



Research Paper

An analysis on the Challenges of Local Development based on the Regeneration of the Sustainable Urban Economy the Case study of Tehran

Zohreh Tajik ^a, Sayyed Mousa Pourmousavi ^b ✉, Rahim Sarvar ^b

^a. Department of Sociology, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

^b. Corresponding Author, Department of Geography, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

Email: mpmousavi@yahoo.com

ARTICLE INFO

Keywords:

Local Development,
Urban Regeneration,
Sustainable Economy,
Tehran.

Received:

5 April 2023

Received in revised form:

12 June 2023

Accepted:

3 July 2023

Available online:

29 July 2023

pp. 111-132

ABSTRACT

Local development is one of the new patterns of development that emphasizes the empowerment of the local community after the 1980s to organize their own affairs. In this regard, the model of regeneration with a sustainable economy approach can be a good alternative for the redevelopment of inefficient neighborhoods. However, the application of this approach in Tehran has not been implemented so far and there are many challenges in this field that have been addressed in the present study. The research method of this study is mixed. Research data were collected using interviews with experts and surveys of target neighborhoods. The study population consisted of 31 experts familiar with the subject of research in Tehran and 473 residents of the target neighborhoods. Data analysis was performed in the qualitative part by "qualitative content analysis" method and in the quantitative part by "structural equation modeling" method. Based on the results of the qualitative pathology model, local development challenges based on the sustainable urban economy approach can be classified into 36 concepts, 35 sub-categories and 4 main categories. The results of the quantitative model also showed that the variable "trust in urban management institutions" is an important mediating variable that strengthens the participation of residents to accompany urban management institutions in organizing neighborhoods. In the end, it was concluded that Local development requirements can be pursued with the approach of sustainable urban economy in the following three areas: 1- Strengthening the role and performance of development actors at the institutional level (government and its affiliated institutions); 2- Strengthening the role and performance of development actors at the local level (members of the local community and residents of urban neighborhoods); 3- Localization of approaches to recreation of sustainable urban economy in accordance with the conditions of neighborhoods in Tehran.

Citation: Tajik, Z., Pourmousavi, S. M., & Sarvar, R. (2023) An analysis on the Challenges of Local Development based on the Regeneration of the Sustainable Urban Economy the Case study of Tehran. *Journal of Sustainable City*, 6 (2), 111-132.

<http://doi.org/10.22034/JSC.2021.311842.1560>



© The Author(s)

Publisher: Iranian Geography and Urban Planning Association.

This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

Local development is one of the new patterns of development that emphasizes the empowerment of the local community after the 1980s to organize their affairs. In this regard, the regeneration model with a sustainable economic approach can be a good alternative for the redevelopment of inefficient neighborhoods. However, applying this approach to the development of dysfunctional urban neighborhoods has faced many challenges. In general, the results of existing studies show that most of the development interventions that have been carried out without considering the economic factors and economic empowerment of the residents of the target neighborhoods have been criticized and failed due to the non-participation of residents in the planning process. In fact, the poor financial capacity of the residents of these neighborhoods, on the one hand, reduces their financial participation in redevelopment projects and, on the other hand, deprives them of the possibility of living in those neighborhoods. Whereas, if the residents could somehow increase their economic power, they could play a more significant role in local development while living in their neighborhood. Considering this pathological perspective, in the present study, by conducting a case study of five neighborhoods of Tehran in the central and southern parts of the city, we seek to answer the following question:

-What are the challenges facing the realization of local development based on the regeneration of a sustainable urban economy, and how can these challenges be explained?

Methodology

This study is in the category of explanatory research that has been done by the mixed method. Research data were collected from two main sources: 1- Interviews with experts familiar with the subject of research in Tehran 2- Surveys of target neighborhoods. Accordingly, the study population consisted of 31 experts familiar with the subject of research in Tehran and 473 residents of the target neighborhoods

selected by the multi-stage cluster sampling method. A sampling of experts was also done by the targeted snowball method. Interviews with experts were conducted using semi-structured questions based on a conversational approach. The survey of the target neighborhoods was performed using a 5-point Likert questionnaire with 23 variables and 69 questions. Data analysis was performed in the qualitative part using the method of "qualitative content analysis" based on open and axial coding techniques and in the quantitative part using the method of "structural equation modeling."

Results and discussion

The survey results of the target neighborhoods indicated that the quality of life in these neighborhoods was undesirable because it turned out that the problems of these neighborhoods are beyond the realm of economic issues. Numerous social anomalies and crime, the weakness of the neighborhoods' infrastructure facilities, and physical deterioration make local development an unattainable category in these neighborhoods. Also, based on the results of the qualitative pathology model, local development challenges based on the sustainable urban economy approach were classified into 36 concepts, 37 sub-categories, and five main categories. In fact, the critical challenges of local development based on a sustainable urban economy include five main axes, which are: 1- Weak performance of urban management, 2- Weak participation, 3- Low trust in urban management institutions, 4- Low security, and 5 - Low sense of belonging to the neighborhood.

As the main variables of the quantitative model, these five axes entered the structural equation model and were tested. The quantitative model results also showed that there are serious problems and obstacles in the field of relations between actors. The category of mutual trust between institutional actors and residents of target neighborhoods is an important issue. In this way, trust affects other dimensions of activism and, as a vital mediating variable, reduces or increases the participation and synergy of actions between different actors.

Conclusion

Based on the present study results, it can be said that Western models of sustainable urban economy approach cannot leak down the effects of development in a city like Tehran. Even if urban regeneration or any other ideal project is implemented with a western model in a city like Tehran, it will not be effective and in line with local development goals. And the output of this type of development is undoubtedly external development that firstly requires the injection of significant capital from outside. Secondly, the type of intervention in such models is very ambitious and lacks residents' social support as the main stakeholders of development. Therefore, based on the indigenous models of the creative economy and sustainable urban economy, local development with a sustainable urban economy approach can be sought in other areas within social units, including neighborhoods. These areas include minimal policies, micro-measures, and gradual but sustainable actions by institutions such as municipalities, whose area of responsibility is more closely linked to the quality of life in urban areas. Therefore, by accepting the assumption that the application of a sustainable urban economy approach is an undeniable necessity for the realization of local development in dysfunctional neighborhoods of Tehran, the requirements of this type of development can be pursued in the following three areas:

1. Strengthening the role and performance of development actors at the institutional level (government and its affiliated institutions);
2. Strengthening the role and performance of development actors at the local level (members of the local community and residents of urban neighborhoods);
3. Localization of approaches to regeneration of sustainable urban economy in accordance with the conditions of neighborhoods in Tehran.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

All of the authors approved the content of the

manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

تحلیلی بر چالش‌های توسعه محلی مبتنی بر بازآفرینی اقتصاد پایدار شهری مطالعه موردی: شهر تهران

زهره تاجیک^۱، سید موسی پورموسوی^۲✉، رحیم سرور^۳

۱- گروه جامعه‌شناسی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۲- نویسنده مسئول، گروه جغرافیا، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. Email: mppmousavi@yahoo.com

۳- گروه جغرافیا، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

چکیده

اطلاعات مقاله

واژگان کلیدی:

توسعه محلی،
بازآفرینی شهری،
اقتصاد پایدار،
تهران.

توسعه محلی، از جمله الگوهای جدید توسعه است که بعد از دهه ۱۹۸۰ بر توانمندسازی جامعه محلی برای ساماندهی امور به دست خودشان تأکید دارد. در این زمینه، الگوی بازآفرینی با رویکرد اقتصاد پایدار می‌تواند بدیل مناسبی برای توسعه مجدد محله‌های ناکارآمد باشد. با این حال به‌کارگیری این رویکرد در شهر تهران، تاکنون عملی نشده و چالش‌های عدیده‌ای در این زمینه وجود دارد که در مطالعه حاضر به آن‌ها پرداخته شده است. روش تحقیق این مطالعه، از نوع آمیخته است. داده‌های پژوهش با استفاده از مصاحبه با خبرگان و پیمایش از محله‌های هدف گردآوری شد. جامعه مورد مطالعه شامل ۳۱ نفر از خبرگان آشنا به موضوع تحقیق در شهر تهران و ۴۷۳ نفر از ساکنان محله‌های هدف بود. تجزیه و تحلیل داده‌ها در بخش کیفی با روش «تحلیل محتوای کیفی» و در بخش کمی با روش «مدل‌سازی معادلات ساختاری» انجام گردید. بر اساس نتایج مدل آسیب‌شناسی کیفی، چالش‌های توسعه محلی مبتنی بر رویکرد اقتصاد پایدار شهری در قالب ۳۶ مفهوم، ۳۵ مقوله فرعی و ۴ مقوله اصلی قابل دسته‌بندی است. نتایج مدل کمی نیز نشان داد که متغیر «اعتماد به نهادهای مدیریت شهری»، یک متغیر میانجی‌گر مهم است که باعث تقویت مشارکت ساکنان جهت همراهی با نهادهای مدیریت شهری در ساماندهی محله‌ها می‌گردد. در نهایت چنین نتیجه‌گیری شد که الزامات توسعه محلی با رویکرد اقتصاد پایدار شهری در سه محور زیر قابل پیگیری است: ۱- تقویت نقش و عملکرد عاملین توسعه در سطح نهادی (دولت و نهادهای وابسته به آن)؛ ۲- تقویت نقش و عملکرد عاملین توسعه در سطح محلی (اعضای جامعه محلی و ساکنان محله‌های شهری)؛ ۳- بومی‌سازی رویکردهای بازآفرینی اقتصاد پایدار شهری منطبق با شرایط محله‌های شهر تهران.

تاریخ دریافت:

۱۴۰۲/۰۱/۱۶

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۲/۰۳/۲۲

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۲/۰۴/۱۲

تاریخ چاپ:

۱۴۰۲/۰۵/۰۷

صص. ۱۱۱-۱۳۲

استناد: تاجیک، زهره، پورموسوی، سید موسی و سرور، رحیم. (۱۴۰۲). تحلیلی بر چالش‌های توسعه محلی مبتنی بر بازآفرینی اقتصاد پایدار شهری مطالعه موردی: شهر تهران. *مجله شهر پایدار*، ۶ (۲)، ۱۱۱-۱۳۲.

<http://doi.org/10.22034/JSC.2021.311842.1560>

ناشر: انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی

© نویسندگان



شهری ایران

مقدمه

توسعه محلی، از جمله الگوهای جدید توسعه است که بر توانمندسازی جامعه محلی برای حل مشکلات و ساماندهی امور به دست خودشان تأکید دارد (Mayo et al, 2013: 10). از این رو، با رویکردهای برنامه‌ریزی اجتماع‌مبنا، قرین و هم‌نشین است (Robinson & Green, 2011: 24; Phillips & Pittman, 2009: 31). پس از فراگیر شدن روندهای توسعه اجتماع‌محور در دهه ۱۹۸۰، پرداختن به مسائل و مشکلات محله‌های ناکارآمد شهری در دستور کار دولت‌ها قرار گرفت. در نتیجه، «محله محوری و سیاست‌گذاری محلی» تبدیل به اصلی‌ترین سیاست‌ها برای مقابله با مشکلات محله‌های شهری گردید (قادری و همکاران، ۱۳۹۵: ۵۸).

