؛ ۲. متغیرهای هدف شامل: بهره‌وری مناسب از ظرفیت‌های فرهنگی و تفریحی، میزان جذب سفر منطقه، میزان جذب مشتری منطقه، روند توسعه ساخت‌وسازهای تجاری منطقه و امنیت کل منطقه است. این دسته متغیر نشان‌دهنده این است که می‌توان به تکامل سیستم مطابق برنامه و هدف خود دست یافت. در کنار آن درخور یادآوری است که کمترین میزان در طبقه‌بندی پیشران‌ها مربوط به طبقه عوامل تنظیمی است که در واقع حالت تنظیمی داشته و گاهی به عنوان اهرمی ثانویه عمل می‌کنند و شامل پیشران‌های وضعیت سرزندگی پیاده‌روهای منطقه، دسترسی مناسب به امکانات و خدمات در بخش‌های مختلف، وضعیت فعالیت نهادهای محلی و مدنی، میزان مشارکت اجتماعی، وضعیت ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی و سیستم حمل‌ونقل عمومی مناسب است.

شیوه توزیع و پراکنش متغیرها در صفحه پراکندگی، بیانگر میزان پایداری و یا ناپایداری سیستم است. در حوزه تحلیل اثرات متقابل / ساختاری با نرم‌افزار MICMAC در مجموع دو نوع از پراکنش تعریف شده است که به نام سیستم‌های پایدار و سیستم‌های ناپایدار معروف هستند. در سیستم‌های پایدار پراکنش متغیرها به صورت L انگلیسی است، یعنی برخی متغیرها دارای تأثیرگذاری بالا و برخی دارای تأثیرپذیری پایین هستند. در سیستم‌های ناپایدار متغیرها در حول محور قطری صفحه پراکنده هستند و متغیرها در بیشتر مواقع حالت بینابینی از تأثیرگذاری و تأثیرپذیری را نشان می‌دهند که ارزیابی و شناسایی عوامل کلیدی را بسیار مشکل می‌کنند. در سیستم ناپایدار نیز متغیرهای تعیین‌کننده یا تأثیرگذار، دوجوهی (ریسک و هدف)، تأثیرپذیر، مستقل و تنظیمی قابل مشاهده است.

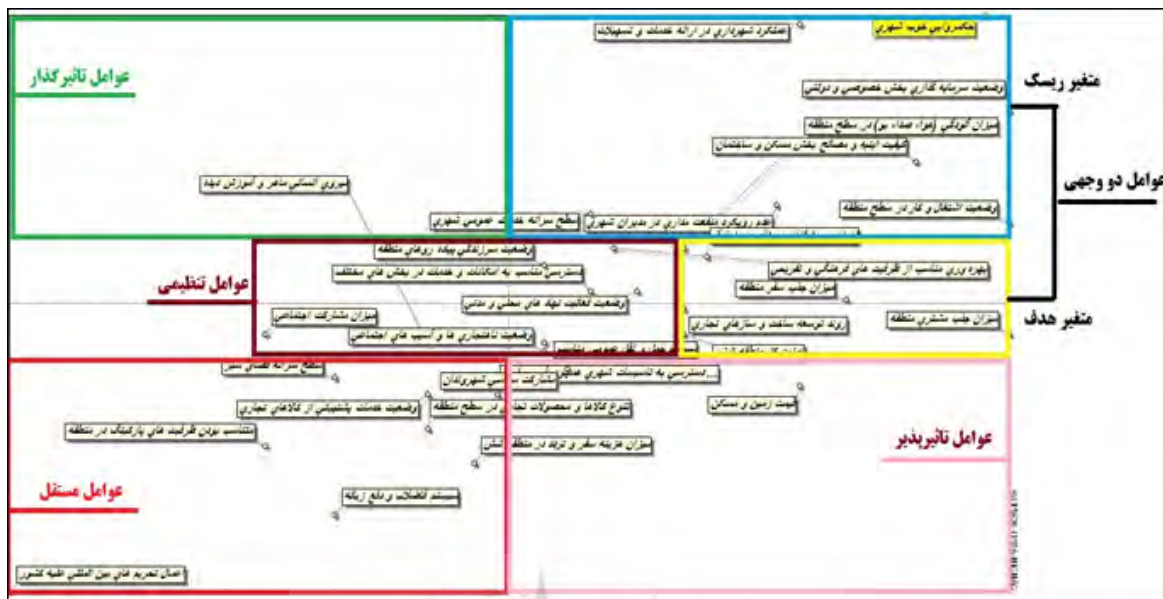
به دلیل اینکه شیوه پراکنش متغیرهای مؤثر بر فضای کسب‌وکار اغلب پیرامون قطر صفحه پراکندگی توزیع یافته‌اند، سیستم دارای حالت ناپایداری است و پنج دسته (عوامل تأثیرپذیر، دوجوهی، تنظیمی، تأثیرپذیر و مستقل) قابل شناسایی هستند که در نتایج آن در جدول ۶ نشان داده شده است. با توجه به نتایج استخراج شده می‌توان بیان کرد که پیشرانی به عنوان عوامل کلیدی تأثیرگذار بر ایجاد فضای کسب‌وکار در منطقه ۶ تهران شناسایی نشده است. همچنین، در بخش متغیرهای دوجوهی می‌توان بیان کرد که عوامل دوجوهی

