

## بازآفرینی اقتصادی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران

زهره تاجیک<sup>۱</sup>، سید موسی پورموسوی<sup>۲</sup> \* (نویسنده مسئول)، رحیم سرور<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی دکتری جامعه‌شناسی اقتصادی و توسعه، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران  
<sup>۲</sup> استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران  
<sup>۳</sup> استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

(تاریخ دریافت: ۹۸/۰۶/۱۶ تاریخ پذیرش: ۹۸/۱۲/۱۰)

### چکیده

توسعه سریع شهرنشینی، تأثیرات قابل توجهی بر هسته‌های قدیمی و تاریخی شهرها گذاشته است. به عبارت دیگر این پهنه‌ها در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری تبدیل گشته‌اند و مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در متروکه شدن آنها عامل اقتصادی است که باعث گردیده این بافت‌ها از فرایند توسعه عقب افتاده و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها تبدیل شوند. در این راستا کلانشهر تهران از جمله شهرهای بزرگی است که تحت تأثیر توسعه شتابان شهرنشینی با مخاطرات و نابسامانی در ابعاد مختلف در هسته‌های قدیمی و تاریخی روبه‌رو است که نمود این نابسامانی‌ها و چالش، در سطح منطقه ۱۰ شهر تهران با داشتن مساحت قابل توجهی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری (۵۲ درصد) بارزتر و شدیدتر است و به شکل مستقیم و یا غیرمستقیم شهروندان را درگیر مسائل و مشکلات گسترده‌ای کرده است. لذا این پژوهش بر آن است در قالب رهیافت نوینی از مداخله مکان مبنا در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری یعنی بازآفرینی پایدار شهری (با رویکرد بازآفرینی اقتصادمدار) از طریق برنامه‌ریزی راهبردی ضمن تحلیل وضع موجود جایگاه بافت فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران در حوزه اقتصادی، به ارائه راهبردهای کلیدی به منظور استفاده بهینه از ظرفیت‌ها و امکانات بالقوه درون بافت و بازگرداندن رونق اقتصادی به محدوده بافت مورد مطالعه بپردازد. نوع پژوهش از نظر هدف کاربردی و از نظر شیوه انجام توصیفی-تحلیلی است. تکنیک مورد استفاده برای تجزیه و تحلیل داده‌ها مدل تلفیقی SWOT-AHP است. نتایج به دست آمده نشان می‌دهد بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران در حوزه اقتصادی به لحاظ محیط درونی با ضعف‌های زیاد و به لحاظ محیط بیرونی با فرصت‌های قابل توجهی روبه‌رو است که در نهایت با اتخاذ راهبردهای انطباقی (بازنگری) می‌توان با کاستن از ضعف‌های موجود حداکثر استفاده را از فرصت‌های موجود در حوزه اقتصادی برد.

واژگان کلیدی: بازآفرینی، استراتژی‌های اقتصادی، پایداری، فرسودگی شهری، منطقه ۱۰ شهر تهران.

## مقدمه و طرح مسأله

توسعه سریع شهرنشینی، تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های قدیمی و تاریخی بر جای گذاشته است. هسته قدیمی و تاریخی شهرها، برای اسکان جمعیت زیادی که غالباً مهاجران سال‌های اخیرند، پیوسته دچار تغییر شکل شده که خود تخریب و فرسودگی بافت‌های مذکور را به همراه داشته است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۴). بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند. با این وجود این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون شهری برخوردار هستند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۶۹). در حال حاضر، بسیاری از شهرها، به دلیل تغییرات در عملکرد اقتصادی‌شان و افزایش جهانی شدن بازارها، دچار افت و تنزل اقتصادی شده‌اند. به عبارت دیگر مهم‌ترین عامل تأثیرگذار در فرسودگی‌ها و متروکه شدن بافت‌های فرسوده شهری همین عامل اقتصادی و سرمایه‌گذاری است. فقر اقتصادی ساکنان و مالکان، امکان هرگونه بهسازی و نوسازی را سلب کرده است. این افت اقتصادی باعث می‌شود، بخش‌هایی از شهر از چرخه حیات شهری خارج شوند (میرسیدی، ۱۳۹۵: ۱). به عبارت دیگر، "فقدان رویکرد اقتصادی مناسب در توسعه فضاهای شهری باعث شده برخی نواحی دچار محرومیت شوند و دسترسی کم، کالبد‌های ناپایدار و زیرساخت‌های ضعیف، از جمله ویژگی‌های این نواحی محروم و فرسوده باشد که به شدت به فرسودگی آن دامن می‌زند" (منصوری، ۱۳۸۵: ۸). لذا طی سال‌های اخیر سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری درصدد ارائه راهبردها و راهکارهای نوینی در مواجهه با مسائل و مشکلات بافت‌های فرسوده شهری‌اند. افت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی کارکردی و کالبدی این بافت‌ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری، ضرورت توجه به این مناطق را دو چندان کرده است. سیاست‌ها و برنامه‌های متعددی برای ارتقای کیفی و ساماندهی این عرصه‌های شهری به اجرا گذاشته شده است. اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌های شهری شده که از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر رویکرد بازآفرینی است. این رویکرد تنها به دنبال احیای مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌ای همچون اقتصادی رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند سر و کار دارد (صباغی، ۱۳۹۲: ۴۶-۴۵). در این راستا بازآفرینی اقتصادی پایدار شهری به عنوان یکی از ابعاد مهم و کلیدی بازآفرینی شهری به شمار می‌رود که به دنبال سیاست‌ها و اهدافی همچون جذب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خود اشتغالی، ایجاد شغل‌های موقت و پاره وقت، بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های

## Archive of SID

حرفه‌ای و کاهش هزینه‌های زندگی است (Noon et al, 2000: 62); (Seo, 2002: 117). اکثر پروژه‌های شاخص در بازآفرینی شهری، تمرکز عمده‌ای بر فعالیت‌های اقتصادی دارند و به دنبال انگیزش برای سرمایه‌گذاری قابل توجه هستند. بخش ابتکاری بازآفرینی اقتصادی، تشویق ایده کارآفرینی و افزایش درآمد سرانه شهروندان است (ایزدی، ۱۳۸۹: ۲۵). بنابراین توجه به بعد اقتصادی از مهم‌ترین ابعاد است که در احیای بناها و بافت تاریخی و جلوگیری از فرسودگی آن می‌تواند مؤثر باشد؛ چراکه اقتصاد، مهم‌ترین نقش را در زندگی افراد ساکن در بافت ایفا می‌کند و چون اکثر افراد ساکن در بافت از توانایی مالی پایینی برخوردارند و به دلیل مهاجر بودن، احساس تعلق به مکان ندارند، بهترین راه مشارکت دادن و ایجاد انگیزه در این افراد برای حراست و نگهداری از بناها و بافت تاریخی، ایجاد انگیزه‌های اقتصادی است. لذا وجود اقتصاد پویا و هماهنگ با نیازهای جامعه، عاملی است اساسی در جهت جلوگیری از تخلیه بافت به وسیله ساکنان بومی و پیامدهای ناگوار آن (عیسی‌خانی، ۱۳۹۷: ۴۹). با این مقدمه کلانشهر تهران از جمله شهرهای بزرگی است که تحت تأثیر توسعه شتابان شهرنشینی با مخاطرات و نابسامانی در ابعاد مختلف در هسته‌های قدیمی و تاریخی روبه‌رو است که نمود این نابسامانی‌ها و چالش، در سطح منطقه ۱۰ شهر تهران با داشتن مساحت قابل توجهی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری (۵۳ درصد) بارزتر و شدیدتر است که به شکل مستقیم و یا غیرمستقیم شهروندان را درگیر مسائل و مشکلات گسترده‌ای کرده است. لذا این پژوهش بر آن است ضمن بیان مفهوم فرسودگی شهری، به ویژه فرسودگی اقتصادی و تأثیر و پیامدهای منفی آن بر بافت و هسته مرکزی شهرها، به تشریح رهیافت نوینی از مداخله مکان‌مبنا در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری یعنی بازآفرینی پایدار شهری (با رویکرد بازآفرینی اقتصادمدار به عنوان محرک توسعه) بپردازد و سپس با استفاده از برنامه‌ریزی راهبردی به تحلیل وضع موجود جایگاه بافت منطقه ۱۰ شهر تهران در حوزه اقتصادی، برای ارائه راهبردهای کلیدی به منظور استفاده بهینه از ظرفیت‌ها و امکانات بالقوه درون بافت و بازگرداندن رونق اقتصادی به محدوده بافت مورد مطالعه مبادرت نماید.

### اهداف پژوهش

الف) تحلیل وضع موجود ساختار اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران در قالب شناخت توان‌ها، تنگناها و مشکلات موجود در بافت؛

ب) تدوین، تعیین و اولویت‌بندی استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی بافت ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران.

### روش پژوهش

نوع پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از نظر شیوه انجام، توصیفی-تحلیلی است، بدین صورت که ابتدا از طریق بررسی متون و منابع،

فرسودگی شهری در این رابطه می‌تواند به عنوان نتیجه رقابت مناطق و شهرها، به‌ویژه با شتاب بیشتری پس از دهه ۱۹۸۰، مورد توجه قرار گیرد (Ozdemir, 2014: 12). با عنایت به اینکه مقوله فرسودگی شهری از منظر ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیط زیستی قابل بررسی است؛ لذا در این پژوهش به ضرورت ماهیت موضوع به بررسی یکی از ابعاد مهم فرسودگی شهری یعنی فرسودگی اقتصادی پرداخته شده است.