همان‌طور که مطالعات موجود در خصوص توسعه مجدد محله‌های شهری نشان داده‌اند، اغلب این مداخلات توسعه، به دلیل عدم مشارکت دادن ساکنان در روند برنامه‌ریزی، مورد انتقاد قرار گرفته‌اند (Colantonio & Dixon, 2011: 51; Landorf, 2011: 464; Zukin, 2010: 23; Lees et al, 2008: 28). غلبه رویکرد دستوری، وجود نگاه اقتصادی تک‌بعدی و نگرش کارکردگرایی صرف به محلات ناکارآمد، منجر به جایگزینی ساکنان کم‌درآمد با طبقات پردرآمدتر در پروسه توسعه مجدد می‌شود که نتیجه آن، اعیانی‌سازی و تغییر شخصیت فرهنگی محله‌های اصیل است (مسعود و همکاران، ۱۳۹۸؛ عباچی و همکاران، ۱۳۹۷). در واقع، ضعف توان مالی ساکنان این محله‌ها، از یک‌سو توان مشارکت مالی آن‌ها را در پروژه‌های توسعه مجدد کاهش می‌دهد و از سوی دیگر، امکان سکونت ایشان را در آن محلات سلب می‌کند. درحالی‌که اگر ساکنان به طریقی می‌توانستند توان اقتصادی خود را افزایش دهند، می‌توانستند ضمن سکونت در محله خودشان، مشارکت بیشتری نیز در توسعه محلی ایفا کنند. از همین رو، الگوی بازآفرینی با رویکرد «اقتصاد پایدار شهری» می‌تواند بدیل مناسبی برای توسعه محله‌های ناکارآمد در شهرها باشد.

همان‌طور که (Sepe, 2014: 21) استدلال می‌کند، اقتصاد پایدار را می‌توان بدین صورت تعریف کرد: توانایی تولید درآمد، سود و شغل در سیستمی که دارای فرصت‌های برابر برای عموم جامعه است و در درون این سیستم، منابع موجود برای اشتغال و کارآفرینی نه تنها دچار کاهش و زوال نمی‌شود، بلکه روزبه‌روز افزایش پیدا کرده و کمیت و کیفیت آن‌ها ارتقا می‌یابد. اهداف این الگو در چارچوب توسعه محلی و بر اساس رهیافت بازآفرینی، شامل مواردی همچون جذب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خوداشتغالی، ایجاد شغل‌های موقت و پاره‌وقت، بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای ساکنان و کاهش هزینه‌های زندگی است (Seo, 2002: 114).

با توجه به جدید بودن مدل‌ها و روش‌های اقتصاد پایدار شهری، هنوز چارچوبی برای به‌کارگیری این الگوها در قالب یک طرح بازآفرینی برای توسعه مجدد محلات شهری وجود ندارد و از طرفی، پیش‌شرط تحقق توسعه محلی آن است که هر مدل یا الگوی اقتصادی با در نظر گرفتن اقتضائات و الزامات بومی و محلی آن مورد استفاده قرار گیرد. بنابراین چالش‌های عدیده‌ای بر سر راه توسعه محلی مبتنی بر اقتصاد پایدار شهری وجود دارد. با عنایت به این موارد، واضح است که کلان‌شهر تهران هم‌اکنون تا چه حد به توسعه محلی با رویکرد اقتصاد پایدار نیازمند است. کلان‌شهری که هم‌اکنون درگیر ناهنجاری‌های اجتماعی و مشکلات جامعه‌شناختی بسیار و چالش‌های کالبدی- فضایی عدیده‌ای است و منشأ برخی از این مشکلات، ناپایداری اقتصادی محله‌های محروم و ناکارآمد آن و ضعف در وضعیت معیشت و اقتصاد جامعه محلی یعنی ساکنان این محله‌ها می‌باشد.

نتایج برخی از مطالعات پیشین نشان می‌دهد که محله‌های فرسوده شهر تهران به‌طور گسترده، در معرض زوال شهری هستند که این مسئله به‌ویژه در محله‌های بخش مرکزی شهر مشهودتر است (عزیزی‌فرد و همکاران، ۱۳۹۹؛ منصوریان

و همکاران، ۱۳۹۸؛ سلیمانی مهرنجانی و همکاران، ۱۳۹۷؛ تلخابی و همکاران، ۱۳۹۷؛ جوان‌بخت، ۱۳۹۵؛ زنگانه، ۱۳۹۲). از سوی دیگر، هم‌اکنون فرایند توسعه در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران نیز به صورت متوازن نیست و تفاوت فاحش قیمت زمین، ساختمان و امکانات که خود ناشی از تفاوت در ارزش‌های سکونتی مناطق شمالی و جنوبی می‌باشد (ایمانی شاملو و همکاران، ۱۳۹۵؛ حسینی دهاقانی و بصیرت، ۱۳۹۵)، منجر به دوقطبی شدن فضای شهر شده است که این مسئله، تنها جنبه فضایی ندارد و چه‌بسا پیامدهای اجتماعی آن بسیار بالاتر از پیامدهای فضایی است (سعیدی‌فرد و همکاران، ۱۳۹۷؛ رستمی و وجدانی درستکار، ۱۳۹۴).

با عنایت به موارد مطرح‌شده، در پژوهش حاضر با انجام یک مطالعه موردی از پنج محله تهران در بخش مرکزی و جنوبی شهر، در صدد پاسخ به این سؤال هستیم که تحقق توسعه محلی مبتنی بر بازآفرینی اقتصاد پایدار شهری با چه چالش‌هایی مواجه بوده و این چالش‌ها چگونه قابل توضیح‌اند؟

مبانی نظری

مفهوم توسعه محلی

توسعه محلی از جمله رویکردهای متأخر توسعه است که ریشه در عقاید صاحب‌نظران پراگماتیست همچون کریستین‌سن، رابینسون (۱۹۸۰)، سامرز (۱۹۸۶) و ویلکینسون (۱۹۹۱) دارد (Cascante & Brennan, 2012: 293). این رویکرد بر اداره امور در سطح محلی و به دست خود جامعه محلی تأکید دارد (Bortoletto, 2016: 2). توسعه محلی از دیدگاه اقتصادی شامل مجموعه فعالیت‌هایی است که با هدف بهبود رفاه اقتصادی یک محله یا منطقه انجام می‌شود. چنین فعالیت‌هایی ممکن است شامل استراتژی توسعه اقتصادی، پژوهش‌ها، بنگاه‌های اقتصادی، نوآوری‌های بازار کار، فناوری‌ها و غیره باشد (Pike et al, 2006: 23). به‌طور کلی توسعه محلی دارای سه رکن اصلی است:

۱. **مشارکت واقعی:** توسعه محلی در پی فراتر رفتن از معنای ظاهری مشارکت بوده و خواهان مشارکت عمیق شهروندان در تمامی امور مربوط به آن‌ها است (Bryant, 2006: 18). در این نوع توسعه، مردم محل یکی از منابع کلیدی در بین سایر منابع از جمله ایده‌ها و سرمایه محسوب می‌شوند (صابری‌فر و همکاران، ۱۳۹۱: ۴۴).
۲. **تعامل:** توسعه محلی زمانی اتفاق می‌افتد که افراد، پیوندهای نهادی را بین خود تقویت کنند و شبکه‌های اجتماعی را بین این نهادها ایجاد نمایند (Sklar et al, 2014: 282). بنابراین تعامل بین افراد، هم از نظر جغرافیایی و هم از نظر اجتماعی، برای تحقق توسعه محلی ضروری است (Bortoletto, 2016: 2).
۳. **مداخله:** توسعه واقعی بدون مداخله غیرممکن بوده و توسعه محلی عملی کاملاً مداخله‌گرایانه است. مشروعیت مداخله به میزان زیادی به توزیع عادلانه مزایای اقتصادی آن مرتبط است. همچنین دانش فنی مداخله نقش مهمی در موفقیت یا عدم موفقیت مداخله به‌طور کلی دارد (یوسف‌وند و طالب، ۱۳۹۷: ۱۶۹).

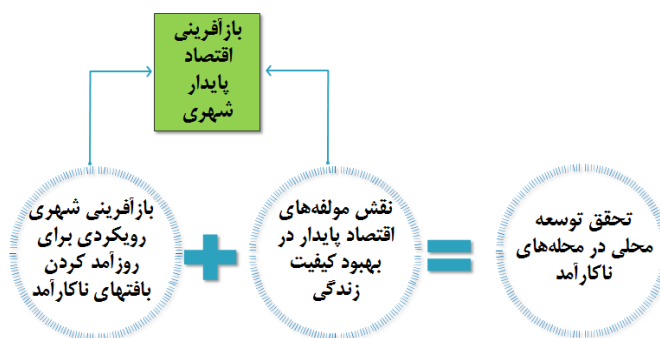
مفهوم بازآفرینی اقتصادی

بازآفرینی اقتصادی از جمله رویکردهای نزدیک به توسعه پایدار (هم از نظر زمان ظهور و هم از نظر محتوا و نگرش به توسعه) می‌باشد (Alpopi & Manole, 2014: 139). کل‌آنتونیو و دیکسون (۲۰۱۱) برنامه‌های بازآفرینی را از دهه ۱۹۹۰ متکی بر تحرک فعالیت‌های اقتصادی، حفظ محیط‌زیست و سرزندگی اجتماعی و اقتصادی و تأکید بر مفهوم اجتماع محلی و واحد همسایگی می‌دانند (Colantonio & Dixon, 2011: 62). بازآفرینی اقتصادی به اعتقاد تالون، از طریق ایجاد خلاقیت اقتصادی می‌تواند موتور محرکه‌ای برای توسعه اقتصادی باشد. یاری به ساکنان در دسترسی به

شغل، تغییر مهارت‌های ساکنان با توجه به نیاز بازار، غلبه بر گرفتاری‌های جستجوی کار، افزایش اعتماد به نفس ساکنان، و برطرف کردن مشکلات حمل و نقل از جمله سیاست‌های بازآفرینی اقتصادی هستند (Tallon, 2013: 25).

مفهوم اقتصاد پایدار شهری

اقتصاد پایدار شهری شاخه‌ای از اقتصاد خرد است که پس از دهه ۱۹۹۰ در نتیجه پیوند علم اقتصاد با رویکردهای کارآفرینی و رقابت‌پذیری شهری از یک سو و رویکرد توسعه پایدار از سوی دیگر پدید آمد. این رویکرد به دلیل ادغام جنبه‌های مثبت رویکردهای پیشین توسعه مجدد شهری، به عنوان یک کانسپت جامع برای تحول اقتصادی محله‌های ناکارآمد شهری بکار گرفته شد. محققان جامعه‌شناسی از این رویکرد به عنوان ابزاری برای مقابله با محرومیت نسبی جوامع محلی بهره می‌گیرند (احسانیان و همکاران، ۱۳۹۸: ۷۷؛ میرفردی و رضانی باصری، ۱۳۹۲: ۱۷۱). کبلوسکی و همکاران معتقدند برخی از مهم‌ترین الزامات اقتصاد پایدار شهری برای تحقق توسعه محلی شامل مواردی همچون بودجه مصوب دولتی برای بهبود اشتغال و کارآفرینی، همکاری بین نهادهای خصوصی، دولتی و نخبگان سیاسی شهر، حذف رویه‌های قانونی ناسازگار و متناقض، تقویت قوانین و مقررات محلی، عدم ممنوعیت برخی از مشاغل محلی و تأکید بیشتر بر «استفاده بهینه از منابع» در مقایسه با «کارایی بازار» می‌باشد (Kębłowski et al, 2020: 144).