#### جدول ۶. شیوه توزیع پیشران‌ها بر اساس طبقه‌بندی آن‌ها در ماتریس تأثیرات مستقیم بالقوه

طبقه‌بندی	متغیر
عوامل تأثیرگذار	-
عوامل دوجوهی	متغیر ریسک: حکمروایی خوب شهری، عملکرد شهرداری در ارائه خدمات و تسهیلات، وضعیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی، کیفیت ابنیه و مصالح بخش مسکن و ساختمان، وضعیت اشتغال و کار در سطح منطقه، میزان آلودگی (هوا، صدا، بو) در کل منطقه، عدم رویکرد منفعت‌مداری در مدیران شهری و سطح خدمات عمومی شهری
عوامل تنظیمی	متغیر هدف: بهره‌وری مناسب از ظرفیت‌های فرهنگی و تفریحی، میزان جذب سفر منطقه، میزان جذب مشتری منطقه، روند توسعه ساخت‌وسازهای تجاری منطقه و امنیت کل منطقه
عوامل تأثیرپذیر	وضعیت سرزندگی پیاده‌روهای منطقه، دسترسی مناسب به امکانات و خدمات در بخش‌های مختلف، وضعیت فعالیت نهادهای محلی و مدنی، میزان مشارکت اجتماعی، وضعیت ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی و سیستم حمل‌ونقل عمومی مناسب
عوامل مستقل	قیمت زمین و مسکن، دسترسی به تأسیسات شهری همچون آب، برق و غیره
عوامل مستقل	مشارکت سیاسی شهروندان، تنوع کالاها و محصولات در سطح منطقه، سطح سرانه فضای سبز، میزان هزینه سفر و تردد در سطح منطقه، وضعیت خدمات پشتیبانی از کالاهای تجاری، متناسب بودن ظرفیت پارکینگ منطقه، اعمال تحریم‌های بین‌المللی علیه کشور

همان‌طور که ملاحظه می‌کنید، شکل ۳ نحوه پراکندگی پیشران‌ها و جایگاه آن‌ها بر محور تأثیرگذاری و تأثیرپذیری را نشان می‌دهد. نحوه تقسیم‌بندی و

جایگاه قرارگیری پیشران‌ها در نمودار زیر طبق نرم‌افزار میک مک است.