### فرسودگی اقتصادی و پیامدهای آن بر فضا و بافت‌های ناکارآمد شهری

انقلاب فناوری اطلاعات، گسترش فناوری‌های جدید و تاثیر آن بر صنایع به‌ویژه صنایع سنگین، به رکود این صنایع منجر شده است. رکود صنایع به دنبال خود، کاهش فرصت‌های شغلی، خروج سرمایه، تضعیف توان جذب سرمایه و فرسودگی اقتصادی را در شهرهای متکی به صنایع سنگین در پی دارد و مشکلاتی از جمله بیکاری‌های بلندمدت و کاهش درآمدهای مالیاتی شهر و نظایر آن را به دنبال خواهد داشت. اهمیت این بعد از ابعاد فرسودگی شهری تا آن حد است که برخی از پژوهشگران اذعان می‌کنند فرسودگی پایه‌های اقتصادی می‌تواند فرایندهای بازآفرینی شهری را به مخاطره بیندازد (Kidokoro, et al., 2008: 46). در همین راستا نظریه‌های گوناگونی از جمله نظریه چرخه حیات محله، نظریه تولید - چرخه فرسودگی<sup>۱</sup>، نظریه رشد صفر و نظریه عدم سرمایه‌گذاری<sup>۲</sup> در محیط‌های پیراشهری به طور عمده بر بعد اقتصادی فرسودگی شهری تاکید دارند و عوامل اقتصادی را سرچشمه و منشأ فرسودگی در سایر ابعاد فرسودگی شهری می‌دانند (Lee, 2005: 35; Metzger, 2009: 9). بروز فرسودگی اقتصادی در نواحی شهری کشورهای بیشتر توسعه‌یافته با تغییر در ساختار تولید و اشتغال همراه بوده است؛ تغییرات در هم تنیده‌ای که با انتقال صنایع تولیدی به خارج از شهر یا کشور به سبب استاندارد شدن فرایندها و امکان‌پذیر شدن تولید آنها در هر جای دیگر و نیز به سبب کمتر بودن هزینه‌های تولید در خارج از نواحی شهری این کشورها آغاز شد (Friedrichs, 1993: 909). به دنبال این تغییر، ترکیب اشتغال از بخش سنتی به غلبه بخش خدماتی منجر گردید (Cheshire and Hay, 1989: 31) و بسیاری از نواحی قدیمی شهرها را متحمل ضعف در ساختار پایه اقتصادی و ناتوانی در سازش با نیازمندی‌های تجاری و زیرساختی جدید نمود. بدین معنا که نواحی متکی بر تولیدات کارخانه‌ای و فعالیت‌های خدماتی سنتی در مقایسه با نواحی متکی بر خدمات اطلاعاتی ضعیف‌تر عمل کردند (Roberts, 2000: 25). به این ترتیب، نواحی دارای صنایع سنگین و کارگری در معرض بیشترین خطر متروکه شدن، هم از نظر فعالیت‌های تولیدی و هم از نظر فعالیت‌های مسکونی، قرار گرفتند. پیامدهای اقتصادی فرسودگی فعالیت‌های تولیدی کارخانه‌ای دربرگیرنده مواردی بود

مبادرت به تدوین چارچوب نظری گردیده و در ادامه با رویکردی سیستماتیک و با مبنا قرار دادن رهیافت‌های نوین در عرصه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری یعنی بازآفرینی پایدار شهری (بارویکرد بازآفرینی اقتصادمدار) در فرایند برنامه‌ریزی راهبردی، بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران را در ساختار اقتصادی با توجه به قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدات موجود، از طریق تحلیل‌های فضایی (با استفاده از مدل تلفیقی SWOT- AHP<sup>۱</sup>)، مورد بررسی قرار داده و بدین صورت تدوین، تعیین و اولویت‌بندی استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی محدوده مورد مطالعه انجام گرفته است. قلمرو مکانی پژوهش، بافت فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران است. جامعه آماری پژوهش را دو سطح شامل: مسئولان و مدیران شهری دستگاه‌های اجرایی مرتبط با موضوع و متخصصان و صاحب‌نظران دانشگاهی تشکیل می‌دهند. پس از مشخص شدن نهادها و سازمان‌های مربوطه و متخصصان و صاحب‌نظران، تلاش گردید با توجه به محدود بودن مدیران، کارشناسان و متخصصان در زمینه بازآفرینی شهری برای همگی آنها پرسشنامه تهیه گردد. در نتیجه برای ۵۰ متخصص و خبره پرسشنامه تهیه گردید. روش نمونه‌برداری در این پژوهش از نوع نمونه‌گیری هدفمند است.

### مبانی نظری پژوهش فرسودگی شهری

فرسودگی شهری فرایندی است که در نتیجه آن، شهر یا قسمتی از آن کارکرد پیشین خود را از دست می‌دهد و یا در انجام آن ناتوان می‌شود. این موضوع می‌تواند به دلایل مختلفی از جمله بازساخت اقتصادی، افول صنعت، افول جمعیت و تغییر آن، شهرگریزی، میزان بالای بیکاری، محرومیت سیاسی، وقوع جرایم و منظر شهری ناموزون پدیدار گردد (Noon et al, 2000: 64). پویایی‌های ساختار اقتصادی و تحول فعالیت‌ها بیشتر توسط تحرک طبقات اجتماعی برجسته شده و شهر را به عرصه کنش‌ها تبدیل می‌کند و در این شرایط است که شهر خود را تولید و بازتولید می‌کند. در طول این فرایند تولید و بازتولید ممکن است شهر تحت تاثیر یک شیوه جهانی و یا ظهور برخی از شیوه‌های دیگر به فرسودگی در برخی از مناطق دچار گردد (Günay, 2009: 129). مفهوم فرسودگی شهری که در نیمه دهه ۱۹۷۰ به عرصه ادبیات شهری پا گذاشت، به منظور توصیف و تشریح اثرات صنعتی شدن بر شهرها در جوامع صنعتی شده مور استفاده قرار گرفت (Ozdemir, 2014: 12).

این فرایند با فراوانی بیشتری در مناطقی که قبلاً صنعتی بوده‌اند، اتفاق می‌افتد (Friedrichs, 1993: 907). بنابراین پدیده فرسودگی به عنوان فرایند فرایندهای صنعت‌زدایی که کل یک شهر ممکن بود موقعیت نسبی اقتصادی خود را در یک بازار گسترده‌تر از دست بدهد، بروز یافت و در ادامه، با افزایش بیکاری در شهر، مهاجرت جمعیت به سایر نقاط آغاز شد. بنابراین

## Archive of SID

به مراجعه به بافت تاریخی و مهم‌تر از آن، سرمایه‌گذاری در این بافت را داشته باشد. می‌توان گفت که «فرسایش اقتصادی، کاهش بازده اقتصادی در محله‌های قدیمی و فرسایش را در پی خواهد داشت» (چینی چیان، ۱۳۸۰: ۲۶).

### ۲-۳- بازآفرینی شهری پایدار و رویکرد بازآفرینی اقتصادمدار

از دهه ۹۰ میلادی به این سو، دگرگونی‌هایی در رویکرد بازآفرینی در ابعاد مختلف صورت پذیرفت که در همسویی با بحث‌های توسعه پایدار نیز مورد توجه قرار گرفت: ساده‌ترین درس‌های گرفته شده از بازآفرینی دهه‌های ۷۰ و ۸۰ میلادی اینست -سود که بازآفرینی، چیزی بیش از بحث آجر و ملات بوده است. در ادغام با این فرایندها، ظهور بحث پایداری بوده است و همچنین ادراک این مقوله که شهرها به طرز فزاینده‌ای ناپایدار می‌گردند و کیفیت زیست‌محیطی برای نسل‌های آینده به شدت کاهش و تنزل می‌یابد. هاپکینسون و همکاران (۱۹۹۶) پارادایم نوینی را معرفی می‌نمایند که هرگونه طرح بازآفرینی می‌بایست به تمایلات و سیاست‌های اقتصادی- اجتماعی پایدار و واقعی، مرتبط با مسائل گسترده‌تری توجه داشته باشند. این دیدگاه توسط بلک‌من نیز حمایت می‌گردد؛ چنانچه اذعان می‌دارد که هرگونه تلاشی برای ادغام بازآفرینی شهری و توسعه می‌بایست به عنوان «اصل راهبر» و بنیادی سیاست شهری آینده، اهداف «پایداری» را در بر داشته باشد (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۲). رابرتز نیز بیان می‌دارد که بازآفرینی شهری قصد دارد، نیروها و عوامل مختلفی را که موجب انحطاط شهری می‌شوند، شناسایی کرده و پاسخ مثبت و پایداری فراهم آورد که به بهسازی دائمی کیفیت زندگی شهری بینجامد (Roberts, 2000).

در دهه ۱۹۸۰، نگرش اقتصادی به بافت‌ها و محلات فرسوده و رو به زوال شهری در کانون توجه سیاست شهری قرار دارد که از طریق توسعه‌های مجدد شهری صورت گرفته است. در واقع توسعه مجدد شهری کماکان نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی را مد نظر دارد، اما توجه به مکانیزم‌های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب‌های حقوقی - قانونی و نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری از ویژگی‌های این نگرش مرمت است. توسعه مجدد، آمیخته‌ای از نگاه بازسازی، بهسازی و بازآفرینی در مرمت شهری است. مقوله مشارکت و دخالت همه گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ در این رویکرد، امری مهم قلمداد می‌شود (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۱۸). تجدید ساختار اقتصادی ناشی از تغییرات اقتصاد جهانی در دهه ۸۰ میلادی با انتقال فعالیت‌های صنعتی به بخش خدمات (صنعت زدایی)، موجب تحولات شگرفی در فرایندها اقدامات توسعه و نوسازی شهری گشت. این تجدید ساختار تولید، نواحی بسیاری را که در داخل شهرها قبلاً به فعالیت‌های صنعتی مشغول بودند، رها شده باقی گذاشت. مناطقی همچون کارخانه‌های صنایع سنگین، کارگاه‌ها و باراندازها که از سرچشمه اصلی اشتغال

که به همراه یکدیگر، چرخ‌های بازگشتی را پدید آورد. این موارد عبارت بودند از:

- افزایش بیکاری بر اثر فرسودگی فعالیت‌های تولیدی؛
- افزایش تعداد مردم نیازمند حمایت‌های مالی دولت؛
- کاهش سطح پرداخت مالیات و بنابراین کاهش امکان سرمایه‌گذاری در صنایع جدید؛
- کاهش سطح مصرف و فرسودگی فعالیت‌های خدماتی و خرده‌فروشی؛
- کاهش بیشتر سطح پرداخت مالیات و عوارض (Friedrichs, 1993: 910).