شکل ۱. ایده پژوهش مبتنی بر نحوه پیوند بین سه کانسپت کلیدی پژوهش

رویکردها و الگوهای نوین توسعه محلی مبتنی بر بازآفرینی اقتصاد پایدار شهری

بر اساس آنچه از مرور منابع معتبر به دست آمد، برخی از رویکردها و مدل‌های توسعه مجدد شهری، واجد ویژگی‌های هر سه مفهوم این مطالعه یعنی توسعه محلی، بازآفرینی اقتصادی و اقتصاد پایدار شهری هستند که در اینجا معرفی می‌شوند:

رویکرد LED: رویکرد توسعه اقتصاد محلی که به اختصار «LED»^۱ نامیده می‌شود، بر لزوم در نظر گرفتن مکان محلی به منزله بستر تحقق توسعه اقتصادی تأکید دارد. این رویکرد در بیشتر کشورها، به عنوان یک رویکرد کاهش فقر شناخته شده است که هدف آن پاسخگویی به نیازهای یک جامعه محلی خاص، در یک منطقه جغرافیایی مشخص است. ارکان این رویکرد شامل استراتژی‌هایی مانند تأمین نیازهای اساسی مردم محلی، ایجاد توسعه اقتصادی پایدار، ایجاد شغل، توسعه منابع انسانی و مهارت‌ها، تضمین امنیت و ایمنی و ایجاد یک مکان باکیفیت برای زندگی است (Ababio & Meyer, 2012: 6). فلسفه شکل‌گیری LED این است که هر جامعه‌ای دارای مجموعه‌ای منحصر به فرد از شرایط محلی است که پتانسیل توسعه اقتصادی محلی را تقویت یا کاهش می‌دهد و همین شرایط است که مزیت نسبی یک

1. Local Economy Development

منطقه را در جذب، تولید و حفظ سرمایه تعیین می‌کند (Swinburn et al, 2006: 1).

رویکرد شهر خلاق: مفهوم شهر خلاق اولین بار در قالب یک نظریه در کار «لاندری» (۱۹۹۵) ارائه شد. تا آن زمان به خلاقیت در معنایی گسترده و عام توجه می‌شد. اما پس از آن خلاقیت در چارچوب این سؤال تعریف گردید که چگونه نوآوری می‌تواند به شهرها در حل مسائلشان کمک کند (شه‌بایان و رهگذر، ۱۳۹۱: ۱۳). مفهوم «صنایع خلاق» و «طبقه خلاق»، دو کانسپت محوری در رویکرد شهر خلاق است. پایه‌های شهر خلاق را می‌توان در سه زمینه اقتصاد، فرهنگ و مکان جستجو کرد. محیط‌های قابل اعتماد شهری با آزادی‌های تفریحی و فرهنگی مدیریت می‌شوند تا افراد خلاق را جذب و حفظ کنند. شهرها برای تولید ثروت باید محیط‌های شهری قوی از نظر فرهنگی از طریق برنامه‌های بهتر که بین مکان، اقتصاد و فرهنگ یکپارچگی، ایجاد نماید، بسازند (Kong, 2011: 61).

رویکرد کارآفرینی اجتماعی: از جمله انواع کارآفرینی است که در مطالعات جامعه‌شناختی به‌وفور مورد استناد محققان قرار می‌گیرد. کارآفرینی اجتماعی دارای تفاوت‌های اساسی با کارآفرینی تجاری می‌باشد. مقصود نهایی کارآفرین تجاری، ایجاد ثروت است؛ اما برای کارآفرین اجتماعی، این هدف صرفاً وسیله‌ای در جهت هدفی بزرگ‌تر است (Goyal et.al, 2013: 9). کارآفرین اجتماعی تنها در صورتی در فعالیت‌های سودآور مشارکت می‌کند که بداند این فعالیت‌ها به خلق ارزش اجتماعی به‌ویژه برای اقشار ضعیف جامعه منجر خواهد شد. کارآفرینی اجتماعی درنهایت باید به نوآوری اجتماعی منجر شود (Dwivedi & Weerawardenia, 2018: 34). در مجموع کارآفرینی اجتماعی دارای دو جنبه منفی و مثبت است. جنبه مثبت آن به ویژگی اجتماعی آن برمی‌گردد که با نوآوری به دنبال کشف فرصت‌های جدید و ایجاد عاملیت اجتماعی برای تغییر می‌باشد و جنبه منفی آن به مبانی کارآفرینی برمی‌گردد که ذاتاً فعالیت سودمحور است (Martin & Osberg, 2007: 35).

رویکرد برند سازی مکان: برند سازی مکان مجموعه‌ای از عناصر مبتنی بر مکان است که طیف گسترده‌ای از ویژگی‌های مکان شامل فعالیت‌های تبلیغاتی و بازاریابی، شناساندن مکان از طریق محیط‌های طبیعی و مصنوعی، اقدامات دولت محلی و ذینفعان اصلی، و کیفیت زیرساخت‌های محلی را شامل می‌شود (Cleave et al, 2016: 208). این استراتژی، حاصل تلاش دولت‌های محلی و منطقه‌ای است که از طریق مداخله در شکل دادن به درک مصرف‌کنندگان محلی مکان‌ها، این مکان‌ها را در برابر سایر بازارهای محلی و بین‌المللی، رقابت‌پذیر می‌کنند (Cleave et.al, 2016: 210). همان‌طور که پاسکوئینلی (۲۰۱۳) تأکید می‌کند، مکان‌ها نیاز به ایجاد مزیت رقابتی دارند تا بتوانند خود را در "بازار مکان‌ها" نگه دارند (Pasquinelli, 2013: 2). بنابراین می‌توان برند سازی مکان را به‌عنوان تلاش آگاهانه دولت‌ها برای شکل دادن و ترویج یک هویت مکانی خاص از طریق مجموعه‌ای از سیاست‌گذاری‌ها در نظر گرفت (Kavaratzis & Hatch, 2013: 69; Ashworth, 2011: 702).

رویکرد مکان سازی: مکان سازی از جمله رویکردهای جدید اقتصاد پایدار است که زمینه‌های اقتصادی زندگی شهری را به زمینه‌های اجتماعی آن مرتبط می‌سازد. این رویکرد در صدد ایجاد فضایی فعال در طی فرآیندی برنامه‌ریزی‌شده است که در وهله اول هدف آن اقتصادی است (Bahera, 2017: 14). همچنین مکان سازی تلاشی آگاهانه برای جذب هدفمند گروهی از مردم از طریق ایجاد شرایط سودآور برای مشاغل و خرده‌فروشی‌ها در گره‌ها یا محله‌های یک شهر است (Wyckoff, 2014). مکان سازی، حضور مردم را در خیابان‌ها و فضاهای عمومی تشویق می‌کند و از این طریق به رونق خرده‌فروشی‌ها و رستوران‌ها کمک می‌نماید و سازندگان را برای توسعه مجدد برخی از پتانسیل‌های اقتصادی محله متقاعد می‌سازد. مکان سازی به‌عنوان یک فرآیند همزیستی متقابل و وابسته توصیف‌شده است که طی این فرایند، افراد جذب مشاغل خلاقانه می‌شوند و همچنین فضای اجتماعی به‌گونه‌ای طراحی و ساخته می‌شود که نگرانی بابت ترس از

جرائم و دغدغه‌های امنیت اجتماعی را مرتفع سازد (Bahera, 2017: 14).

رویکرد توسعه دارایی مینا: توسعه دارایی مینا رویکردی است مبتنی بر کشف دارایی‌ها، ظرفیت‌ها و فرصت‌های اجتماع محلی؛ و در میان همه دارایی‌های اجتماع محلی توجه خاصی به دارایی‌هایی دارد که به‌طور ذاتی در روابط اجتماعی، شبکه‌های انجمن‌ها و مشارکت‌های رسمی و غیررسمی موجودند (مسعود و معززی، ۱۳۹۱: ۶۵). رویکرد دارایی مینا در پی ناکارآمدی‌های ناشی از رویکرد توسعه نیاز مینا شکل گرفت. در رویکرد نیاز مینا، معضلات محلات نابسامان شهری تمام حقیقت موجود در آن‌ها تلقی می‌شود و نیازها، کاستی‌ها و مشکلات اجتماع محلی مبنایی برای توسعه قرار می‌گیرد (Arefi, 2004: 492). با توجه به کلیه مباحث مرور شده، جدول ۱ شاخص‌های توسعه محلی مبتنی بر اقتصاد پایدار شهری را نشان می‌دهد:

جدول ۱. شاخص‌های توسعه محلی مبتنی بر بازآفرینی اقتصاد پایدار شهری

مفاهیم و رویکردها	معیارها و سنجه‌های مهم
توسعه محلی	❖ استفاده از منابع محلی
	❖ سرمایه اجتماعی
	❖ بسیج نیروهای فعال محلی
	❖ توزیع مؤثرتر خدمات محلی
بازآفرینی اقتصادی	❖ مشارکت تمامی ذینفعان
	❖ توانمندسازی و خودکفایی جامعه محلی
	❖ ظرفیت‌سازی و شناسایی ظرفیت‌های توسعه
	❖ مشارکت ذینفعان (عمومی - خصوصی)
کارآفرینی اجتماعی	❖ ایجاد اشتغال برای ساکنان
	❖ حفظ مشاغل موجود و بهبود چشم‌انداز مکان
	❖ افزایش قابلیت رقابت‌پذیری مکان‌ها
	❖ جذب سرمایه‌های محلی
توسعه اقتصاد محلی (LED)	❖ خلق ارزش اجتماعی
	❖ ایجاد فعالیت‌های خیرخواهانه برای محرومین
	❖ تأمین نیازهای اساسی مردم محلی
	❖ فرصت‌های ایجاد شغل
شهر خلاق	❖ توسعه منابع انسانی و مهارت‌ها
	❖ حمایت از صنایع فرهنگی (ادبیات، موسیقی، سینما، طراحی)
	❖ زمینه‌سازی برای ظهور طبقه خلاق
	❖ تشویق شهروندان به مشارکت فعال در اداره امور
برند سازی مکان	❖ بهره‌گیری از فعالیت‌های تبلیغات و بازاریابی مقصد
	❖ تأکید بر شناسایی مزیت رقابتی مکان‌ها
	❖ ایجاد جذابیت‌های بصری مکان برای گردشگران
	❖ شناسایی محصولات و خدماتی که قابلیت برند شدن دارند
مکان سازی	❖ توجه به مؤلفه‌های زندگی شبانه و فضای ۲۴ ساعته
	❖ ایجاد خرده‌فروشی‌ها و مشاغل سودآور در محله‌ها
	❖ استفاده از طراحی محیطی برای ارتقای کیفیت مکان
	❖ ایجاد امنیت و پاک‌سازی مکان‌ها از جرائم
رویکرد توسعه دارایی مینا	❖ حمایت از حمل‌ونقل پیاده و دوچرخه محور
	❖ توجه به خودکفایی و خلاقیت جامعه محلی
	❖ توانمندسازی جامعه محلی
	❖ سرمایه‌گذاری محلی
رویکرد توسعه دارایی مینا	❖ تمرکز بر ارتباطات اجتماعی کنشگران توسعه محلی
	❖ بهره‌گیری از سرمایه کالبدی