شکل ۳. نحوه پراکندگی پیشرانها و جایگاه آنها روی محور تأثیرگذاری و تأثیرپذیری

همچنین، در نمودار روابط مستقیم بین پیشرانها (از بسیار ضعیف تا بسیار قوی) قابل مشاهده است. بیشتر میزان ارتباطهای قوی که با رنگ قرمز نشان داده شده، مربوط به پیشران دووجهی (ریسک و هدف) پژوهش است که



شکل ۴. تأثیرات مستقیم بالقوه بین پیشرانها (از بسیار ضعیف تا بسیار قوی)

از میان ۳۱ عامل بررسی شده، ۱۰ عامل اصلی به عنوان عوامل کلیدی مؤثر بر بهبود نواحی کسب و کار در منطقه ۶ تهران انتخاب شده‌اند که همه ۱۰ عامل در هر دو روش مستقیم و غیرمستقیم تکرار شده‌اند. همچنین، باید بیان کرد که در نتایج تحلیل پیشرانهای فضای کسب و کار در منطقه ۶ شهر تهران، پیشران تأثیرگذار وجود ندارد و پیشرانهای دووجهی (ریسک و هدف) که قابلیت تبدیل به عاملهای کلیدی تأثیرگذار دارند به عنوان پیشرانهایی

انتخاب نهایی پیشرانهای کلیدی مؤثر بر ایجاد فضای کسب و کار در منطقه ۶ تهران همان طور که در بالا نشان داده شد، ابتدا به بررسی وضعیت روابط مستقیم و غیرمستقیم پیشرانهای فضای کسب و کار در منطقه ۶ تهران در چارچوب آینده‌نگاری به تحلیل کل محیط سیستم پرداخته شد که نتایج به دست آمده، ۳۱ عامل در مرحله نخست شناسایی و میزان و چگونگی تأثیرگذاری این پیشرانها بر یکدیگر با توجه به روش مستقیم و غیرمستقیم بررسی و در نهایت

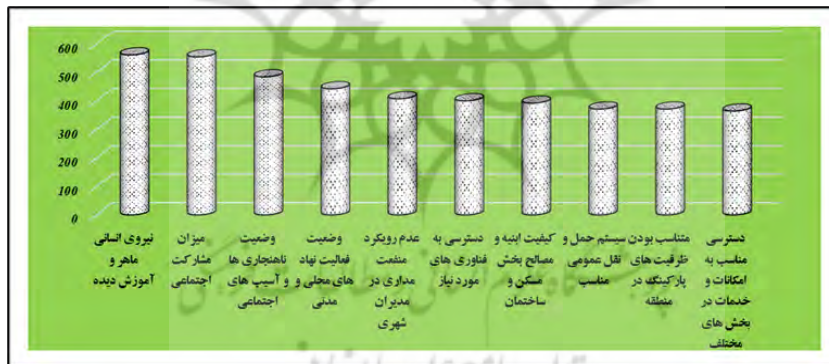


معرفی شده‌اند که با تقویت و توجه ویژه به آن‌ها زمینه ایجاد فضای کسب‌وکار در منطقه ۶ شهر تهران عملی می‌شود. پیشران‌های کلیدی در روش تأثیرات مستقیم بالقوه و تأثیرات غیرمستقیم بالقوه به شرح جدول ۷ هستند.

جدول ۷. پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار بر بهبود نواحی کسب‌وکار در منطقه ۶ تهران

رتبه	پیشران‌های کلیدی	تأثیرگذاری مستقیم	تأثیرگذاری غیرمستقیم
۱	نیروی انسانی ماهر و آموزش دیده	۵۶۱	۵۵۰
۲	میزان مشارکت اجتماعی	۵۵۴	۵۲۹
۳	وضعیت ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی	۴۸۴	۴۵۸
۴	وضعیت فعالیت نهاد‌های محلی و مدنی	۴۴۲	۴۲۶
۵	عدم رویکرد منفعت‌مداری در مدیران شهری	۴۰۷	۴۰۷
۶	دسترسی به فناوری‌های مورد نیاز	۴۰۰	۴۰۴
۷	کیفیت ابنیه و مصالح بخش مسکن و ساختمان	۳۹۲	۳۸۰
۸	سیستم حمل‌ونقل عمومی مناسب	۳۷۱	۳۷۹
۹	متناسب بودن ظرفیت‌های پارکینگ در منطقه	۳۷۱	۳۶۰
۱۰	دسترسی مناسب به امکانات و خدمات در بخش‌های مختلف	۳۶۴	۳۵۹