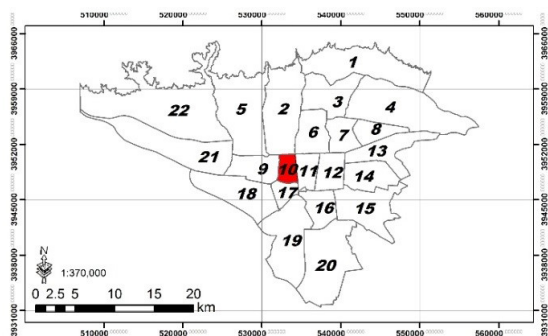
در پی پدید آمدن اقتصاد بین‌المللی و فرایند جهانی شدن، افزون بر کشورهای توسعه‌یافته، در کشورهای کمتر توسعه‌یافته نیز پیامدهای اقتصادی خاصی تجربه شد که مهم‌ترین آنها عبارت بودند از:

- انتقال صنایع از کشورهای بیشتر توسعه‌یافته به نواحی شهری کشورهای کمتر توسعه‌یافته؛
  - رشد فعالیت‌های خدماتی در شهرهای کشورهای کمتر توسعه‌یافته؛
  - افزایش مهاجرت افراد جویای شغل از روستاها به نواحی شهری؛
  - افزایش بیکاری گروه‌های دارای مهارت شغلی پایین در نواحی شهری؛
  - افزایش اشتغال در بخش غیررسمی اقتصاد با بازدهی و درآمد پایین. این شرایط، چرخه‌ای از فرسودگی اقتصادی را در نواحی شهری کشورهای کمتر توسعه‌یافته به وجود آورده و مجموعه‌ای از پیامدهای اجتماعی را در پی داشت (Potter, 2013: 12; Feirdrichs, 1993: 909).
- "بنابراین" رسوخ فرسودگی اقتصادی مهم‌ترین عامل تخریب بناهای تاریخی و در نتیجه بافت تاریخی است و می‌توان آن را سرمنشأ ایجاد سایر فرسودگی‌ها، اعم از اجتماعی، فرهنگی و حتی کالبدی در بافت با ارزش دانست و یا می‌توان اذعان کرد که «مفهوم فرسودگی چه در ساختمان‌ها و چه در مناطق، مستلزم ابعاد گوناگونی است. مهم‌ترین بُعد در این میان، فرسودگی نسبی یا اقتصادی است» (تیزدل و همکاران، ۱۳۷۹: ۱۶). "به عبارتی دیگر" رکود فعالیت‌های اقتصادی در بافت تاریخی، موجب کاهش استفاده از بناهای موجود در بافت شده؛ عدم استفاده از این بناها و بی‌توجهی به آنها، فرسایش کالبدی را موجب می‌شود؛ فرسایش کالبدی بناها و رکود فعالیت‌های اقتصادی و درآمد افراد ساکن در بافت، رفته‌رفته خروج ساکنان اصیل، جایگزین شدن افراد بزهکار و بی‌بضاعت و در نتیجه، زوال و فرسودگی اجتماعی و فرهنگی در بافت تاریخی را در پی خواهد داشت و تمامی این عوامل در کنار خصوصیات بافت تاریخی مانند مشکلات زیرساخت‌ها و مسیرهای تردد و وسایل نقلیه، دست به دست یکدیگر داده و سبب می‌شود که امروز، کمتر کسی تمایل

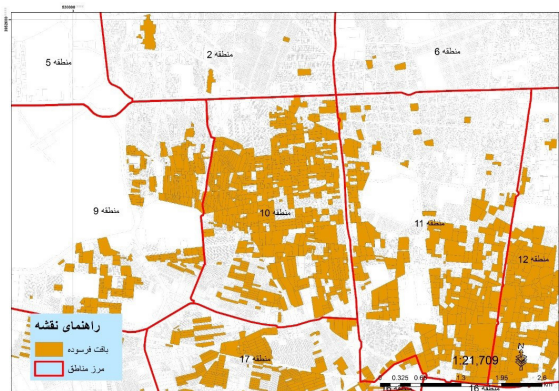
از طریق مولفه هایی به دست می آید که می توان با ارزش ترین آنها را ایجاد اشتغال، تغییر کاربری نامناسب بناها، ایجاد پویایی و سرزندگی اقتصادی در فعالیت ها و کاربری ها، لزوم توجه به ایجاد اقتصاد فرهنگی به منظور جذب گردشگران و پرهیز از به کار بردن فرهنگ اقتصادی و در نهایت، ایجاد اقتصاد پایدار در بافت و بناهای تاریخی با ارزش آن دانست (عیسی خانی، ۱۳۹۷: ۴۶).

### معرفی محدوده مورد مطالعه

منطقه ده به عنوان یکی از قدیمی ترین مناطق شهر تهران است. از لحاظ مختصات جغرافیایی منطقه ۱۰ از شمال به منطقه ۲، از شرق به منطقه ۱، از غرب به منطقه ۹ و از جنوب به منطقه ۱۷ محدود می شود. این منطقه که در مرکز شهر تهران است با داشتن مساحتی معادل ۸۱۷ هکتار، ۳۲۷۱۱۵ نفر را در خود جای داده است و با تراکم ناخالص جمعیتی ۴۰۰ نفر در هکتار جزء پر تراکم ترین مناطق شهر تهران به شمار می رود. (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). به لحاظ تمرکز و توزیع نواحی فرسوده شهری در سطح مناطق شهر تهران، این منطقه با داشتن ۴۲۸ هکتار بافت فرسوده (۵۲ درصد)، بیشترین درصد نواحی فرسوده را به خود اختصاص داده است. جمعیت ساکن منطقه در محلات بافت فرسوده ۲۱۳۳۹۵ است که بیانگر اسکان ۶۵ درصد جمعیت منطقه در محلات دارای بافت فرسوده است (شهرداری منطقه ۱۰، ۱۳۹۸).



شکل شماره ۱: نقشه موقعیت جغرافیایی منطقه مورد مطالعه  
 مأخذ: شهرداری منطقه ۱۰؛ ترسیم: نگارندگان



شکل شماره ۲: نقشه تمرکز و توزیع نواحی فرسوده شهری در سطح منطقه ۱۰ شهر تهران  
 مأخذ: شهرداری منطقه ۱۰؛ ترسیم: نگارندگان

محروم شده بودند، به بستر جدیدی برای بروز مسائل شهری تبدیل گشتند و بازسازی مناطق قدیمی به کانون فعالیت های بازآفرینی شهری تبدیل شد. برای مقابله با این معضلات شهری و در تداوم تحولات جنبش توسعه و نوسازی، رویکرد جدیدی شکل می گیرد که از این پس در ادبیات توسعه شهری با واژه «بازآفرینی» بیان می گردد (صحی زاده و ایزدی، ۱۳۸۳: ۸).

نگاهی گذرا به تجارب زندگی در شهرهای مختلف مؤید این نکته است که اقتصاد پویا به شهر سرزندگی خواهد بخشید و زندگی مردمان را تحت تأثیر قرار خواهد داد (عیسی خانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۴۴). زیرساخت های اقتصادی، بر عوامل دیگر مانند عوامل فرهنگی درون بافت، تأثیر مستقیم داشته و اگر بتوان از راهبردهایی برای ورود جریان اقتصادی به بافت های فرسوده بهره جست، می توان به یافتن راه حل مسائل دیگر امیدوار بود. همچنین در تهیه طرح های مرمت شهری، فراهم ساختن بستر مناسب برای جذب سرمایه های اقتصادی مبتنی بر الگوهای بومی، از نکات مورد تأکید است (Hanachee, 2007: 107). کشورهای توسعه یافته به خوبی بر این امر واقف اند که حفظ و پاسداشت بافت تاریخی و میراث معنوی یکی از مهم ترین راه های رشد و پیشرفت در جهان امروزی است. در حالی که در کشورهای جهان سوم این مهم مورد توجه قرار نگرفته است؛ به گونه ای که «انگیزه های اقتصادی و سرمایه گذاری در بافت فرسوده پایین است و فقر اقتصادی در بافت های فرسوده، توان مشارکت و نظارت مردم را سلب می کند» (Andalib, 2010: 63). بنابراین لزوم در نظر گرفتن روش هایی برای ایجاد پویایی در آن باری رسان باشد (عیسی خانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۴۴). وجود این نظریه که یکی از اساسی ترین نظریات در حیطه اقتصاد شهری است، اهمیت در نظر گرفتن بعد اقتصادی را در بافت و بناهای تاریخی نشان می دهد: «استوار بودن بر بازده اقتصادی، به معنای سربرار نبودن اقتصاد شهری است» (Falamaki, 2006: 141)؛ چراکه بافت فرسوده برای مشارکت در زندگی معاصر و دور ماندن از رکود و فرسودگی، نیازمند وجود فعالیت هایی است که بتواند این بافت را با سایر نقاط توسعه یافته شهر در یک راستا قرار داده و از عقب ماندگی ای که امروزه گریبانگیرش شده رهایی دهد. به طور کلی «اگر قرار است محله ای قدیمی در میان محله های دیگر سرزنده و با نشاط باشد، نیاز به روح اقتصادی دارد» (Irandoost, 2004: 16). به عبارت دیگر «لزوم احیای اقتصادی در فرایند رشد و توسعه شهر، آن زمان ضروری تر به نظر می رسد که بدانیم احیای اقتصادی بافت کهن، عمده ترین محور و کارسازترین اهرم احیای شهر به شمار می آید» (ارجمندنیا، ۱۳۸۲: ۷۶). به طور کلی، می توان گفت: به منظور درمان فرسودگی مکانی و بازگرداندن موقعیت های اقتصادی هر منطقه، برقراری امتیازهای رقابتی و ایجاد سرزندگی در بافت از مهم ترین عوامل است و دستیابی به این مهم

## یافته‌ها و بحث

## فرایند برنامه‌ریزی راهبردی بازآفرینی اقتصادی بافت ناکارآمد و فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران

از جمله دیدگاه‌های بازآفرینی بافت‌های تاریخی، دیدگاه راهبردی و یکپارچه است. دیدگاه راهبردی، فرایندی با چرخ‌های مداوم است که با مسائل، نیازها و اولویت‌های طراحی بسه تعیین اهداف و انتخاب عرصه‌های تصمیم‌گیری می‌پردازد (شماعی و همکاران، ۱۳۹۷: ۶۱). برنامه‌ریزی راهبردی، رویکردی نوین از برنامه‌ریزی است که شیوه نظام‌یافته‌ای برای اخذ تصمیم‌ها و اجرای فعالیت‌ها در خصوص شکل‌دهی و رهنمود هر سیستم، کارکرد و شناخت علل آن است. در حوزه بافت‌های تاریخی نیز رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی با بررسی علل اختلال عملکردهای بافت و فرسودگی و نیز فرصت‌های بافت به هدف‌گذاری و اتخاذ تصمیم بهینه اشاره دارد (حسن‌زاده و سلطان‌زاده، ۱۳۹۵: ۲۲). فرایند نوین برگرفته از رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی و روش‌های مداخله در بافت، خوانش‌های دیگر از نوع رویکردهای مواجهه با بافت‌های تاریخی را روشن می‌سازد که شامل سه مرحله اصلی شناخت و تحلیل مسائل و فرصت‌ها، تحلیل فرایند زوال بافت تاریخی و ارائه راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی است (شماعی و همکاران، ۱۳۹۷: ۶۱). حال در زمینه بازآفرینی اقتصادی بافت ناکارآمد و فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران با رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی می‌توان مدل‌های مختلفی را مورد استفاده قرار داد. یکی از مدل‌های مطلوب در این زمینه سوات است؛ اما از آنجا که این مدل با توجه به کیفی بودنش محدودیت‌هایی دارد، در این پژوهش، با تلفیق مدل SWOT با مدل AHP، مدل ترکیبی AHP-SWOT ارائه می‌گردد تا راهکارهای ساماندهی و برنامه‌ریزی آتی را در چارچوب اهداف استراتژیک برای بازآفرینی اقتصادی بافت ناکارآمد و فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران بیان نماید. فرایند کار با استفاده از مدل ترکیبی AHP-SWOT در پنج مرحله به شرح زیر ارائه می‌گردد:

- الف) ماتریس‌های ارزیابی عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) و داخلی (نقاط قوت و ضعف)؛
- ب) تجزیه و تحلیل عوامل راهبردی؛
- ج) مرحله تطبیق و تدوین راهبردها؛
- د) ترسیم ماتریس داخلی - خارجی و انتخاب راهبرد؛
- ه) اولویت‌بندی راهبردهای قابل قبول با استفاده از مدل AHP.

## استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی بافت ناکارآمد و فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران

به منظور تدوین استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی بافت ناکارآمد و فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران، ابتدا با سنجش محیط داخلی و محیط خارجی، فهرستی از نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در این بخش در قالب

## Archive of SID

جدول شماره ۱ تهیه گردید. سپس با نظرسنجی از خبرگان و متخصصان، عوامل داخلی و خارجی که در نظر خبرگان اهمیت بیشتری داشتند برای ورود به ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی انتخاب گردید. در گام بعد با استفاده از مدل تلفیقی AHP-SWOT ابتدا به مقایسه زوجی هر یک از عوامل داخلی و خارجی پرداخته و در ادامه با مشخص شدن وزن و رتبه هر کدام از عوامل، امتیاز نهایی عوامل داخلی و خارجی به دست آمد. سپس با محاسبه و تحلیل آنها، در گام اول با تشکیل ماتریس سوات، استراتژی‌های هر بخش تدوین شد و در ادامه بر اساس ماتریس داخلی و خارجی نوع استراتژی‌های چهارگانه تعیین و در نهایت بر اساس استراتژی‌های تدوین شده اولویت هر کدام از استراتژی‌ها بر اساس فرایند AHP تعیین گردید.

## ارزیابی عوامل محیطی داخلی IFE

این ماتریس نقاط قوت و ضعف داخلی سیستم را تدوین و ارزیابی می‌کند؛ همچنین برای شناسایی و ارزیابی روابط بین موضوعات مختلف راهکارهایی ارائه می‌دهد. ارزیابی عوامل داخلی تأثیرگذار بر بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران نشان می‌دهد که از مجموع مهم‌ترین نقاط قوت و ضعف عنوان شده از سوی کارشناسان، مؤلفه‌هایی همچون (تمرکز عمده کاربری‌های تجاری با عملکرد فرامحله‌ای در لبه‌های بافت تاریخی با میانگین ضریب اهمیت ۱۳/۰ و با امتیاز ۴ و وزن نهایی ۵۲/۰ وجود کارگاه‌های تولیدی و فروش صنایع دستی در نقاط مختلف بافت با میانگین ضریب اهمیت ۰/۰۹ و با امتیاز ۴ و وزن نهایی ۰/۳۶) از اهمیت بسیار بالایی جهت حرکت بافت فرسوده منطقه ۱۰ در مسیر بازآفرینی اقتصادی برخوردارند و دیگر مؤلفه‌ها مانند نزدیکی بافت به بازار بزرگ تهران برای فروش تولیدات کارگاهی و خدماتی، وجود زمینه اشتغال در بخش کارگاه‌های تولیدی و فعالیت‌های خدماتی، تمایل ساکنان و بخش خصوصی به مشارکت و سرمایه‌گذاری به منظور بازآفرینی بافت و برخوردار بودن از مراکز تولید و توزیع فعالیت‌های خدماتی در رتبه‌های بعدی اهمیت قرار دارند. در بعد نقاط ضعف، بررسی‌ها نشان می‌دهد که مؤلفه‌هایی همچون (نبود انگیزه برای سرمایه‌گذاری اقتصادی در بافت به دلیل فرسودگی کالبدی و اجتماعی بافت و سودآوری بیشتر سرمایه‌گذاری در نواحی نوساز با میانگین ضریب اهمیت ۰/۲۱ و با امتیاز ۱ و وزن نهایی ۰/۲۱ و کمبود بودجه و ضعف تسهیلات ارائه شده به ساکنان محدوده برای نوسازی واحدهای فرسوده با میانگین ضریب اهمیت ۰/۱۳ و با امتیاز ۱ و وزن نهایی ۰/۱۳) به عنوان نقاط ضعف کلیدی در مسیر بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ به شمار می‌آیند و مواردی مانند پایین بودن ارزش زمین در بخش‌های عمده‌ای از بافت به دلیل عدم نفوذپذیری در این محلات نسبت به سایر نقاط شهر، قرارگیری اکثر خانوارها در دهک‌های پایین درآمدی

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها
الف) تمرکز عمده کاربری‌های تجاری با عملکرد فرامحله‌ای در لبه‌های بافت تاریخی ب) وجود کارگاه‌های تولیدی و فروش صنایع دستی در محدوده‌هایی از بافت ج) برخورداری بودن از مراکز تولید و توزیع فعالیت‌های خدماتی د) وجود زمینه اشتغال در بخش کارگاه‌های تولیدی و فعالیت‌های خدماتی ه) نزدیکی بافت به بازار بزرگ تهران برای فروش تولیدات کارگاهی و خدماتی و) تمایل ساکنان و بخش خصوصی به مشارکت و سرمایه‌گذاری برای بازآفرینی بافت	الف) پایین بودن ارزش زمین در بخش‌های عمده‌ای از بافت به دلیل عدم نفوذپذیری در این محلات نسبت به سایر نقاط شهر ب) فرارگیری اکثر خانوارها در دهک‌های پایین درآمدی و در نتیجه عدم توان آنها برای بهسازی و نوسازی بافت ج) نبود انگیزه برای سرمایه‌گذاری اقتصادی در بافت به دلیل فرسودگی کالبدی و اجتماعی بافت و سودآوری بیشتر سرمایه‌گذاری در نواحی نوساز د) میزان بالای اشتغال کاذب در ساکنان بافت به دلیل پایین بودن سطح سواد و مهارت حرفه‌ای ساکنان ه) کمبود بودجه و ضعف تسهیلات ارائه شده به ساکنان محدوده برای نوسازی واحدهای فرسوده	الف) وجود بستر مناسب برای ایجاد فرصت‌های شغلی خدماتی در بافت ب) امکان تقویت بنیه اقتصادی-تجاری در حوزه‌های بافت به دلیل نزدیکی به بازار بزرگ تهران ج) وجود عناصر و ظرفیت‌های قابل تبدیل به مرکزیت تجاری و گردشگری و امکان بهره‌برداری از آنها د) ارزانی اجاره‌بها و هزینه‌های مسکن در محدوده محلات بافت ه) استقبال مشارکت مالکان در ساماندهی بافت از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری	الف) عدم اطمینان سرمایه‌گذاران از بابت بازگشت سرمایه به لحاظ وجود زمینه‌های بهتر سرمایه‌گذاری و موانع ساختاری در سایر نقاط شهر ب) تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان قیمت در بافت ج) عدم استفاده اقتصادی مناسب و بهینه از قابلیت‌ها و ارزش‌های تاریخی و توانمندی‌های گردشگری بافت د) پایین بودن ارزش افزوده املاک واقع در بافت نسبت به سایر نقاط شهر ه) توان اقتصادی پایین ساکنان و وجود معضل بیکاری و) تراکم بالای جمعیت و کمبود امکانات و تجهیزات و تاسیسات شهری ز) افزایش سکونتگاه‌های استیجاری توسط مهاجران و آسیب‌های اجتماعی ناشی از آن

جدول شماره ۲: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ شهرداری تهران

عوامل استراتژیک داخلی	وزن حاصل از AHP	امتیاز	وزن نهایی
نزدیکی بافت به بازار بزرگ تهران برای فروش تولیدات کارگاهی و خدماتی وجود زمینه اشتغال در بخش کارگاه‌های تولیدی و فعالیت‌های خدماتی تمرکز عمده کاربری‌های تجاری با عملکرد فرامحله‌ای در لبه‌های بافت تاریخی برخورداری بودن از مراکز تولید و توزیع فعالیت‌های خدماتی وجود کارگاه‌های تولیدی و فروش صنایع دستی در نقاط مختلف بافت تمایل ساکنان و بخش خصوصی به مشارکت و سرمایه‌گذاری برای بازآفرینی بافت	۰/۰۸	۴	۰/۳۲
	۰/۰۶	۴	۰/۲۴
	۰/۱۳	۴	۰/۵۲
	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	۰/۰۹	۴	۰/۳۶
	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
پایین بودن ارزش زمین در بخش‌های عمده‌ای از بافت به دلیل عدم نفوذپذیری در این محلات نسبت به سایر نقاط شهر نبود انگیزه برای سرمایه‌گذاری اقتصادی در بافت به دلیل فرسودگی کالبدی و اجتماعی بافت و سودآوری بیشتر سرمایه‌گذاری در نواحی نوساز اشتغال کاذب در ساکنان بافت به دلیل پایین بودن سطح سواد و مهارت حرفه‌ای ساکنان کمبود بودجه و ضعف تسهیلات ارائه شده به ساکنان محدوده برای نوسازی واحدهای فرسوده فرارگیری اکثر خانوارها در دهک‌های پایین درآمدی و در نتیجه عدم توان آنها برای بهسازی و نوسازی بافت	۰/۰۹	۱	۰/۰۹
	۰/۲۱	۱	۰/۲۱
	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
	۰/۱۳	۱	۰/۱۳
	۰/۰۸	۲	۰/۱۶
<b>جمع</b>	۱		۲/۳۸

### ارزیابی عوامل محیطی خارجی EFE

بررسی فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در ماتریس ارزیابی عوامل خارجی نشان می‌دهد که مؤلفه‌هایی همچون (وجود عناصر و ظرفیت‌های قابل تبدیل به مرکزیت تجاری و گردشگری و امکان بهره‌برداری از آنها با میانگین ضریب اهمیت ۰/۱۸ و با امتیاز ۴ و وزن نهایی ۰/۷۲ و امکان تقویت بنیه اقتصادی-تجاری در حوزه‌های بافت به دلیل نزدیکی به بازار بزرگ تهران با میانگین ضریب اهمیت ۰/۱۱ و با امتیاز ۴ و وزن نهایی ۰/۴۴) به عنوان مهم‌ترین فرصت‌های پیش رو در حوزه بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ هستند و مؤلفه‌های (عدم اطمینان سرمایه‌گذاران از

و در نتیجه عدم توان آنها برای بهسازی و نوسازی بافت و اشتغال کاذب در ساکنان بافت به دلیل پایین بودن سطح سواد و مهارت حرفه‌ای ساکنان در رده‌های بعدی اهمیت قرار دارند. در مجموع با عنایت به اینکه امتیازهای نهایی عوامل داخلی موثر در بازآفرینی اقتصادی بافت برابر با ۲/۳۸ بوده که پایین‌تر از میانگین (۲/۵) است (جدول شماره ۲)، مشخص می‌گردد که ضعف‌ها در ساختار بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران بر قوت‌ها غلبه دارند و این امر مستلزم توجه جدی و برنامه‌ریزی جامع برای رفع نقاط ضعف و تقویت نقاط قوت از سوی مسئولان و مدیران حوزه بازآفرینی شهری است.