❖ بهره‌گیری از سرمایه اجتماعی

❖ استفاده از سرمایه اجتماعی به‌مثابه دارایی

❖ توجه به حقوق شهروندی

روش پژوهش

این مطالعه در دسته پژوهش‌های تبیینی قرار دارد که در پی انجام یک تبیین علی از چالش‌های توسعه محلی است. رویکرد روش‌شناختی مطالعه از نوع آمیخته می‌باشد. داده‌های پژوهش از دو منبع اصلی گردآوری شد: ۱- مصاحبه با خبرگان آشنا به موضوع تحقیق در شهر تهران ۲- پیمایش از محله‌های هدف. تجزیه و تحلیل داده‌ها در بخش کیفی با استفاده از روش «تحلیل محتوای کیفی» بر اساس تکنیک کدگذاری باز و محوری و در بخش کمی با روش «مدل‌سازی معادلات ساختاری» انجام گردید. جامعه مورد مطالعه شامل ۳۱ نفر از خبرگان آشنا به موضوع تحقیق در شهر تهران و ۴۷۳ نفر از ساکنان محله‌های هدف بود که برای اطمینان بیشتر ۵۰۰ نفر (از هر محله ۱۰۰ نفر) به روش خوشه‌ای چندمرحله‌ای انتخاب گردید. نمونه‌گیری از خبرگان نیز به روش هدفمند گلوله برفی انجام شد. مصاحبه با خبرگان با استفاده از سؤالات نیمه‌ساخت یافته به روش گفتگو محور انجام شد و پیمایش از محله‌های هدف نیز با استفاده از ابزار پرسشنامه لیکرت ۵ گزینه‌ای با ۲۳ متغیر و ۶۹ سؤال انجام گردید.

جدول ۲. مشخصات جامعه هدف

جامعه هدف	جایگاه	تعداد نمونه در بخش کمی	تعداد نمونه در بخش کیفی	زمینه تخصصی اعضا
خبرگان دانشگاهی	اساتید دانشگاه	-	۷	جامعه‌شناسی توسعه، اقتصاد شهری، برنامه‌ریزی شهری
	معاونت شهرسازی شهرداری منطقه ۱۱ و ۱۲	-	۲	شهرسازی
	عضو سازمان نوسازی شهر تهران	-	۴	شهرسازی، اقتصاد
	عضو سازمان نظام‌مهندسی شهر تهران	-	۱	شهرسازی
کنشگران نهادی	عضو شورایی محله	-	۵	مدیریت شهری، مدیریت دولتی، جغرافیا
	معاونت سازمان میراث فرهنگی	-	۱	مدیریت دولتی - گردشگری
	معاونت سازمان محیط‌زیست	-	۱	محیط‌زیست
	معاونت اداره راه و شهرسازی شهر تهران	-	۱	شهرسازی
	معاونت اداره اوقاف و امور خیریه	-	۱	حقوق
کنشگران جامعه محلی	شهروند (ساکن محله)	۴۷۳ نفر	-	-
	عضو سازمان مردم‌نهاد	-	۲	محیط‌زیست - اقتصاد
	عضو تشکلهای غیررسمی محله	-	۵	متفرقه
	معمد محل	-	۵	-

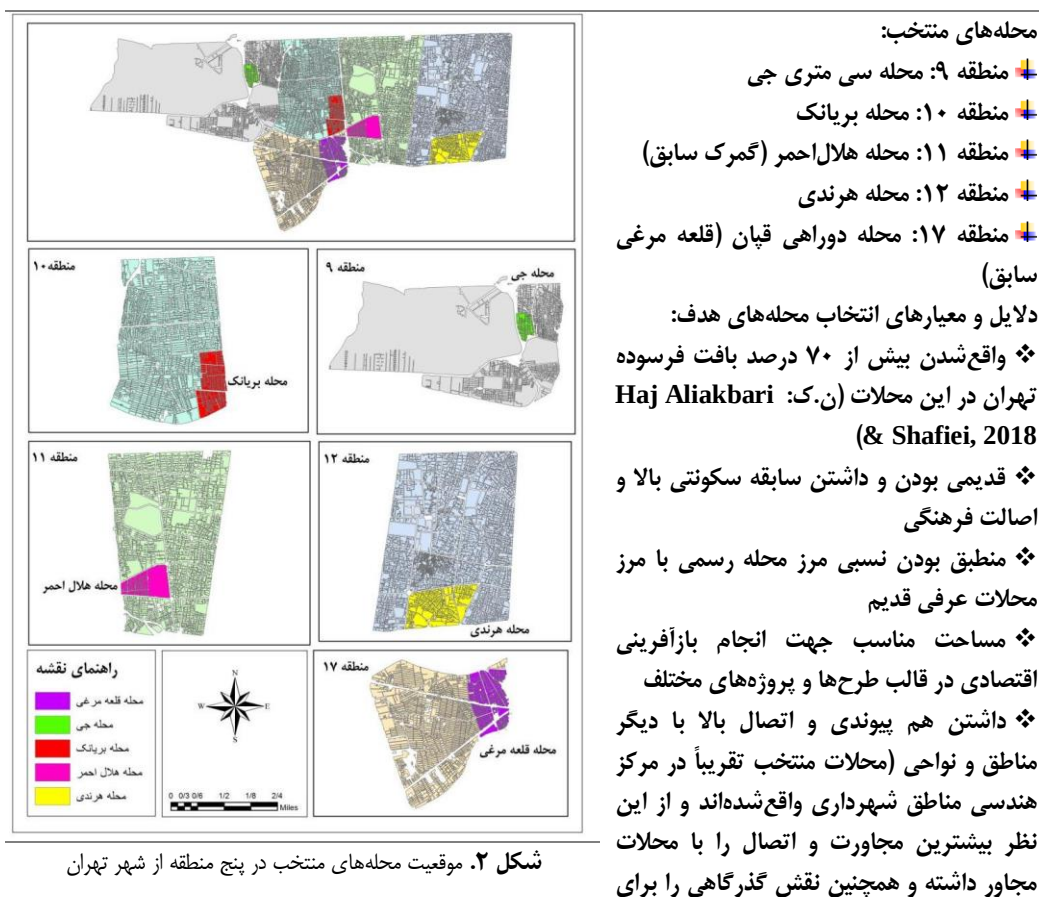
جدول ۳. متغیرهای ارزیابی وضعیت توسعه محلی در محله‌های هدف

متغیرهای اصلی	مؤلفه‌ها	گویه‌ها	روند سنجش متغیرها
ویژگی‌های عمومی جامعه محلی	جنسیت - سن - تحصیلات - شغل - میزان درآمد - محل کار - وضعیت تأهل - تعداد افراد خانواده - وضعیت مهاجرت - مدت سکونت در محله - دلایل سکونت در محله - مالکیت مسکن	-	-
امنیت	میزان مواجهه با مصادیق جرم	سرقت از منزل - سرقت از مغازه - سرقت از اتومبیل - خرید و فروش مواد مخدر - مصرف مواد مخدر - نزاع و درگیری - حضور اراذل و اوباش - قتل	کاهش
اجتماعی	احساس امنیت	احساس امنیت در زمان تردد شبانه در محله - آمادگی نهادهای انتظامی در برقراری امنیت - اطمینان از امنیت منزل به هنگام سفر - رضایت از نور و روشنایی معابر	افزایش

افزایشی	مشارکت اجتماعی	شرکت در مراسم جشن و عزاداری همسایگان- شرکت در آئین‌ها و جشن‌های نیکوکاری محله- کمک به همسایگان و هم‌محله‌ای‌ها- کمک داوطلبانه در زمان بروز حوادث- نظارت اهالی در مدیریت و برنامه‌ریزی محله- مشارکت فعال مالی و فکری برای بهبود محله- انعکاس نظرات و پیشنهادهای به سازمان‌های مرتبط- همکاری با سازمان‌ها در پروژه‌های محله- سهم زنان از فعالیت‌های غیر خانهداری
افزایشی	اعتماد اجتماعی	میزان اعتماد به نهادهای رسمی (مانند شهرداری، سازمان‌های دولتی و غیره)- میزان اعتماد به آشنایان و هم‌محله‌ای‌ها- میزان اعتماد به غریبه‌ها
افزایشی	تعامل اجتماعی	رفت‌وآمد با ساکنین محله- گفتگو با اهالی محله- داشتن دوستانی در محله
افزایشی	همبستگی اجتماعی	احساس همبستگی با هم‌محله‌ای‌ها- احساس همبستگی با دیگر ساکنان شهر- مطالبات پیگیرانه در ارتباط با نهادهای دولتی و مدیریت شهری
افزایشی	حس تعلق	احساس آرامش و راحتی از زندگی در محله- تمایل به ماندن در محله در صورت بهبود وضعیت اقتصادی- احساس رضایت از اینکه فرد را به‌عنوان ساکن این محل بشناسند- علاقه به دانستن در مورد تاریخ محله، مسائل و حوادث گذشته آن
افزایشی	کیفیت مسکن	ایمنی مسکن در برابر سوانح- رضایت از نورگیری، تهویه و سیستم گرمایشی، سرمایشی منزل- عدم مزاحمت واحدهای مسکونی مجاور به جهت اشراف بر منزل مسکونی- رضایت کلی از کیفیت مسکن
افزایشی	بهره‌مندی اقتصادی	رضایت از وضعیت اقتصادی خانواده- رضایت از درآمد ماهانه- رضایت از امنیت شغلی فعلی
افزایشی	عدالت و رفاه اجتماعی	سهولت دسترسی به مراکز خدمات عمومی محله- کفایت خدمات عمومی محله برای تأمین نیاز ساکنان- وجود عدالت در تخصیص خدمات عمومی به محله

منطقه مورد مطالعه

محدوده هدف شامل پنج محله در مرکز و جنوب تهران واقع در مناطق ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲ و ۱۷ است. شناسایی محله‌ها بر اساس یک روش ترکیبی با مبنا قرار دادن تقسیمات شهرداری و مرز محله‌های عرفی صورت گرفت (شکل ۲).



مناطق مجاور ایفا می‌کنند).
 ❖ مرزهای این محله‌ها، ضمن انطباق با تقسیمات شهرداری، منطبق با محلات عرفی قدیم نیز می‌باشند.