همان‌طور که ملاحظه می‌کنید، شکل ۵ اولویت و امتیاز پیشران‌های کلیدی استخراج شده بر وضعیت کسب‌وکار منطقه ۶ شهر تهران را نشان می‌دهد.



شکل ۵. پیشران‌های کلیدی تأثیرگذار در ایجاد فضای کسب‌وکار منطقه ۶ شهر تهران

در منطقه ۶ شهر تهران استخراج نشده است. متغیرهایی همچون حکمروایی خوب شهری، عملکرد شهرداری در ارائه خدمات و تسهیلات، وضعیت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی، کیفیت ابنیه و مصالح بخش مسکن و ساختمان، وضعیت اشتغال و کار در سطح منطقه، میزان آلودگی (هوا، صدا، بو) در کل منطقه، عدم رویکرد منفعت‌مداری در مدیران شهری و سطح خدمات عمومی شهری به عنوان متغیر ریسک شناسایی شدند که نشان می‌دهد این متغیرها ظرفیت بسیار بالایی جهت تبدیل شدن به بازیگران کلیدی سیستم را دارند. متغیرهای همچون بهره‌وری مناسب از ظرفیت‌های فرهنگی و تفریحی، میزان جذب سفر منطقه، میزان جذب مشتری منطقه، روند توسعه ساخت‌وسازهای تجاری منطقه و امنیت کل منطقه تحت عنوان متغیرهای هدف استخراج شده‌اند که نشان می‌دهد می‌توان به تکامل سیستم مطابق برنامه و هدف خود دست یافت. سایر متغیرها تحت زیرمجموعه عوامل تنظیمی، مستقل و تأثیرپذیر استخراج شده‌اند که جایگاه تأثیرپذیر و متغیر دارند و نمی‌توانند در پویایی فضای کسب‌وکار منطقه نقش حیاتی داشته باشند.

### نتیجه‌گیری

روش بهبود نواحی کسب‌وکار (BID) یک روش کارا برای احیا و باززنده‌سازی مراکز شهری رو به افول در جهان به شمار می‌رود. این روش قادر است تا موقعیت اقتصادی را ارتقا دهد و سبب افزایش کیفیت زندگی در مراکز شهری شود. ایجاد ناحیه تجاری پاکیزه، پویا و موفق در جذب جمعیت، منابع مالی پایدار، افزایش مشارکت اجتماعی شهروندان در تصمیم‌گیری‌های شهری و رقابت‌پذیری با مراکز تجاری اطراف، از نتایج مثبت بهره‌گیری روش بهبود نواحی کسب‌وکار در مراکز شهری است.

نتایج این پژوهش نشان داد نحوه توزیع و پراکنش متغیرهای مؤثر بر فضای کسب‌وکار در صفحه پراکندگی، نشان‌دهنده ناپایداری سیستم فضای کسب‌وکار در این منطقه است. از این‌رو، در شناسایی پیشران‌ها در مباحث آینده‌پژوهی با پنج دسته (عوامل تأثیرپذیر، عوامل دوجبهی، عوامل تنظیمی، عوامل تأثیرپذیر و عوامل مستقل) روبه‌رو هستیم. با توجه به نتایج استخراج شده می‌توان بیان کرد که پیشرانی به عنوان عوامل کلیدی تأثیرگذار بر ایجاد فضای کسب‌وکار