## Archive of SID

به اطلاعات حاصل از مراحل قبل، عوامل اصلی داخلی (قوت‌ها و ضعف‌های کلیدی) و عوامل اصلی خارجی (فرصت‌ها و تهدیدهای راهبردی) با هم تطبیق داده می‌شوند و در واقع بین آنها نوعی توازن برقرار می‌شود. در این مرحله عوامل داخلی و خارجی با استفاده از ماتریس SWOT تطبیق داده شدند و به دنبال آن استراتژی‌هایی متناسب با عوامل داخلی و خارجی بر اساس جدول ۴ تدوین گردید.

**تشکیل ماتریس داخلی و خارجی و تعیین استراتژی‌های حوزه بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰**

در این مرحله برای تعیین نوع استراتژی‌ها از ماتریس داخلی و خارجی IE استفاده گردید. طبق شکل ۳ با توجه به اینکه میانگین نمرات به دست آمده از ماتریس عوامل داخلی برابر ۲/۱۹ و میانگین نمرات ماتریس عوامل خارجی برابر با ۲/۸۸ است، لذا تلاقی امتیازات درونی و بیرونی در بخش اول یعنی الگوی انطباقی (WO) قرار گرفته است. بنابراین در بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران باید بر استراتژی‌های انطباقی (بازنگری) که سعی در بهره‌گیری از فرصت‌های بیرونی در جهت رفع نقاط ضعف دارد، تاکید گردد. به عبارت دیگر این نوع استراتژی حکایت از وضعیت متوسط بافت فرسوده منطقه ۱۰ در حوزه اقتصادی دارد؛ زیرا همان‌طور که مشاهده می‌گردد ضعف‌ها و فرصت‌ها بر نقاط قوت و تهدیدها غلبه دارد. بنابراین مدیران و مسئولان حوزه بازآفرینی در منطقه می‌بایست تلاش نمایند تا با کاستن از ضعف‌های موجود بتوانند حداکثر استفاده را از فرصت‌های موجود در حوزه اقتصادی ببرند. به بیان دیگر از مزایای نهفته در فرصت‌ها موجود در حوزه اقتصاد شهری برای جبران نقاط ضعف استفاده نمایند.

بابت بازگشت سرمایه به لحاظ وجود زمینه‌های بهتر سرمایه‌گذاری و موانع ساختاری در سایر نقاط شهر به همراه توان اقتصادی پایین ساکنان و وجود معضل بیکاری، هر دو مشترکاً با میانگین ضریب اهمیت ۰/۱۱ و با امتیاز ۱ و وزن نهایی ۰/۱۱) به عنوان مهم‌ترین تهدیدهایی است که بافت فرسوده منطقه ۱۰ در مسیر بازآفرینی اقتصادی شهری با آن مواجه خواهد بود و دیگر مولفه‌ها مانند تراکم بالای جمعیت و کمبود امکانات و تجهیزات و تاسیسات شهری، پایین بودن ارزش افزوده املاک واقع در بافت نسبت به سایر نقاط شهر، عدم استفاده اقتصادی مناسب و بهینه از قابلیت‌ها و ارزش‌های تاریخی و توانمندی‌های گردشگری بافت، افزایش سکونتگاه‌های استیجاری توسط مهاجران و آسیب‌های اجتماعی ناشی از آن و تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان قیمت در بافت در رتبه‌های بعدی قرار دارند. همچنین بررسی‌ها نشان می‌دهد، مجموع امتیازهای نهایی عوامل خارجی برای بازآفرینی اقتصادی بافت برابر با ۲/۵۶ است. با عنایت به اینکه امتیاز نهایی بالاتر از میانگین (۲/۵) است (جدول ۳)، لذا شهر در این بخش با غلبه فرصت‌های محیطی بر تهدیدات مواجه است؛ به عبارتی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ در حوزه اقتصادی توانسته از عواملی که فرصت ایجاد می‌کند بهره‌بردار و یا از عواملی که موجب تهدید می‌شود دوری نماید.

**تدوین راهبردهای بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده با ماتریس SWOT**

به منظور تدوین راهبردهای بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ از ماتریس SWOT استفاده می‌شود. در این مرحله با توجه

جدول شماره ۳: ماتریس ارزیابی عوامل خارجی بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ شهرداری تهران

وزن نهایی	امتیاز	وزن حاصل از AHP	عوامل استراتژیک داخلی	
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	وجود بستر مناسب برای ایجاد فرصت‌های شغلی خدماتی در بافت	قوت‌ها
۰/۲۰	۴	۰/۰۵	ارزانی اجاره‌بها و هزینه‌های مسکن در محدوده محلات بافت	
۰/۴۰	۴	۰/۱۰	استقبال مشارکت مالکان در ساماندهی بافت از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری	
۰/۴۴	۴	۰/۱۱	امکان تقویت بنیه اقتصادی - تجاری درحوزه‌های بافت به دلیل نزدیکی به بازار بزرگ تهران	
۰/۷۲	۴	۰/۱۸	وجود عناصر و ظرفیت‌های قابل تبدیل به مرکزیت تجاری و گردشگری و امکان بهره‌برداری از آنها	
۰/۱۱	۱	۰/۱۱	عدم اطمینان سرمایه‌گذاران از بابت بازگشت سرمایه به لحاظ وجود زمینه‌های بهتر سرمایه‌گذاری و موانع ساختاری در سایر نقاط شهر	تهدیدها
۰/۱	۲	۰/۰۵	تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان قیمت در بافت	
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	پایین بودن ارزش افزوده املاک واقع در بافت نسبت به سایر نقاط شهر	
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	عدم استفاده اقتصادی مناسب و بهینه از قابلیت‌ها و ارزش‌های تاریخی و توانمندی‌های گردشگری بافت	
۰/۱۱	۱	۰/۱۱	توان اقتصادی پایین ساکنان و وجود معضل بیکاری	
۰/۰۹	۱	۰/۰۹	تراکم بالای جمعیت و کمبود امکانات و تجهیزات و تاسیسات شهری	
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	افزایش سکونتگاه‌های استیجاری توسط مهاجران و آسیب‌های اجتماعی ناشی از آن	
۲/۵۶		۱	جمع	

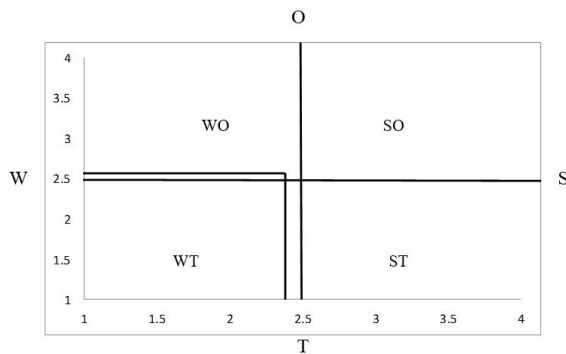


عوامل خارجی	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
عوامل داخلی	الف) تمرکز عمده کاربری‌های تجاری با عملکرد فرامحله‌ای در لبه‌های بافت تاریخی ب) وجود کارگاه‌های تولیدی و صنایع دستی در نقاط مختلف بافت ج) برخوردار بودن از مراکز تولید و توزیع فعالیت‌های خدماتی د) وجود زمینه اشتغال در بخش کارگاه‌های تولیدی و فعالیت‌های خدماتی ه) نزدیکی بافت به بازار بزرگ تهران برای فروش تولیدات کارگاهی و خدماتی. و) تمایل ساکنان و بخش خصوصی به مشارکت و سرمایه‌گذاری برای بازآفرینی بافت	الف) پایین بودن ارزش زمین در بخش‌های عمده‌ای از بافت به دلیل عدم نفوذپذیری در این محلات نسبت به سایر نقاط شهر ب) فرارگری اکثر خانوارها در دهک‌های پایین درآمدی و در نتیجه عدم توان آنها برای بهسازی و نوسازی بافت ج) نبود انگیزه برای سرمایه‌گذاری اقتصادی در بافت به دلیل فرسودگی کالبدی و اجتماعی بافت و سودآوری بیشتر سرمایه‌گذاری در نواحی نوساز د) اشتغال کاذب در ساکنان بافت به دلیل پایین بودن سطح سواد و مهارت حرفه‌ای ساکنان ه) کمبود بودجه و ضعف تسهیلات ارائه شده به ساکنان محدوده برای نوسازی واحدهای فرسوده
فرصت‌ها O	استراتژی‌ها SO	استراتژی‌ها WO
الف) وجود بستر مناسب برای ایجاد فرصت‌های شغلی خدماتی در بافت ب) امکان تقویت بنیه اقتصادی - تجاری در حوزه‌های بافت به دلیل نزدیکی به بازار بزرگ تهران ج) وجود عناصر و ظرفیت‌های قابل تبدیل به مرکزیت تجاری و گردشگری و امکان بهره‌برداری از آنها د) ارزانی اجاره بها و هزینه‌های مسکن در محدوده محلات بافت ه) استقبال مشارکت مالکان در ساماندهی بافت از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری	SO1: استفاده بهینه از ظرفیت‌های اقتصادی بافت شامل (کارگاه‌های تولیدی، صنایع دستی و فعالیت‌های خدماتی) برای جذب سرمایه‌های تجاری در راستای ایجاد اشتغال برای ساکنان و شکوفایی اقتصادی بافت SO2: به کارگیری ظرفیت کاربری‌های تجاری با عملکرد فرامحله‌ای در بافت به عنوان مشوق جذاب برای مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بافت SO3: ایجاد ظرفیت‌های قانونی و زیربنایی برای ساکنان و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی برای احیاء و بازآفرینی اقتصادی بافت از طریق تغییر کاربری بناهای تاریخی به مراکز اقامتی و پذیرایی	WO1: ایجاد زمینه‌های مناسب سرمایه‌گذاری برای فعالان اقتصادی با توجه به قابلیت‌های گردشگری و تجاری بافت در راستای شکوفایی اقتصادی بافت WO2: برقراری پیوند و ارتباط مناسب بین ظرفیت‌های کارگاهی، تجاری و خدماتی بافت با بازار بزرگ تهران به منظور خلق فرصت‌های شغلی و افزایش توان مالی ساکنان در راستای پایداری اقتصادی بافت WO3: فراهم نمودن زمینه‌های مالی برای دسترسی آسان‌تر به تسهیلات بانکی و وام‌های قرض‌الحسنه برای احیاء کاربری‌های با ارزش بافت
تهدیدها T	استراتژی‌ها ST	استراتژی‌ها WT
الف) عدم اطمینان سرمایه‌گذاران از بابت بازگشت سرمایه به لحاظ وجود زمینه‌های بهتر سرمایه‌گذاری و موانع ساختاری در سایر نقاط شهر ب) تداوم روند اسکان اقشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان‌قیمت به دلیل پایین بودن قیمت زمین و مسکن ج) عدم استفاده اقتصادی مناسب و بهینه از قابلیت‌ها و ارزش‌های تاریخی و توانمندی‌های گردشگری بافت د) پایین بودن ارزش افزوده املاک واقع در بافت نسبت به سایر نقاط شهر ه) توان اقتصادی پایین ساکنان و وجود معضل بیکاری و) تراکم بالای جمعیت و کمبود امکانات و تجهیزات و تاسیسات شهری ز) افزایش سکونتگاه‌های استیجاری توسط مهاجران و آسیب‌های اجتماعی ناشی از آن	ST1: ارائه مشوق‌های لازم به سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به منظور مشارکت و سرمایه‌گذاری در راستای بهره‌گیری و بهره‌برداری مناسب از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود بافت ST2: ساماندهی و احیاء کارگاه‌های تولیدی و خدماتی برای آموزش نیروی انسانی به منظور آشنایی با شیوه‌های نوین کسب و کار در راستای ایجاد و توسعه اشتغال، بهبود توان مالی ساکنان و رونق اقتصادی بافت ST3: ارائه تمهیدات لازم برای فعلیت بخشیدن به کاربری‌های مختلف دارای قابلیت، پتانسیل و ظرفیت‌های اقتصادی با ارزش موجود در بافت در راستای پایداری اجتماعی بافت، ارزش افزوده زمین و واحدهای مسکونی بافت	WT1: ایجاد و تقویت زیرساخت‌ها، تجهیزات و تسهیلات لازم شهری به منظور ارتقای ارزش زمین و مسکن و پایداری اجتماعی بافت WT2: ایجاد مشوق‌های مالی تجاری برای سرمایه‌گذاری و مشارکت ساکنان بومی بافت WT3: شناسایی فضاهای ارزشمند کالبدی و تاریخی بافت و جلب حمایت گروه‌های فعال اقتصادی برای سرمایه‌گذاری و راه‌اندازی کسب و کارهای نوین و خود اشتغالی ساکنان بافت.