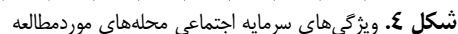
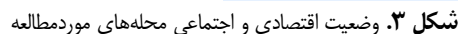
یافته‌ها

چالش‌های توسعه محلی بر اساس نتایج پیمایش از محله‌های هدف

نتایج پیمایش محله‌های هدف در مجموع حاکی از شرایط نامطلوب کیفیت زندگی در این محله‌ها بود. چرا که مشخص شد مشکلات این محله‌ها فراتر از حوزه مسائل اقتصادی است. وجود ناهنجاری‌های اجتماعی متعدد و جرم‌خیزی به‌ویژه در محله هرندی (منطقه ۱۲) و قلعه مرغی (منطقه ۱۷) و همچنین ضعف امکانات زیرساختی محله‌ها همراه با فرسودگی کالبدی، همگی دست‌به‌دست هم داده و توسعه محلی را به مقوله‌ای غیرقابل دستیابی در این محله‌ها تبدیل نموده است. جدول ۴ و شکل‌های ۳ و ۴ خلاصه‌ای از نتایج پیمایش در این محله‌ها را نشان می‌دهد.

جدول ۴. خلاصه‌ای از نتایج پیمایش از محله‌های هدف

❖ فراوانی میان‌سالان نسبت به سایر گروه‌های سنی	❖ وضعیت خاص سرمایه اجتماعی محله‌ها ✓ بالا بودن مشارکت اهالی با یکدیگر در مقایسه با مشارکت با نهادهای محله
❖ فراوانی پاسخگویان متأهل و سرپرست خانوار	✓ بالا بودن اعتماد اهالی به یکدیگر در مقایسه با اعتماد به نهادهای دولتی
❖ پایین بودن میزان تحصیلات اهالی	✓ پایین بودن میزان آگاهی عمومی
❖ فراوانی خانوارهای ۴ نفره	✓ بالا بودن نسبی همبستگی اجتماعی بین اهالی
❖ فراوانی ساکنان بومی نسبت به مهاجرین	✓ بالا بودن تعامل اجتماعی روزمره با سایر اهالی محله
❖ فراوانی مشاغل آزاد و خانه‌داری	
❖ پایین بودن درآمد ساکنان (کمتر از ۳ میلیون تومان)	❖ پایین بودن نسبی حس تعلق به محله
❖ فراوانی محل کار اهالی در داخل تهران	❖ نارضایتی از وضعیت اقتصادی
❖ مدت سکونت در محله کمتر از ۵ سال	❖ بالا بودن مصادیق جرم و کاهش احساس امنیت
❖ پایین بودن هزینه مهم‌ترین دلیل سکونت در محله	❖ پایین بودن شاخص کلی کیفیت مسکن
❖ فراوانی مسکن اجاره‌ای	❖ نارضایتی از شاخص‌های عدالت و رفاه اجتماعی



تحقیق‌پذیری توسعه محلی بر مبنای رویکرد اقتصاد پایدار شهری در شهر تهران شناسایی شد (جدول ۵).

جدول ۵. فرایند کدگذاری داده‌های مستخرج از مصاحبه‌ها

مفاهیم اولیه	مقوله‌های فرعی	مقوله‌های اصلی
توسعه محلی، فرایندی است وابسته به کنش‌های جمعی افراد. وقتی اجتماع محلی وجود ندارد، نمی‌توان از توسعه محلی سخن گفت.	عدم شکل‌گیری اجتماع محلی در سطح محلات شهری	
وجود فردگرایی شدید در بین ساکنان محله‌ها باعث می‌شود تا گروه‌های مرجع و معتمدین محل، قدرت میانجی‌گری نداشته باشند.	وجود فردگرایی شدید	
همبستگی اجتماعی ساکنان به‌جای اینکه با ساکنان محله باشد، بیشتر شامل همبستگی با افرادی است که دارای الگوهای سکونت مشابه و سبک زندگی مشابه با فرد هستند.	تأثیر الگوهای سکونت و سبک‌های زندگی بر همبستگی اجتماعی	
مجموعه درهم‌تنیده‌ای از مشکلات مختلف در این محله‌ها وجود دارد که چرخه‌های ناکارآمدی را به وجود می‌آورد و باعث می‌شود تا ارزش و وزن محله‌ها پایین بیاید.	درهم‌تنیدگی مشکلات و ناکارآمدی‌ها	
پایین بودن وضعیت اقتصادی و معیشتی ساکنان، باعث پایین آمدن سایر شاخص‌های کیفیت زندگی از جمله کیفیت مسکن و رفاه اجتماعی می‌شود.	پایین بودن وضعیت اقتصادی و معیشتی ساکنان	
سطح سواد و تحصیلات پایین ساکنان، مانع همکاری آن‌ها با نهادهای محله می‌شود.	پایین بودن سطح سواد و تحصیلات	
پایین بودن سرمایه انسانی محله‌ها باعث می‌شود تا سرمایه‌گذاران، اقبالی برای تزریق سرمایه به این محلات نشان ندهند.	پایین بودن سرمایه انسانی محله‌ها	ضعف مشارکت
پایین بودن جریان سرمایه ورودی و خروجی محله‌ها، انگیزه نوسازی را در ساکنان پایین می‌آورد.	پایین بودن جریان سرمایه ورودی و خروجی محله‌ها	
ساکنان این محله‌ها دارای عادت‌واره‌های غلط اجتماعی هستند و به زندگی در شرایط بد عادت کرده‌اند. حتی اگر نهادهای مسئول، اقدام به نوسازی و توانمندسازی ساکنان کنند، باز هم این احتمال وجود دارد که اهالی با فروش ملکشان، ارزش افزوده آن را در جای دیگری هزینه کنند و مجدداً به یک منطقه بی‌کیفیت نقل‌مکان کنند.	وجود عادت‌واره‌های غلط اجتماعی در بین ساکنان	
تا زمانی که افراد و ساکنان محله‌ها، خودشان مایل به تحقق توسعه محلی و تغییر در سبک زندگی‌شان نباشند، مدیریت شهری با اقدامات بیرونی خود قادر به تحقق توسعه محلی در این محلات نخواهد بود.	عدم باور کنشگران به تحقق توسعه محلی	
بدون تغییر در باورهای کنشگران اقتصادی اعم از مصرف‌کنندگان، تولیدکنندگان و سرمایه‌گذاران نمی‌توان به توسعه محلی دست یافت.		
تلاش مدیریت شهری در جهت مشارکت بیشتر مردم محلی در توسعه محله‌ها بسیار ضعیف است و اصولاً مدیران شهری، نگرش صوری و شعارگونه به مشارکت	اعتقاد مدیریت شهری به مشارکت صوری و شعاری	

دارند.		میزان اطلاع‌رسانی مسئولان به مردم محله در رابطه با اقدامات مدیریت شهری بر روی محله اغلب انجام نمی‌شود
عدم اطلاع‌رسانی به شهروندان در خصوص اقدامات مدیریت شهری		مردم محله قدرت نظارت بر تصمیم‌گیری‌های مسئولان محله ندارند و سازوکار چنین نظارتی نیز فراهم نیست.
نبود سازوکار نظارت مردم بر تصمیم‌گیری‌های محله		مردم محلی هم‌اکنون کمترین نقش و دخالت را در تصمیم‌گیری‌های مربوط به محله دارند
ضعیف بودن نقش و دخالت مردم در تصمیم‌گیری امور محله		قبل و بعد از انجام هر پروژه یا برنامه‌ای در سطح محله، از مردم محلی نظرخواهی نمی‌شود
پایین بودن امنیت	وجود اعتیاد و آسیب‌های اجتماعی متعدد	وجود اعتیاد و آسیب‌های اجتماعی متعدد، اجرای هرگونه راهبرد اقتصادی را در این محلات با شکست مواجه می‌کند.
	فرسودگی بافت و کیفیت پایین کالبدی محله‌ها، به‌خودی‌خود انگیزه رفتارهای مجرمانه را در ساکنان بالا می‌برد.	
	امنیت این محلات بسیار پایین است. وقتی امنیت نباشد، هیچ چیزی نیست.	
پایین بودن حس تعلق	وجود مهاجرت‌های پلکانی عدم شکل‌گیری هویت محله‌ای عدم شکل‌گیری حس تعلق به مکان	وجود مهاجرت‌های پلکانی دائمی، باعث افول سطح سکونت محله‌ها می‌شود و به دلیل کوچ سریع ساکنان از محله، از شکل‌گیری هویت محله‌ای و حس تعلق به محله جلوگیری می‌کند.
پایین بودن اعتماد	بی‌اعتمادی به دلیل سابقه اقدامات مدیریت شهری کاهش مشارکت در نتیجه بی‌اعتمادی	سابقه اقدامات مدیریت شهری موجب بی‌اعتمادی ساکنان این محلات نسبت به نهادهای دولتی شده است. بی‌اعتمادی به نهادهای دولتی، موجب کاهش مشارکت و عدم تمایل مردم به همراهی با مدیریت شهری شده است.
	تکیه بر پروژه محوری به‌جای توسعه محوری	تکیه بر پروژه محوری به‌جای توسعه محوری در سیاست‌های مدیریت شهری، از جمله عوامل مؤثر بر عدم تحقق توسعه محلی است.
	نگاه کالبدی و مبتنی بر ساخت‌وساز از سوی مدیریت شهری	نگاه و رویکرد مدیریت شهری به محله‌های ناکارآمد، نگاه کاملاً کالبدی و مبتنی بر ساخت‌وساز است. درحالی‌که باید این نگاه به سمت نگاه توسعه اجتماعی تغییر کند.
ضعف در عملکرد مدیریت شهری	توجه به برند سازی مکان به‌عنوان استراتژی بیرونی توسعه	اقداماتی که در قالب پروژه‌های موفق احیای محلات در شهرهای مختلف کشور انجام شده است، عمدتاً در قالب برند سازی مکان و با رویکرد بیرونی بوده و نتوانسته است اثرات توسعه‌ای پروژه‌ها را به سمت پایین نشت دهد.
	عدم توجه به پروژه‌های کوچک‌مقیاس و مبتنی بر نیازهای ساکنان محلی	ما در این محله‌ها پروژه‌های کلان و بزرگ‌مقیاس نیاز نداریم. بلکه پروژه‌های خرد، بهره‌گیری از اقتصاد محلی و اقتصاد صنایع دستی با تکیه بر سرمایه‌های کوچکی که دست ساکنان است، می‌تواند تحول‌آفرین باشد.