منابع

- [1] Vares H, Parvandi Y, Ghasemi R. Business Environment Evaluation to Achieve Economic Perspectives: Based On TOPSIS And Entropy Techniques. *Business Management*. 2012; 4(11): 121-138. [20.1001.1.20085907.1391.4.1.8.4](https://doi.org/10.1001.1.20085907.1391.4.1.8.4) [In Persian]
- [2] Khakari A. Economic Revitalization of Historic city centers. *Haft Shahr*. 2004; 1 (15-16): 124-133. [In Persian]
- [3] Shakoui H. *New perspectives in urban geography*. Tehran: Samt; 2001.
- [4] Ashrafi Y, Fahimifard F. Investigation of indicators of improvement of the business environment with emphasis on the position of Iran. *Economic Journal*. 2012; 11(11): 7- 42. [In Persian]
- [5] Hosseinpour H, Dadashpour H, Rafiyan M. Revitalization and promoting of the quality of life in urban centers with focus on the BID Approach: The Case Study of Uremia City Centre. *Urban management*. 2011; 9 (28): 273-284. [In Persian]
- [6] Guimaraes P. *Busines Improvement Drstricts: A Systemic Review of an Urban Governance Model towards City Center Revitalization*. *Land*. 2021; 10 (9): 922. <https://doi.org/10.3390/land10090922>
- [7] Olival A. (Doctoral dissertation). [Libson]: Gabinete de Estratégia e Estudos, Ministério da Economia e da Inovação; 2012:0048.
- [8] Hosseini A, Pourahmad A, Hataminejad H, Zanganeh Shahraki S, Mallahzade F. Analyzing and Evaluating Business Improvement Districts (BID) in Cities with an Emphasis on Tactical Urban Planning Features: A Case Study on District 6 of Tehran. *Urban Structure and Function Studies*. 2022; 9(33): 249-269. [10.22080/USFS.2022.23381.2244](https://doi.org/10.22080/USFS.2022.23381.2244) [In Persian]
- [9] Vali Beigi H, Panahi F. Iran's Position in The World Economy Compared to Selected Countries (From the Perspective of Human Development Indicators, Economic Freedom and Business Environment). *Commercial Surveys*. 2010; 8(43): 27-42. [In Persian]
- [10] Mahdavi Shahri Z, Karimi A, Tavakoli Golpayegani A. Study And Analysis Of The Second Index Of Business Facilitation Based On World Bank Reports 2010-2013. *Journal Of Skill Training* [Internet]. 2013; 1(4): 41-55. Available from: <https://sid.ir/paper/256003/en>
- [11] Ashrafi Y, Fahimifard F. Investigation of indicators of improvement of the business environment with emphasis on the position of Iran. *Economic Journal*. 2012; 11(11): 7- 42. [In Persian]
- [12] Khezri M. The Prospect Of The Business Environment In The Fifth Bill Of Development In Iran. *Strategic Studies Quarterly*. 2010; 13(48): 89-112. [20.1001.1.17350727.1389.13.48.4.3](https://doi.org/10.1001.1.17350727.1389.13.48.4.3) [In Persian]
- [13] Schwaninger M. *Trends in leisure and tourism for 2000-2010*. Prentice Hall. 1989: 599-605.
- [14] Dadazadeh Silabi P, Ahmadi Fard N. Determine the key factors of tourism development based on Futurology approach (case study: Mazandaran province). *Geography and Sustainability of Environment*. 2019; 9 (1): 73-89. [10.22126/GES.2019.1064](https://doi.org/10.22126/GES.2019.1064) [In Persian]
- [15] Rafiyan M, Arabzadegan Hashemi A. Business Improvement District: Self-Financing System To Improve Commercial Districts In Cities. *Armanshahr* [Internet]. 2010; 3 (4): 87-98. Available from: <https://sid.ir/paper/202444/en>. [In Persian]
- [16] Barati J, Rasoulzadeh M, Rafiei Darani H, Mazhari M. Strategic management in the business environment of urban economy; (Case study: religious tourism of the holy city of Mashhad). *Journal of Urban Economics and Management*. 2014; 2(6):109-125. [20.1001.1.23452870.1393.2.6.7.0](https://doi.org/10.1001.1.23452870.1393.2.6.7.0) [In Persian]