بر این اساس از جمله مهم‌ترین استراتژی‌های بازنگری که سعی بر بهره‌گیری از فرصت‌های بیرونی در جهت رفع نقاط ضعف دارند عبارت‌اند از:

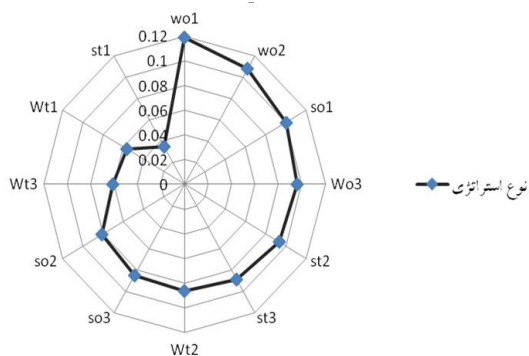
الف) ایجاد زمینه‌های مناسب سرمایه‌گذاری برای فعالان اقتصادی با توجه به قابلیت‌های گردشگری و تجاری بافت در راستای شکوفایی اقتصادی بافت

ب) برقراری پیوند و ارتباط مناسب بین ظرفیت‌های کارگاهی، تجاری و خدماتی بافت با بازار بزرگ تهران به منظور خلق فرصت‌های شغلی و افزایش توان مالی ساکنان در راستای پایداری اقتصادی بافت



شکل شماره ۴: نمودار تعیین نوع موقعیت استراتژی بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ با روش IEA: ترسیم: نگارندگان

برای ساکنان و شکوفایی اقتصادی بافت» که جزء استراتژی‌های بخش SO است با امتیاز ۰/۱۰۰ در اولویت سوم اجرا قرار می‌گیرد و مابقی استراتژی‌ها مطابق جدول ۶ به ترتیب در اولویت‌های چهارم تا دوازدهم اجرا برای حرکت در مسیر بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران قرار می‌گیرند.



شکل شماره ۵: نمودار اولویت بندی نوع استراتژی‌های مورد استفاده در بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران؛ ترسیم: نگارندگان

### نتیجه گیری

از آنجا که یکی از عوامل تأثیرگذار در فرسودگی و متروک شدن بافت‌های فرسوده شهری عامل اقتصادی و عدم سرمایه گذاری در آنهاست؛ لذا به کارگیری رهیافتی نوین از مداخله مکان مینا همچون بازآفرینی اقتصادی پایدار شهری به عنوان محرک توسعه در بافت‌های ناکارآمد شهری در فرایند برنامه ریزی راهبردی با هدف ارتقای کیفیت زندگی در تمامی ابعاد در نواحی فرسوده و بر پایه اصول پایداری و افزایش رقابت پذیری اقتصادی آن ناحیه ضرورتی انکارناپذیر است. با این مقدمه در این پژوهش تلاش گردید تا قابلیت‌های الگوی برنامه ریزی راهبردی در قالب تدوین، تعیین و اولویت بندی استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ برای رسیدن به توسعه همه جانبه از طریق درک فرصت‌ها، امکانات و تهدیدات به کار گرفته شود. نتایج به دست آمده از تحلیل‌های استراتژیک بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ با استفاده از مدل تلفیقی SWOT- AHP به شرح زیر است:

ارزیابی عوامل محیطی داخلی (IFE): نشان داد، ضعف‌ها در ساختار بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ بر قوت‌ها غلبه دارند که این امر مستلزم توجه جدی و برنامه ریزی جامع برای رفع نقاط ضعف و تقویت نقاط قوت از سوی مسئولان و مدیران حوزه بازآفرینی منطقه است.

ارزیابی عوامل محیطی خارجی (EFE): بیانگر آن شد که منطقه در این بخش با غلبه فرصت‌های محیطی بر تهدیدات مواجه است، به عبارتی منطقه در حوزه اقتصادی توانسته از عواملی که فرصت ایجاد می‌کند بهره‌بردار و یساز عواملی که موجب تهدید می‌شود دوری نماید.

ج) فراهم نمودن زمینه‌های مالی برای دسترسی آسان تر به تسهیلات بانکی و وام‌های قرض الحسنه برای احیای کاربری‌های با ارزش بافت.

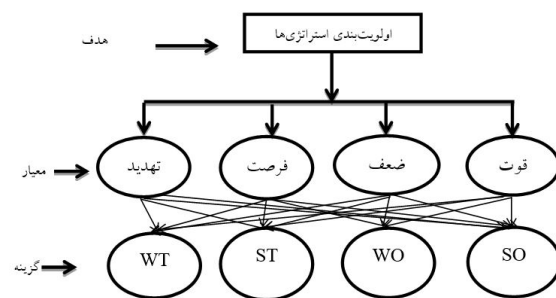
### اولویت بندی راهبردهای بازآفرینی اقتصادی با استفاده از مدل AHP

برای اولویت بندی راهبردهای قابل قبول در حوزه بازآفرینی اقتصادی مراحل زیر صورت گرفت:

گام اول: در این گام، استراتژی‌های تدوین شده در حوزه بازآفرینی اقتصادی بافت نسبت به هر یک از عوامل داخلی و خارجی، دو به دو از طریق پرسشنامه مقایسه زوجی توسط خبرگان مورد سنجش و ارزیابی قرار می‌گیرد.

گام دوم: وزن به دست آمده برای هر یک از استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی (گزینه‌ها) را در وزن هر کدام عوامل داخلی و خارجی که قبلاً از طریق مقایسه زوجی در مراحل قبل به دست آمده (معیار) ضرب نموده تا امتیاز نهایی کلیه استراتژی‌ها به دست آید و بدین صورت رتبه کلیه استراتژی‌های حوزه بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه تعیین می‌گردد.

گام سوم: انتخاب بهترین استراتژی و اولویت بندی آنها با توجه به رتبه نهایی استراتژی‌های حوزه بازآفرینی اقتصادی.



شکل شماره ۴: نمودار درختی فرایند تحلیل سلسله مراتبی برای اولویت بندی استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران؛ ترسیم: نگارندگان

ارزیابی صورت گرفته در زمینه اولویت بندی استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران بر اساس مدل AHP نشان می‌دهد که راهبردهای «ایجاد زمینه‌های مناسب سرمایه گذاری برای فعالان اقتصادی با توجه به قابلیت‌های گردشگری و تجاری بافت در راستای شکوفایی اقتصادی بافت» به همراه برقراری پیوند و ارتباط مناسب بین ظرفیت‌های کارگاهی، تجاری و خدماتی بافت با بازار بزرگ تهران به منظور خلق فرصت‌های شغلی و افزایش توان مالی ساکنان در راستای پایداری اقتصادی بافت به عنوان راهبردهای بخش WO به ترتیب با امتیاز ۰/۱۱۹ و ۰/۱۰۸ بالاترین رتبه را کسب نموده و در اولویت اول و دوم اجرا قرار می‌گیرند و راهبرد «استفاده بهینه از ظرفیت‌های اقتصادی بافت شامل (کارگاه‌های تولیدی، صنایع دستی و فعالیت‌های خدماتی) برای جذب سرمایه‌های تجاری در راستای ایجاد اشتغال

جدول شماره ۵: حاصل ضرب وزن ماتریس گزینه‌ها در وزن معیارها برای تعیین امتیاز نهایی استراتژی‌ها