در تهیه طرح‌های توسعه محلات، ارزش‌های سکونت، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی ساکنان در نظر گرفته نمی‌شود.	نادیده گرفتن ارزش‌های سکونت، اجتماعی و فرهنگی ساکنان
عدم شناخت نیازهای ساکنان در پروژه‌های توسعه، منجر به دستوری بودن و نگاه بالا به پایین و در نتیجه شکست این پروژه‌ها می‌شود.	عدم شناخت نیازهای ساکنان
مدیریت شهری، ارزش‌ها را به سمت مناطق شمالی تهران سوق داده است و سرمایه‌ها هم به تبعیت از ارزش‌ها، به سمت این مناطق حرکت کرده است.	تغییر ارزش‌ها به سمت مناطق مرفه از سوی مدیریت شهری
مدیریت شهری به فرصت‌های توسعه درونی محله‌ها بی‌توجه است و همواره سعی می‌کند با اقدامات بیرونی، این محله‌ها را متحول نماید.	بی‌توجهی مدیریت شهری به فرصت‌های توسعه درونی محلات
تبلیغ جاذبه‌ها و امکانات محله در بین شهروندان از جمله اقداماتی است که می‌تواند موجب توسعه محلات شود ولی در این زمینه نیز ضعف و ناکارآمدی وجود دارد	عدم تبلیغ جاذبه‌ها و پتانسیل‌های محلات توسط مدیریت شهری
رویکرد توسعه‌گرای مدیریت شهری تهران، به سمت مناطقی است که جزو مناطق داخلی شهر نیستند. بلکه بر روی نواحی پیراشهری و مناطق حاشیه‌ای شهر تهران مانند مناطق ۱۸ و ۱۹ و مناطق دارای عرصه‌های باز و فاقد محدودیت فضایی متمرکز است.	تمرکز مدیریت شهری بر فرصت‌های توسعه‌ای محلات پیرامون شهری
متأسفانه مدیریت شهری و مدیریت ملی، دانسته یا ندانسته هزینه تولید در شهر تهران را به‌شدت افزایش داده است. بنابراین سرمایه‌ها به سمت نواحی پیرامونی ارزان‌قیمت خارج از مرکز تهران سوق یافته است.	افزایش هزینه تولید در درون شهر توسط مدیریت شهری و حاکمیت
نبود پایگاه داده‌های محلی یا بانک اطلاعات محلی باعث می‌شود که عملاً ظرفیت‌های توسعه محلات و یا دارایی‌های محله ناشناخته بماند.	نبود پایگاه داده محلی
عدم اشراف مدیریت شهری به قواعد و مکانیزم‌های بازار، یکی از عوامل ناکام ماندن توسعه محلی از جنبه اقتصاد پایدار شهری است.	عدم اشراف به قواعد بازار
اندک بودن تعداد بنگاه‌های اجتماعی و مؤسسات کارآفرینی اجتماعی، از جمله موارد موثر بر عدم تحقق توسعه محلی در شهر تهران است.	ضعف در عملکرد و تعداد بنگاه‌های کارآفرینی اجتماعی

آزمون مدل آسیب‌شناسی

چنانکه نتایج بخش‌های قبلی نشان داد، محله‌های مورد مطالعه دچار مسائل و چالش‌های متعددی هستند که به‌صورت درهم‌تنیده، بر روی یکدیگر اثر می‌گذارند. بنابراین، برای برون‌رفت از این چالش‌ها، بایستی نحوه اثرگذاری این مسائل بر روی یکدیگر تبیین گردد. لذا در راستای این هدف، پس از به دست آمدن مدل کیفی آسیب‌شناسی، این مدل به‌صورت کمی با استفاده از مدل‌سازی معادلات ساختاری مورد آزمون قرار گرفت.

چنانکه نتایج کدگذاری داده‌های کیفی نشان می‌دهد، تمامی مسائل شناسایی شده در بخش دیدگاه خبرگان و دیدگاه ساکنین، می‌تواند در قالب پنج محور اصلی مورد بحث قرار گیرد. این پنج محور عبارت‌اند از: ۱- ضعف عملکرد مدیریت

شهری، ۲-ضعف مشارکت، ۳-پایین بودن اعتماد به نهادهای مدیریت شهری، ۴-پایین بودن امنیت، و ۵-پایین بودن حس تعلق به محله. بنابراین، پنج محور فوق به عنوان متغیرهای اصلی مدل، مورد آزمون قرار گرفتند. برای آزمون مدل کیفی، ابتدا با استفاده از تحلیل عاملی تأییدی مرتبه اول، اعتبار سؤالات مورد ارزیابی قرار گرفت. نتایج برازش مدل در جدول ۶ قابل دسترس است. شکل ۵ نیز ضرایب بار عاملی را در حالت استاندارد شده نشان می دهد. بر اساس نحوه ارتباط منطقی بین متغیرها، مفروضات زیر در مدل معادلات ساختاری برقرار است:

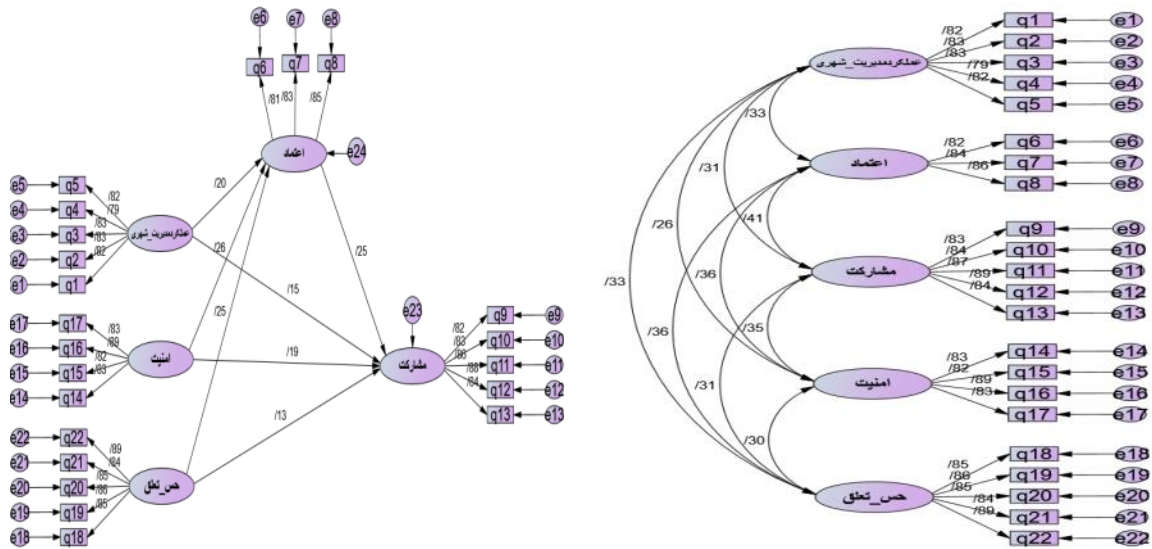
- (۱) اعتماد به نهادهای مدیریت شهری بر روی مشارکت شهروندان تأثیر دارد.
- (۲) عملکرد مدیریت شهری بر روی اعتماد و سپس بر روی مشارکت شهروندان تأثیر دارد.
- (۳) امنیت محله ها بر روی اعتماد و سپس بر روی مشارکت شهروندان تأثیر دارد.
- (۴) حس تعلق به محله بر روی اعتماد و سپس بر روی مشارکت شهروندان تأثیر دارد.

این مفروضات در قالب ۷ فرضیه مستقیم و ۳ فرضیه میانجی آزمون شد که نتیجه آن در جداول ۷ و ۸ مشاهده می شود.

جدول ۶. نتایج شاخص های برازش مدل تحلیل عاملی تأییدی مرتبه اول

شاخص های بررسی شده	نماد لاتین	ناحیه قابل قبول	مقدار به دست آمده
کای اسکوتر/درجه آزادی	(χ^2/df)	کمتر از ۳	1.248
ریشه میانگین مربعات خطای برآورد	(RMSEA)	کمتر از ۰,۰۸	0.023
برازش مقایسه ای	(CFI)	بیشتر از ۰,۹	0.99
برازش فزاینده	(IFI)	بیشتر از ۰,۹	0.99
نیکویی برازش	(GFI)	بیشتر از ۰,۸	0.96

بر اساس ضرایب مسیر و سطوح معنی داری ملاحظه می شود که تمامی فرضیه های مستقیم و میانجی مورد تأیید قرار گرفتند (جدول ۷ و ۸). نحوه ارتباط متغیرهای مدل به این صورت است که متغیر «اعتماد به نهادهای مدیریت شهری» در مرکز مدل قرار می گیرد و نقش میانجی نسبت به متغیرهای مستقل و وابسته دارد. مقایسه ضرایب در دو حالت بدون متغیر میانجی و ورود متغیر میانجی در هر فرضیه مقدار تأثیرگذاری متغیر میانجی اعتماد را نشان می دهد (شکل ۶).



شکل ۵. ضرایب استاندارد شده مدل تحلیل عاملی تأییدی مرتبه اول

شکل ۶. مدل معادلات ساختاری در حالت ضرایب مسیر استاندارد شده

جدول ۷. نتایج آزمون فرضیه‌های مستقیم

فرضیه‌ها	متغیرهای مستقل و وابسته	مقدار بحرانی (CR)	سطح معنی داری	ضریب مسیر استاندارد	نتیجه
فرضیه نخست	عملکرد مدیریت شهری ← اعتماد شهروندان	۴,۱۴۶	۰,۰۰۰	۰,۲۰۳	تأیید شد
فرضیه دوم	امنیت ← اعتماد شهروندان	۵,۱۸۷	۰,۰۰۰	۰,۲۵۶	تأیید شد
فرضیه سوم	حس تعلق ← اعتماد شهروندان	۵,۱۱۸	۰,۰۰۰	۰,۲۴۹	تأیید شد
فرضیه چهارم	عملکرد مدیریت شهری ← مشارکت	۳,۱۷۳	۰,۰۰۲	۰,۱۵۱	تأیید شد
فرضیه پنجم	امنیت ← مشارکت	۳,۹۹۹	۰,۰۰۰	۰,۱۹۴	تأیید شد
فرضیه ششم	حس تعلق ← مشارکت	۲,۷۹۸	۰,۰۰۵	۰,۱۳۳	تأیید شد
فرضیه هفتم	اعتماد شهروندان ← مشارکت	۴,۶۳۴	۰,۰۰۰	۰,۲۴۸	تأیید شد

جدول ۸. نحوه آزمون فرضیه‌های میانجی

فرضیه‌ها	گام‌های آزمون بارون کنی	مسیر	ضریب	عدد معنادار	سطح معنادار	نتیجه
فرضیه هشتم	بدون دخالت متغیر میانجی و مدل سازی به صورت جداگانه (مدل ۳)	عملکرد مدیریت شهری ← مشارکت	۰,۳۱	۵,۵۲۱	۰,۰۰	تأیید شد
	ورد متغیر میانجی و مدل سازی با تمامی متغیرها به صورت یکجا (مدل ۲)	عملکرد مدیریت شهری ← اعتماد شهروندان	۰,۲۰	۴,۱۴۶	۰,۰۰	
		اعتماد شهروندان ← مشارکت	۰,۲۵	۴,۶۳۴	۰,۰۰	
		عملکرد مدیریت شهری ← مشارکت	۰,۱۵	۳,۱۷۳	۰,۰۰	
فرضیه نهم	بدون دخالت متغیر میانجی و مدل سازی به صورت جداگانه (مدل ۳)	امنیت ← مشارکت	۰,۳۵	۶,۳۴۹	۰,۰۰	تأیید شد
	ورد متغیر میانجی و مدل سازی با تمامی متغیرها به صورت یکجا (مدل ۲)	امنیت ← اعتماد شهروندان	۰,۲۶	۵,۱۸۷	۰,۰۰	
		اعتماد شهروندان ← مشارکت	۰,۲۵	۴,۶۳۴	۰,۰۰	
		امنیت ← مشارکت	۰,۱۹	۳,۹۹۹	۰,۰۰	
فرضیه	بدون دخالت متغیر میانجی و مدل سازی به صورت جداگانه (مدل ۳)	حس تعلق ← مشارکت	۰,۳۱	۵,۸۰۲	۰,۰۰	تأیید شد