از این‌رو، ایجاد فضای کسب‌وکار در منطقه ۶ شهر تهران تابع توجه ویژه به پیشران‌های کلیدی هستند که در مجموع روابط مستقیم بالقوه و روابط غیرمستقیم بالقوه بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده‌اند. از این‌رو پیشران «نیروی انسانی ماهر و آموزش‌دیده» دارای بیشترین میزان تأثیرگذاری مستقیم بالقوه بر دیگر متغیرهای پژوهش است. در جایگاه دوم پیشران «میزان مشارکت اجتماعی» و «پیشران وضعیت ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی» در مرتبه سوم اثرگذاری قرار دارد. از این‌رو، می‌توان گفت که در جهت مدیریت شهری بهتر و دیدگاه آینده‌پژوهی بر رویکرد فضای کسب‌وکار در منطقه ۶ شهر تهران منطقی و عقلانی است که این سه شاخص به عنوان مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر پویایی و کسب‌وکار این منطقه در نظر گرفته شود؛ بنابراین با اتخاذ رویکرد آینده‌پژوهی و با مد نظر قرار دادن پیشران‌های کلیدی به‌دست‌آمده در پژوهش حاضر، تصمیمات و برنامه‌ریزی‌های مدیریت شهری در راستای بهبود نواحی کسب‌وکار منطقه ۶ شهر تهران جهت‌دار شده و در مسیر هدفمند قرار خواهد گرفت. در این راستا با گرفتن تصمیمات و انجام اقداماتی از جمله تربیت و آموزش سرمایه انسانی متخصص، افزایش انگیزه، رقابت‌پذیری، مشارکت اجتماعی و کاستن ناهنجاری‌های اجتماعی در سطح منطقه می‌توان زمینه‌های پویایی و بهبود نواحی کسب‌وکار در محدوده مطالعاتی را فراهم آورد. این پژوهش می‌تواند آغازی برای پژوهشگران بعدی در زمینه بهبود نواحی کسب‌وکار باشد. ارزیابی وضعیت موجود پیشران‌های کلیدی استخراج شده در منطقه مطالعاتی و ارائه برنامه راهبردی به منظور پیاده‌سازی رویکرد بهبود نواحی کسب‌وکار در منطقه ۶ شهر تهران می‌تواند به عنوان سرفصلی برای پژوهشگران در سال‌های آتی باشد.

مشارکت نویسندگان

سه‌م مشارکت نویسندگان در این مقاله یکسان بوده است.

تشکر و قدردانی

این مقاله حامی مالی و معنوی ندارد.

تعارض منافع

هیچ‌گونه تعارض منافع توسط نویسندگان بیان نشده است.