استراتژی‌ها																امتیاز نهایی
wt1	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۱۳	۰٫۰۰۱۷	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۲۵	۰٫۰۰۶۷	۰٫۰۰۱۹	۰٫۰۰۲۲	۰٫۰۱۸۱	۰٫۰۰۲۹	۰٫۰۰۶۸	۰٫۰۰۲۵	۰٫۰۰۰۲	۰٫۰۰۱۶	۰٫۰۰۴۰	۰٫۰۰۵۷
Wo2	۰٫۰۰۹۴	۰٫۰۰۵۲	۰٫۰۰۱۱۱	۰٫۰۰۱۱۹	۰٫۰۰۱۲۷	۰٫۰۰۶۹	۰٫۰۰۶۵	۰٫۰۰۷۷	۰٫۰۰۵۲	۰٫۰۰۲۹	۰٫۰۰۴۵	۰٫۰۰۸۰	۰٫۰۰۱۲	۰٫۰۰۵۶	۰٫۰۰۹۷	۰٫۰۱۰۸
wo3	۰٫۰۰۸۹	۰٫۰۰۱۱	۰٫۰۰۲۱	۰٫۰۰۲۳	۰٫۰۰۱۲۷	۰٫۰۰۱۴	۰٫۰۰۶۴	۰٫۰۰۸۷	۰٫۰۱۴۴	۰٫۰۱۳۴	۰٫۰۱۰۳	۰٫۰۰۸۳	۰٫۰۰۰۲	۰٫۰۰۲۶	۰٫۰۰۳۳	۰٫۰۰۹۶
So2	۰٫۰۰۲۸	۰٫۰۰۱۳	۰٫۰۰۲۱	۰٫۰۰۳۲	۰٫۰۰۵۵	۰٫۰۰۱۴	۰٫۰۰۳۹	۰٫۰۰۸۷	۰٫۰۱۴۴	۰٫۰۱۳۴	۰٫۰۱۰۷	۰٫۰۰۸۰	۰٫۰۰۰۲	۰٫۰۰۲۵	۰٫۰۰۳۳	۰٫۰۰۸۱
St3	۰٫۰۱۰۷	۰٫۰۰۱۰	۰٫۰۰۶۱	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۱۳۱	۰٫۰۰۱۴	۰٫۰۰۶۶	۰٫۰۰۳۶	۰٫۰۰۳۳	۰٫۰۰۹۸	۰٫۰۰۵۱	۰٫۰۱۲۰	۰٫۰۰۰۲	۰٫۰۰۵۳	۰٫۰۰۸۶	۰٫۰۰۸۹
St2	۰٫۰۰۲۳	۰٫۰۰۰۷	۰٫۰۰۶۰	۰٫۰۰۴۳	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۱۴	۰٫۰۰۲۰	۰٫۰۰۹۴	۰٫۰۰۳۵	۰٫۰۰۲۶	۰٫۰۰۲۲	۰٫۰۱۲۵	۰٫۰۰۰۸	۰٫۰۰۶۹	۰٫۰۰۱۸۰	۰٫۰۰۹۳
Wt2	۰٫۰۰۲۲	۰٫۰۰۱۸	۰٫۰۰۱۶	۰٫۰۰۱۷۹	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۱۵	۰٫۰۰۲۸	۰٫۰۱۰۵	۰٫۰۱۵۹	۰٫۰۰۶۳	۰٫۰۰۸۸	۰٫۰۰۲۳	۰٫۰۰۱۵	۰٫۰۰۷۳	۰٫۰۰۳۳	۰٫۰۰۸۶
So3	۰٫۰۰۲۳	۰٫۰۰۰۵	۰٫۰۰۰۷۹	۰٫۰۰۱۸۷	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۶۳	۰٫۰۰۶۳	۰٫۰۰۷۶	۰٫۰۰۳۸	۰٫۰۰۲۵	۰٫۰۰۸۳	۰٫۰۰۲۲	۰٫۰۰۱۶	۰٫۰۰۷۴	۰٫۰۰۳۰	۰٫۰۰۸۵
wt3	۰٫۰۰۲۲	۰٫۰۰۰۴۹	۰٫۰۰۰۸۳	۰٫۰۰۳۳	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۸۰	۰٫۰۰۶۳	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۳۸	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۱۸	۰٫۰۰۲۳	۰٫۰۰۱۵	۰٫۰۰۷۷	۰٫۰۰۳۲	۰٫۰۰۶۱
Wo1	۰٫۰۰۲۳	۰٫۰۰۱۴	۰٫۰۰۳۲	۰٫۰۰۳۰	۰٫۰۰۸۶	۰٫۰۰۶۶	۰٫۰۰۸۸	۰٫۰۰۹۲	۰٫۰۱۴۱	۰٫۰۰۸۴	۰٫۰۰۳۴	۰٫۰۰۹۶	۰٫۰۰۰۸	۰٫۰۰۲۱۸	۰٫۰۰۱۷۷	۰٫۰۱۱۹
So1	۰٫۰۰۲۲	۰٫۰۰۰۵۸	۰٫۰۰۰۸۴	۰٫۰۰۰۸۲	۰٫۰۰۳۰	۰٫۰۰۷۲	۰٫۰۰۹۰	۰٫۰۱۱۴	۰٫۰۱۰۳	۰٫۰۰۳۳	۰٫۰۰۶۸	۰٫۰۰۱۰	۰٫۰۰۱۴	۰٫۰۰۹۵	۰٫۰۰۳۰	۰٫۰۱۰۰
st1	۰٫۰۰۲۳	۰٫۰۰۱۰	۰٫۰۰۱۶	۰٫۰۰۲۴	۰٫۰۰۲۳	۰٫۰۰۱۲	۰٫۰۰۱۴	۰٫۰۰۸۷	۰٫۰۰۳۲	۰٫۰۰۲۲	۰٫۰۰۱۵	۰٫۰۰۲۱	۰٫۰۰۰۲	۰٫۰۰۱۸	۰٫۰۰۳۰	۰٫۰۰۳۵

مأخذ: محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۸

جدول شماره ۶: اولویت بندی استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده منطقه ۱۰ شهر تهران

رتبه	وزن حاصل از AHP	استراتژی‌ها
۱	۰٫۱۱۹	wo1: ایجاد زمینه‌های مناسب سرمایه‌گذاری برای فعالان اقتصادی با توجه به قابلیت‌های گردشگری و تجاری بافت در راستای شکوفایی اقتصادی بافت
۲	۰٫۱۰۸	wo2: برقراری پیوند و ارتباط مناسب بین ظرفیت‌های کارگاهی، تجاری و خدماتی بافت با بازار بزرگ تهران به منظور خلق فرصت‌های شغلی و افزایش توان مالی ساکنان در راستای پایداری اقتصادی بافت
۳	۰٫۱۰۰	so1: استفاده بهینه از ظرفیت‌های اقتصادی بافت شامل (کارگاه‌های تولیدی، صنایع دستی و فعالیت‌های خدماتی) برای جذب سرمایه‌های تجاری در راستای ایجاد اشتغال برای ساکنان و شکوفایی اقتصادی بافت
۴	۰٫۰۹۶	wo3: فراهم نمودن زمینه‌های مالی برای دسترسی آسان‌تر به تسهیلات بانکی و وام‌های قرض‌الحسنه برای احیای کاربری‌های با ارزش بافت
۵	۰٫۰۹۳	st2: ساماندهی و احیاء کارگاه‌های تولیدی و خدماتی برای آموزش نیروی انسانی به منظور آشنایی با شیوه‌های نوین کسب و کار در راستای ایجاد و توسعه اشتغال، بهبود توان مالی ساکنان و رونق اقتصادی بافت
۶	۰٫۰۸۹	st3: ارائه تمهیدات لازم برای فعالیت بخشیدن به کاربری‌های مختلف دارای قابلیت، پتانسیل و ظرفیت‌های اقتصادی با ارزش موجود در بافت در راستای پایداری اجتماعی بافت، ارزش افزوده زمین و واحدهای مسکونی بافت
۷	۰٫۰۸۶	Wt2: ایجاد مشوق‌های مالی تجاری برای سرمایه‌گذاری و مشارکت ساکنان بومی بافت
۸	۰٫۰۸۵	so3: ایجاد ظرفیت‌های قانونی و زیربنایی برای ساکنان و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی برای احیاء و بازآفرینی اقتصادی بافت از طریق تغییر کاربری بناهای تاریخی به مراکز اقامتی و پذیرایی
۹	۰٫۰۸۱	so2: به‌کارگیری ظرفیت کاربری‌های تجاری با عملکرد فرامحله‌ای در بافت به عنوان مشوق جذاب برای مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در بافت
۱۰	۰٫۰۶۱	Wt3: شناسایی فضاهای ارزشمند کالبدی و تاریخی بافت و جلب حمایت گروه‌های فعال اقتصادی برای سرمایه‌گذاری و راه‌اندازی کسب و کارهای نوین و خوداشتغالی ساکنان بافت
۱۱	۰٫۰۵۷	Wt1: ایجاد و تقویت زیرساخت‌ها، تجهیزات و تسهیلات لازم شهری به منظور ارتقای ارزش زمین و مسکن و پایداری اجتماعی بافت
۱۲	۰٫۰۳۵	st1: ارائه مشوق‌های لازم به سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به منظور مشارکت و سرمایه‌گذاری در راستای بهره‌گیری و بهره‌برداری مناسب از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود بافت

۳. صباغی، عاطفه (۱۳۹۲)، «تدوین سازوکار به کارگیری بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت فرسوده شهری؛ مطالعه موردی: محله جولان شهر همدان»، **پژوهش های شهری هفت حصار**، شماره چهارم، سال اول، صص ۴۵-۵۶.
۴. بحرینی، حسین؛ ایزدی، محمدسعید و مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۲)، «رویکردها و سیاست های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)»، **فصلنامه مطالعات شهری**، شماره ۹، صص ۱۷-۳۰.
۵. پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹)، «سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری»، **فصلنامه مطالعات شهرهای ایرانی اسلامی**، شماره اول، صص ۷۳-۹۲.
۶. پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی اکبری، اسماعیل و هادی، فرامرز (۱۳۹۶)، «بازآفرینی پایدار بافت های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)»، **فصلنامه آمایش محیط**، شماره ۳۷، صص ۱۹۴-۱۶۷.
۷. تیزدل، استیون، اک، تیر، هیث، تیم (۱۳۷۹)، «محلله های تاریخی شهر»، **نشریه هفت شهر**، ترجمه حمید خادمی، سال اول، شماره یک، صص ۱۷-۸.
۸. چینی چیان، مرتضی (۱۳۸۰)، «تحلیل های اقتصادی فرسایش محلات شهری و سیاست های مناسب برای مبارزه با آن»، **نشریه هفت شهر**، شماره ۴، صص ۲۷-۱۶.
۹. حاجی پور، خلیل (۱۳۸۶)، «مقدمه ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)»، **اندیشه ایرانشهر: فصلنامه ای در زمینه شهرشناسی**، سال دوم، شماره نهم و دهم.
۱۰. حسن زاده، مهرنوش و سلطان زاده، حسین (۱۳۹۵)، **طبقه بندی راهبردهای برنامه ریزی بازآفرینی بر اساس سطح پایداری بافت های تاریخی**، فصلنامه مطالعات شهرهای ایرانی اسلامی، شماره بیست سوم، صص ۲۹-۱۹.
۱۱. شماعی، علی؛ رضایور میرصالح، حسن و موحد، علی (۱۳۹۷)، «تحلیل نقش بازآفرینی بافت قدیم شهر اردکان در توسعه گردشگری شهری»، **فصلنامه مطالعات شهرهای ایرانی اسلامی**، سال نهم، شماره سی و چهارم، صص ۷۱-۵۹.
۱۲. صحنی زاده، مهشید و ایزدی، محمدسعید (۱۳۸۳)، «حفاظت و توسعه: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟»، **فصلنامه آبادی**، دوره ۱۴، شماره ۴۳، صفحه ۲۱-۱۲.
۱۳. عیسی خانی، ویدا (۱۳۹۷)، «احیای اقتصادی، ضرورتی حیاتی در جهت جلوگیری از فرسودگی و تخریب بافت تاریخی»، **فصلنامه گزارش**، شماره ۹۷، صص ۴۹-۴۴.
۱۴. عیسی خانی، ویدا؛ بمانیان، محمدرضا و کشمیری، هادی (۱۳۹۶)، «بررسی تأثیر ایجاد کاربری مناسب در بهبود کارکرد اقتصادی بناهای با ارزش فرهنگی - تاریخی و جلوگیری از تخریب و فرسودگی بافت تاریخی شهر شیراز: نمونه موردی: مجموعه پاکبازی»، **مجله معماری و شهرسازی آرمان شهر**، شماره ۱۹، صص ۱۵۲-۱۴۳.
۱۵. کرباسی، عبدالرضا؛ نوری، مسعود و موگویی، رکسانا (۱۳۸۶)، **مدیریت استراتژیک در محیط زیست**، انتشارات کاوش قلم، چاپ اول، تهران.
۱۶. مرکز آمار ایران (۱۳۹۵)، **گزیده نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهر تهران**، انتشارات مرکز آمار ایران.
۱۷. منصور، امیر (۱۳۸۵)، «نگاه نو طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده»، **مجموعه مقالات دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت**، دانشگاه تهران، تهران.