دهم	ورد متغیر میانجی و مدل سازی با تمامی متغیرها به صورت یکجا (مدل ۲)	حس تعلق ← اعتماد شهروندان	۰,۲۵	۵,۱۱۸	۰,۰۰
		اعتماد شهروندان ← مشارکت	۰,۲۵	۴,۶۳۴	۰,۰۰
		حس تعلق ← مشارکت	۰,۱۳	۲,۷۹۸	۰,۰۰

بحث

بر اساس نتایج به دست آمده از مطالعه حاضر، چالش های توسعه محلی بر مبنای رویکرد اقتصاد پایدار شهری در شهر تهران را می توان در پنج محور اصلی آسیب شناسی نمود. محور نخست، شامل ضعف در فرایند مشارکت شهروندی است که از یک سو ریشه در گسستگی اجتماعی و عدم شکل گیری (Community) دارد و از سوی دیگر، به ناکارآمدی عملکرد مدیریت شهری در محله های هدف مربوط است. بُعد نخست این چالش را می توان بدین صورت توضیح داد که توسعه محلی، فرایندی است وابسته به کنش های جمعی افراد. وقتی اجتماع محلی وجود ندارد، بنابراین نمی توان از توسعه محلی سخن گفت. نتایج پیمایش از محلات هدف نشان داد که مفهوم اجتماع محلی در هیچ یک از این محلات وجود ندارد. البته چنین اجتماعی در مجموعه مناطق و محلات شهر تهران نیز شکل نگرفته اند که این امر ریشه های تاریخی دارد (اشرفی، ۱۳۹۳: ۲۱۰؛ پیران، ۱۳۸۴: ۴۶). نتیجه این نوع گسستگی اجتماعی، کاهش کنشگری جمعی و کاهش مشارکت شهروندی است. معدود مطالعات موجود در زمینه توسعه محلی تهران، حاکی از آن است که به دلیل ضعف سرمایه های اجتماعی پیوند دهنده در شهر تهران، مشارکت جویی در امر توسعه محلی وجود نداشته یا دچار ضعف می باشد و مدیریت محلی اصولاً در تهران شکل نگرفته است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۷: ۷۵؛ فنی و صارمی، ۱۳۹۲: ۳۵؛ Babaei et al, 2012: 119).

از طرفی، مدیریت شهری تهران در دوره های مختلف، ناکارآمدی های بسیاری در زمینه توسعه مجدد محله های شهری داشته است. اقدامات دولت طی سال های اخیر در این بافت ها به طور کلی بر پروژه محوری متمرکز بوده است تا توسعه محوری. به عبارتی، رویکرد مدیریت شهری اغلب، از نوع توسعه ساخت و ساز بوده است و نگاه صرفاً کالبدی و یا حتی نگاه صرفاً اقتصادی به این محلات داشته است که نمونه های آن در پروژه نواب و پروژه های بازآفرینی بخش مرکزی تهران مانند پروژه محله سیروس و عودلاجان نمایان است. مطالعات برخی از محققان از جمله (Orueta & Fainstein, 2008: 759) نشان می دهد که دولت و نهادهای وابسته به آن، همواره از رویکرد بزرگ مقیاس و توسعه بیرونی استقبال می کنند. دلیل این امر چنانکه (Flyvbjerg, 2014: 6) اذعان دارد، این است که پروژه های بزرگ مقیاس همواره برای نهادهای دولتی، نشانه قدرت نمایی و به رخ کشیدن توانایی های تکنولوژیک، اقتصادی و زیرساختی دولت و کسب شهرت و افتخار برای زمامداران آن می باشد.

مسئله بعدی، برونزا بودن رویکرد مدیریت شهری تهران به توسعه محلی است. در سال های اخیر علیرغم تحول در نگاه مدیریت شهری تهران به سمت مناطق کم برخوردار، رویکردهای اقتصادی برونزا بیشتر از رویکردهای درونزا مورد توجه این نهادها بوده است. در حالی که نتایج مطالعات محققانی مانند (Gunter, 2011: 75; Perry, 2010: 527) نشان می دهد که رویکردهای اقتصادی درونزا بیشتر از رویکردهای برونزا قابلیت تحقق توسعه محلی را دارند. همچنین، نتایج مطالعه (رمضانی و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۷۹) نشان می دهد که خدمات گیرندگان موسسه های کارآفرینی اجتماعی (به عنوان یک رویکرد درونزا) در مقایسه با خدمات گیرندگان موسسه های خیریه (به عنوان یک رویکرد برونزا) در شهر مشهد، در ابعاد مختلف فقر به طور معناداری وضعیت بهتری دارد. زیرا اشتغال مبتنی بر کارآفرینی اجتماعی، صرف نظر از جنبه اقتصادی آن (افزایش رفاه فرد یا درآمد خانوار)، از لحاظ اجتماعی نیز دایره شمول فرد را گسترش

می‌دهد و از خطر انزوا و طرد اجتماعی وی می‌کاهد. اما چنین رویکردهایی در شهر تهران چندان موردتوجه نبوده است. نکته بسیار مهم در مکانیزم روابط متقابل بین مدیریت شهری و شهروندان این است که سابقه اقدامات مدیریت شهری موجب بی‌اعتمادی ساکنان این محلات نسبت به نهادهای دولتی شده است و بی‌اعتمادی نیز به‌نوبه خود، موجب کاهش مشارکت و عدم تمایل مردم به همراهی با مدیریت شهری می‌گردد. این نتیجه در بسیاری از مطالعات از جمله (آریانا و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۲۳؛ جوان مجیدی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱؛ عباچی و همکاران، ۱۳۹۷: ۷۵؛ امین‌زاده و رضاییگی ثانی، ۱۳۸۹: ۲۹) مورد تأیید قرار گرفته است و نتایج مطالعه حاضر نیز مؤید آن بود. از این‌رو، ایجاد نهادهای میانجی بین مردم محلی و نهادهای مداخله‌گر توسعه، از جمله عناصر مهم در پیوند و حل تعارضات مابین مردم و دولت است.

چالش‌های بعدی، به شرایط اجتماعی سکونت در محله‌های مورد مطالعه مربوط است. پایین بودن امنیت و پایین بودن حس تعلق ساکنان به محله‌ها از جمله مصادیق بارز این نوع چالش‌ها هستند. نتایج این مطالعه نشان داد که عدم امنیت که خود ناشی از آسیب‌های اجتماعی دیگری همچون اعتیاد و جرم خیری محله‌ها است، به‌طور کلی وزن و جایگاه این بافت‌ها را به لحاظ پتانسیل‌های سرمایه‌گذاری تحت تأثیر قرار می‌دهد. در همین راستا مطالعه (پروین و همکاران، ۱۳۹۵: ۹۱) نشان می‌دهد که وجود اعتیاد و آسیب‌های اجتماعی متعدد در محله هرنودی تهران، مانع از موفقیت اقدامات توسعه‌ای نهادهای مدیریت شهری در این محله‌ها شده است. در واقع پیش‌شرط توسعه محلی، ایجاد آمادگی فرهنگی و توسعه امکانات و خدمات رفاهی در این محله‌ها است که این امر با نبود امنیت مختل می‌گردد. مجموع این ناکارآمدی‌ها منجر به پایین آمدن حس تعلق ساکنان به محل سکونت خود می‌شود و در نتیجه، حتی بعد از انجام توسعه مجدد، ساکنانی که هیچ تعلق به این محله‌ها ندارند به راحتی با فروش املاک مسکونی خود از آنجا به محله‌های ارزان تر نقل مکان کرده و درآمد ناشی از فروش ملک خود را به نیازهای دیگر خود اختصاص می‌دهند.

نتیجه‌گیری

با استناد به نتایج مطالعه حاضر می‌توان گفت الگوهای غربی رویکرد اقتصاد پایدار شهری فاقد قابلیت نشت به پایین آثار توسعه در شهری مانند تهران هستند. حتی اگر بازآفرینی شهری یا هر طرح ایده‌آل دیگری نیز با الگوی غربی آن در شهری مانند تهران اجرا شود، فاقد اثربخشی و همسویی با اهداف توسعه محلی خواهد بود و اصولاً خروجی به‌دست‌آمده از این نوع توسعه، به‌طور یقین توسعه‌ای بیرونی است که اولاً نیاز به تزریق سرمایه‌های کلان از بیرون دارد و ثانیاً، نوع مداخله در این قبیل الگوها، بسیار بلندپروازانه و فاقد پشتیبانی اجتماعی ساکنان به‌عنوان ذینفعان اصلی توسعه است. بنابراین، با مبنا قرار دادن الگوهای بومی اقتصاد خلاق و اقتصاد پایدار شهری، می‌توان توسعه محلی با رویکرد اقتصاد پایدار شهری را در زمینه‌های دیگری در درون واحدهای اجتماعی از جمله محلات جستجو کرد. این زمینه‌ها شامل سیاست‌های حداقلی، اقدامات خُرد و تدریجی اما پایدار از سوی نهادهایی مانند شهرداری است که حیطه مسئولیت‌پذیری‌شان ارتباط بیشتری با کیفیت زندگی محلات شهری دارد.