- [17] Mokhtari Hashi H, Naseroleslami G, Moradi A. The Role of Vibrant Markets in Organizing Tehran. *Geographical Researches*. 2017; 31(4):74-87. [In Persian]
- [18] Dehghani H, Akhtari A, Ghazikhani F, Habibi ZH, Mirani N. Investigating, monitoring and prioritizing factors affecting the business environment of South Khorasan Province using Analysis Hierarchical Process (AHP). The first international conference on economic planning, sustainable and balanced regional development, Approaches and applications. 2017 May. [In Persian]
- [19] Khodaparast Mashhadi M, Sardari Tarshizi A, Hajian A, Dehghani Firouzabadi A. The effect of improving the business environment on economic growth in selected Islamic countries. *Journal of Islamic Studies and Research*. 2019; 1(5). [In Persian]
- [20] Lewis Nathaniel M. Grappling with governance: the emergence of business improvement districts in a national capital. *Urban Affairs Review*. 2010; 46 (2): 180-217. <https://doi.org/10.1177/1078087410378844>
- [21] Gibson J, Robinson M, Cain S. *Citie: City Initiatives for Technology, Innovation and Entrepreneurship. A Resource for City Leadership*. 2015.
- [22] Papilaya J, Soisa T.R, Akib H. The Influence Of Implementing The Strategic Policy In Creating Business Climate, And Business Environment And Providing Support Facilities Towards Business Empowerment On Small Medium Craft Enterprises In Ambon Indonesia. *International Review of Management and Marketing*. 2015; 5(2):85-93
- [23] Grail J, Mitton C, Ntounis N, Parker C, Quin S, Steadman C, et al. Business improvement districts in the UK: A review and synthesis. *Journal of Place Management and Development*. 2019; 13(1): 73-88. <https://doi.org/10.1108/JPM11-2019-0097>
- [24] Midari A, Ghudjani A. *Measuring and improving the business environment*. Tehran: The Academic Center for Education, Culture and Research (ACECR); 2008.
- [25] Kamali Dehkordi P, Abdollahi F, Shaian Zeinvand A, Ghobeyslavi A. Investigating the Interactions between Business Ease, Foreign Investment and Economic Growth Case Study: Developing Islamic Countries (D8). *Islamic Economics and Banking*. 2019; 8 (28): 261-286. <http://mieaui.ir/article-1-942-en.html> [In Persian]
- [26] Mitchell j. *Business Improvement Districts and Innovative service delivery*. New York: The Price water house Coopers Endowment for The Business of Government; 1999.
- [27] New York City Department of Small Business Services. *Starting a Business Improvement District; a step by step guide*. New York: New York City Department of Small Business Services; 2004
- [28] Eslater, R. *Contemplation for the New Millennium, Future Research Concepts, Methods, and Ideas*. Tehran: Defense Industries Educational and Research Institute; 2011.
- [29] Naeimi k, Pourmohammadi M. Identifying the key factors influencing the future status of urban slums regarding future study approach: the case study of Sanandaj. *Motaleate Shahri*. 2016; 5(20): 53-64. [In Persian]
- [30] Krawczyk E, Ratcliffe J. Application of futures methods in urban planning processes in Dublin. *Fennia*. 2006; 184(1): 75-89. Retrieved from <https://fennia.journal.fi/article/view/3733>
- [31] Rabbani T. *Explaining the foresight model of Sustainable Urban Development governance: Case Study: Tehran Metropolis*. [Tehran]: Tarbiat Modares University; 2017. 232.
- [32] Sardar Z. The Namesake: Futures; Futures Studies; Futurology; Futuristic; Foresight—What's In A Name? *Futures*. 2010; 42(3): 177-184. <https://doi.org/10.1016/j.futures.2009.11.001>
- [33] Eivazi M, Pedram A. Purposes and Assumptions of Islamic Futures Studies. *Improvement Management*. 2014; 8(23): 27-48. [In Persian]
- [34] Fateh Rad M, Jalilvand MR. An Introduction To The Basics Of Epistemology And Futurology Methodology. *Journal of Futures Study*. 2014; 2(8): 27-52. [In Persian]
- [35] Keshavarz Turk A, Barati N. *Futurology in urban planning and management*. Tehran Research and Planning Center. 2014; Report No. 220: 17. [In Persian]
- [36] Ataollahi F, Dehnavieh R, Atashbahar O. *Futures Studies Using Environmental Scanning Techniques*. *Strategic Studies in Public Policy*. 2017; 6 (21): 7-9. [In Persian]
- [37] Habibi K, Safdaranjad M. *Strategic planning of urban tourism and sustainable leisure*. Tehran: Entekhab; 2015.