ماتریس داخلی و خارجی (IE) و تعیین استراتژی های بازآفرینی اقتصادی منطقه: نشان داد، در برنامه ریزی برای بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ باید بر استراتژی های انطباقی (بازنگری) که سعی در بهره گیری از فرصت های بیرونی در جهت رفع نقاط ضعف دارد، تاکید گردد. به عبارت دیگر این نوع استراتژی حکایت از وضعیت متوسط بافت فرسوده منطقه ۱۰ در حوزه اقتصادی دارد؛ زیرا همان طور که مشاهده می گردد ضعف ها و فرصت ها بر نقاط قوت و تهدیدها غلبه دارد. بنابراین مدیران و مسئولان حوزه بازآفرینی در منطقه و شهر می بایست تلاش نمایند تا با کاستن از ضعف های موجود بتوانند حداکثر استفاده را از فرصت های موجود در حوزه اقتصادی بافت ببرند. به بیان دیگر از مزایای نهفته در فرصت های موجود در حوزه اقتصادی بافت برای جبران نقاط ضعف استفاده نمایند.

همچنین ارزیابی صورت گرفته در زمینه اولویت بندی استراتژی های بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران بر اساس مدل AHP نشان می دهد که راهبردهای «ایجاد زمینه های مناسب سرمایه گذاری برای فعالان اقتصادی با توجه به قابلیت های گردشگری و تجاری بافت در راستای شکوفایی اقتصادی بافت «به همراه» برقراری پیوند و ارتباط مناسب بین ظرفیت های کارگاهی، تجاری و خدماتی بافت با بازار بزرگ تهران به منظور خلق فرصت های شغلی و افزایش توان مالی ساکنان در راستای پایداری اقتصادی بافت به عنوان راهبردهای بخش WO به ترتیب با امتیاز ۰/۱۱۹ و ۰/۱۰۸ بالاترین رتبه را کسب نموده و در اولویت اول و دوم اجرا قرار می گیرند و راهبرد «استفاده بهینه از ظرفیت های اقتصادی بافت شامل کارگاه های تولیدی، صنایع دستی و فعالیت های خدماتی برای جذب سرمایه های تجاری در راستای ایجاد اشتغال برای ساکنان و شکوفایی اقتصادی بافت» که جزء استراتژی های بخش SO است با امتیاز ۰/۱۰۰ در اولویت سوم اجرا برای حرکت در مسیر بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران قرار می گیرند.

## پی نوشت ها

- ۱- جهت اطلاع از فرایند اجرایی مدل ها مراجعه به (کرباسی و دیگران، ۱۳۸۶: ۱۵۶؛ هینز، ۱۳۸۷: ۲۳۲) (Bertolini, 2006: 424; Bowen, 1990: 135)
- 2- Product-Cycle Theory
- 3- Peri- Urban Disinvestments Theory

## فهرست منابع و مراجع

۱. ارجمندنیسا، اصغر (۱۳۸۲)، «احیای اقتصادی بافت قدیم شهری - دستاوردهای دو تجربه»، **نشریه هفت شهر**، شماره ۱۴، صص ۷۶-۸۸.
۲. ایزدی، محمدسعید (۱۳۸۹)، «روژه های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه های بازآفرینی محلات و مراکز شهری»، **فصلنامه جستارهای معماری و شهرسازی**، شماره ۲، صص ۲۲-۲۸.

37. Seo, J.K. (2002). "Re-urbanization in Regenerated Areas of Manchester and Glasgow: New Residents and the Problems of Sustainability", *Elsevier*, 19(2), 113-121.

۱۸. میرسیدی، ساحره (۱۳۹۵)، «توسعه اقتصادی در بازآفرینی شهری»، **نهمین کنفرانس بین‌المللی اقتصاد و مدیریت**، مرکز ارتباطات دانشگاهی، لهستان.

۱۹. هینز، استیون (۱۳۸۷)، **رویکرد تفکر سیستمی به برنامه‌ریزی و مدیریت استراتژیک**، ترجمه رشید اصلانی، چاپ اول، نشر نی، تهران.

20. Andalib, A (2010), **Principles of Urban Renovation, a New Approach to Weathered Tissue**, Azarakhsh Publications, Tehran, Iran.
21. Bertolini, M., M. Braglia (2006), Application of the AHP Methodology in Making a Proposal for a Public Work Contract, 17 January, **International Journal of Project Management**, Volume 24, Issue 50
22. Bowen, W.M (1990), Subjective judgments and Data Environment Analysis in Site Selection Computer, **Environment and Urban Systems**, Vol, 14
23. Cheshire, Paul C., Dennis G. Hay, (1989), **Urban Problems in Western Europe: an economic analysis**, London: Hyman
24. Falamaki, M. (2006), **AN ESSAY ON: Urban Restoration Charter**, Tehran, Iran: Center for Architectural & Urban Studies and Research.
25. Friedrichs, Jiirgen, (1993), "A theory of urban decline: economy, demography and political elites", **Urban Studies**, 30, 6: 907- 917.
26. Günay, Baykan, (2009), "Conservation of urban space as an ontological problem", **METU Journal of the Faculty of Architecture**, 123 – 1.
27. Hopkins, C. Benjamin. C. and Carter, A. (1997) Regeneration: Some Legal and Practical Issues. **Lawrence Graham**, BURA.
28. Hanachee, P. (2007), **A Comparative Study of Urban Restoration Experiences in Iran and the World with a Special look at the Historical Tissue of Yazd City**, Sobhan-e noor Publications, Tehran, Iran.
29. Irandoust, K. (2004). "The Roundtable of Historical and Weathered Tissue Crisis", **Shahrdariha**, 6 (60), 16.
30. Kidokoro, T., J. Okata, S. Matsumura, N. Shima (2008), **"Vulnerable Cities: Realities, Innovations and Strategies"**, Sustainable Urban Regeneration 40 – 6.
31. Lee, Sugie, (2005), **Metropolitan growth pattern's impact on intra-regional spatial differentiation and inner-ring suburban decline: inSights for smart growth**, Georgia Institute of Technology.
32. Metzger, John T. (2009), "Planned abandonment: The neighborhood life-cycle theory and national urban policy", **Housing Policy Debate**, 40 – 7: 11 - 1.
33. Noon, David; Canham, James Smith, & Eagland Noon, Martin, (2000), **Economic Regeneration and funding. Urban Regeneration**, A Handbook, 61-85, London.
34. Ozdemir, Sila. (2014), **Intervening To Urban Decline By Urban Design Tools In Walled cities: Lefkosa**. Middle East Technical University.
35. Potter, Robert (2013), **Urbanisation and Planning in the Third World**, Taylor & Francis.
36. Roberts, P. (2000), **The evolution, definition and purpose of urban regeneration**, in P. Roberts and H. Syke (eds.). Urban Regeneration, A Handbook. British Urban Regeneration Association, SAGE Publications, London, 9–36.

## Economic Regeneration of urban Worn out and inefficient texture with strategic planning approach; Case study: District 10 of Tehran

**Zohreh Tajik**

PhD student in Economic Sociology and Development, Islamic Azad University, Science and Research Branch

**Sayyed Mousa Pourmousavi** \*(Corresponding Author)

Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Science and Research Branch

\* [mpmousavi@yahoo.com](mailto:mpmousavi@yahoo.com)

**Rahim Sarvar**

Professor of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Science and Research Branch

### Abstract:

The rapid development of urbanization has had a significant impact on the old and historic nuclei of cities. In other words, these areas have become worn-out and inefficient urban structures compared to other areas of the city, and the most important factor influencing their abandonment is the economic factor which has caused these tissues to lag behind the development process and become the center of problems and failure. In this regard, the metropolis of Tehran is one of the major cities that, under the influence of the rapid development of urbanization, faces risks and disturbances in various dimensions in the old and historical nuclei. The manifestation of these disorders and challenges in the 10th district of Tehran, with a significant area of worn and dysfunctional urban fabric, is 52% more pronounced and more severe and directly or indirectly, it has involved citizens in a wide range of issues and problems. Therefore, this research is based on the process of a new approach to the intervention of the base location in urban dysfunctional and worn-out tissues namely urban sustainable regeneration (with an approach circle economy regeneration) through strategic planning, while analyzing the current situation, the position of the worn-out texture of Tehran's 10th district in the economic field, pay to provide key strategies for the optimal use of potential facilities and capacities within the context and restore economic prosperity to the range of study tissue. The type of research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of method. The technique used for data analysis is the integrated SWOT-AHP model. The results show that the worn and dysfunctional texture of the 10th district of Tehran in the economic field is facing many weaknesses in terms of internal environment and significant opportunities in terms of external environment which in finally, by adopting adaptive strategies (revision), it is possible to make the most of the opportunities in the economic field by reducing the existing weaknesses.

**Keywords:** Regeneration , Economic strategies, Sustainability, Urban burnout, District 10 of Tehran.