بنابراین با قبول این پیش‌فرض که به‌کارگیری رویکرد اقتصاد پایدار شهری ضرورتی انکارناپذیر برای تحقق توسعه محلی در محله‌های ناکارآمد شهر تهران است، الزامات این نوع توسعه در سه محور زیر قابل پیگیری است:

- (۱) تقویت نقش و عملکرد عاملین توسعه در سطح نهادی (دولت و نهادهای وابسته به آن)
 - (۲) تقویت نقش و عملکرد عاملین توسعه در سطح محلی (اعضای جامعه محلی و ساکنان محله‌های شهری)
 - (۳) بومی‌سازی رویکردهای بازآفرینی اقتصاد پایدار شهری منطبق با شرایط محله‌های شهر تهران
- بر اساس این سه محور، پیشنهادهای زیر می‌تواند در رسیدن به توسعه محلی مبتنی بر اقتصاد پایدار مفید واقع شود:

- ✚ تغییر رویکرد و نگاه مدیریت شهری به محله‌های ناکارآمد از توسعه ساخت‌وساز به سمت توسعه اجتماعی
- ✚ حمایت از بخش خصوصی در فرایند توسعه مجدد مناطق فرسوده از طریق قوانین حمایتی و تعریف مناطق ویژه با ضوابط خاص مالیاتی و امتیازهای تشویقی بر احیای مناطق متروکه
- ✚ بازسازی و تغییر کاربری بناهای مرمتی و استفاده از آن‌ها به‌عنوان نمایشگاه‌های دائمی و فصلی
- ✚ استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی محله‌ها به‌عنوان منابعی برای توسعه محلی و برند سازی محله
- ✚ شناسایی مزیت نسبی، مزیت رقابتی و مزیت همکارانه محله‌ها و تصمیم‌گیری نوع تولید، اشتغال و راهبرد اقتصادی بر اساس این پارامترها در هر محله
- ✚ محدود کردن توزیع حق توسعه در بین مناطق شمالی تهران و سوق دادن آن به سمت محله‌های داخل شهر
- ✚ جذب شرکت‌های دانش‌بنیان و دانشگاه‌ها برای سرمایه‌گذاری در محلات هدف
- ✚ برگزاری رویدادهای علمی، هنری و ورزشی و ایجاد زیرساخت‌های رویداد مداری و میزبانی از جشنواره‌ها، کنفرانس‌ها و مسابقات ورزشی در محله‌ها
- ✚ سرمایه‌گذاری در دارایی‌های اجتماعی محله از طریق حمایت بنگاه‌های اقتصادی
- ✚ ایجاد شبکه‌های محلی برای استفاده کارآفرینان اجتماعی از ظرفیت‌ها و امکانات محله مثل اماکن مذهبی، امکانات شهرداری و سازمان‌های دولتی دیگر در هر محله
- ✚ رفع موانع صدور مجوز برای زنان کارآفرین و رفع مشکلات دریافت وام و تسهیلات
- ✚ تشویق زنان خانه‌دار به فعالیت‌های اقتصادی و حمایت مالی آن‌ها
- ✚ ایجاد شغل‌های موقت و پاره‌وقت در هر محله متناسب با نیاز ارگان‌های مدیریت شهری
- ✚ بهبود آموزش‌های کارآفرینی و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای ساکنان محله‌ها
- ✚ آموزش و ارتقای سطح تحصیلات ساکنان

تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

منابع

- احسانیان، ساجده؛ نبی پور افروزی، مهدی و علیپور، مالک. (۱۳۹۸). بررسی به‌کارگیری سرمایه فکری، نوآوری و خلاقیت به‌عنوان محرک‌های اصلی برای توسعه پایدار در چارچوب اقتصاد خلاق و جامعه دانش‌بنیان. دستاوردهای نوین در مطالعات علوم انسانی، ۲ (۱۵)، ۷۷-۸۴.
- اشرفی، یوسف. (۱۳۹۳). مدرنیته و تأثیر آن بر تحولات کارکردی فضاهای عمومی شهری در تهران. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- امین‌زاده، بهناز؛ رضاییگی ثانی، راضیه. (۱۳۹۱). ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح‌های منظر شهری به‌منظور ارائه فرایند مناسب بازآفرینی بافت‌های آسیب‌دیده. هنرهای زیبا، ۱۷ (۳)، ۳۹-۳۹. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2012.30371>
- ایمانی شاملو، جواد؛ رفیعیان، مجتبی و داداش‌پور، هاشم. (۱۳۹۵). سوداگری شهری و واگرایی فضایی: تحلیل تحولات فضایی کلان‌شهر تهران مبتنی بر اقتصاد نفت. فصلنامه ژئوپلیتیک، ۱۲ (۴۱)، ۱۰۴-۱۳۵. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.17354331.1395.12.41.5.1>
- آریانا، اندیشه؛ محمدی، محمود و کاظمیان، غلامرضا. (۱۳۹۷). مدل مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری بر پایه حکمروایی همکارانه. دو فصلنامه دانشگاه هنر (نامه معماری و شهرسازی)، ۱۱ (۲۱)، ۱۲۳-۱۴۳. <https://doi.org/10.34785/J011.2021.197>

- پروین، ستار؛ درویشی فرد، علی اصغر و کاظمی، قباد. (۱۳۹۵). بی‌سازمانی اجتماعی و آسیب‌های پنهان شهری (مطالعه موردی: محله هرنیدی). *مطالعات جامعه‌شناختی*، ۲۳ (۱)، ۹۱-۱۲۱. <https://doi.org/10.22059/jsr.2016.58628>
- پوراحمد، احمد؛ بابایی، حمیدرضا و رفیع، ابوالفضل. (۱۳۹۷). تبیین نقش مدیریت محله‌ای بر پایداری اجتماعی شهر تهران از طریق سرمایه‌های اجتماعی ارتباط‌دهنده شهری. *مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۸ (۳۱)، ۷۵-۸۲.
- پیران، پرویز. (۱۳۸۴). نظریه راهبرد و سیاست سرزمینی جامعه ایران: پژوهش شهرشناسی. اندیشه ایرانشهر، ۲ (۶)، ۱۲-۱.
- تلخابی، حمیدرضا؛ سلیمانی، محمد؛ سعیدنیا، احمد و زنگانه، احمد. (۱۳۹۷). انفجار مادر شهر و توسعه گسیخته منطقه کلان‌شهری تهران در چارچوب نظریه زوال شهری. *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۶ (۳)، ۴۵۱-۴۷۲. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2018.251153.859>
- جوان‌بخت، حسین. (۱۳۹۵). بررسی رابطه زوال شهری و سکونت‌گزینی طبقه خلاق در منطقه ۱۲ شهر تهران. پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی.
- جوان مجیدی، جواد؛ مسعود، محمد؛ مطلبی، قاسم. (۱۳۹۹). سنجش عوامل بهبود پایداری اجتماعی در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مطالعه تطبیقی بافت تاریخی و حاشیه‌نشین شهر اردبیل). *نقش جهان*، ۱۰ (۱)، ۱-۱۰. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.23224991.1399.10.1.2.8>
- حسینی دهاقانی، مهدی و بصیرت، میثم. (۱۳۹۵). رهیافت نظریه بازی در تحلیل بازی‌های قدرت شهری: تحلیلی بر فرایندهای ساخت‌وساز در کلان‌شهر تهران. *هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی*، ۲۱ (۱)، ۹۱-۱۰۰. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2016.59692>
- رستمی، زهرا و وجدانی درستکار، نازنین. (۱۳۹۴). ارزیابی اثرات اجتماعی پروژه مجتمع تجاری تیرازه بر ساکنین منطقه ۵ شهرداری تهران. *کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری و زیرساخت شهری*، تبریز.
- رمضانی، ابوالفضل؛ ربیعی، علی؛ زاهدی مازندرانی، محمدجواد و فیروزآبادی، سید احمد. (۱۳۹۷). مقایسه جهت‌گیری‌های کارآفرینی اجتماعی و خیریه‌ای بر جنبه‌های مختلف فقر در نهادهای حمایتی شهر مشهد. *نشریه مجلس و راهبرد*، ۲۵ (۹۶)، ۱۷۹-۲۱۲.
- زنگانه، احمد. (۱۳۹۲). تبیین فرایند پرمردگی شهری: محدوده مورد مطالعه منطقه ۱۲ تهران. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- سعیدی فرد، فرانک؛ رضویان، محمدتقی و قورچی، مرتضی. (۱۳۹۷). تبیین بازتاب اقتصاد رانته بر سازمان فضایی کلان‌شهرها (نمونه موردی: منطقه ۱ شهر تهران). *پژوهش‌های دانش زمین*، ۹ (۳۴)، ۱۴۵-۱۶۴. [Doi:10.29252/ESRJ.9.2.145](https://doi.org/10.29252/ESRJ.9.2.145)
- آهنگری، نوید. (۱۳۹۷). تبیین پیامدهای تراکم کارکردهای فرا شهری بر کیفیت محیط محله‌های شهری (مورد- منطقه ۱۲ شهر تهران). رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی.
- شهلبیان، پویان و رهگذر، عرفانه. (۱۳۹۱). پیوند محیط خلاق با شهر. *منظر*، ۴ (۱۹)، ۶۷-۷۳.
- صابری فر، رستم؛ فال سلیمان، محمود و قیصاری، صدیقه. (۱۳۹۱). توسعه محلی پایدار و جلب مشارکت مردم بر اساس تجارب پروژه بین‌المللی ترسیب کربن. *جغرافیا و توسعه*، ۱۰ (۲۸)، ۴۱-۵۴. <https://doi.org/10.22111/GDIJ.2012.320>
- عباچی، اعظم؛ یوسفی، علی و کرمانی، مهدی. (۱۳۹۷). رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و اعیانی‌سازی وابسته: تحلیل عملکرد دینفغان کلیدی در نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر در مشهد. *توسعه محلی (روستایی- شهری)*، ۱۱ (۱)، ۷۵-۹۴. <https://doi.org/10.22059/jrd.2018.68409>
- عزیزی فرد، عبدالرضا؛ ابراهیم‌زاده، عیسی و رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۹). تحلیلی بر نقش سیاست‌های دولت و مجاورت بازار بر تغییرات کارکردی و زوال محله‌های شهری (مطالعه موردی: محله سیروس شهر تهران). *جغرافیای اجتماعی شهری*، ۷ (۲)، ۱۵۹-۱۳۹. [doi.10.22103/JUSG.2020.2028](https://doi.org/10.22103/JUSG.2020.2028)
- فنی، زهره و صارمی، فرید. (۱۳۹۲). رویکرد توسعه پایدار محله‌ای در کلان‌شهر تهران- مورد: محله بهار منطقه ۷. *جغرافیا و توسعه*، ۱۱ (۳۰)، ۳۵-۵۶. <https://doi.org/10.22111/gdj.2014.241>
- قادری، صلاح‌الدین؛ فاضلی، محمد و پاک‌سرشت، سلیمان. (۱۳۹۵). راهبردهای محله محوری و توسعه محله‌ای: مقایسه الگوی مدیریت محله و عملکرد آن در ایران و انگلستان. *توسعه محلی (روستایی- شهری)*، ۸ (۱)، ۵۷-۸۸. <https://doi.org/10.22059/jrd.2016.61180>
- مسعود، محمد؛ زمانی، بهادر؛ ابراهیم رضاگاه، حسین. (۱۳۹۸). بررسی تأثیر اقدامات بازآفرینی بر وقوع پدیده اعیانی‌سازی در محلات ناکارآمد؛ مورد پژوهی محلات اتابک و خانی‌آباد تهران. *هویت شهر*، ۱۳ (۳)، ۶۳-۷۸.
- مسعود، محمد و معززی، امیرمحمد. (۱۳۹۱). رویکرد دارایی مبنا رهیافتی نوین در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و تاریخی- نمونه

- مورد مطالعه: محله باغ آذری تهران. فصلنامه مرمت و معماری ایران، ۲ (۳)، ۶۳-۷۸.
<http://dorl.net/dor/20.1001.1.23453850.1391.2.3.3.2>
- منصوریان، حسین؛ پوراحمد، احمد و عاشوری، حسن. (۱۳۹۸). تحلیل عوامل مؤثر بر پرمردگی شهری در ناحیه ۳، منطقه ۱۲، شهر تهران. جغرافیا و پایداری محیط، ۹ (۲)، ۱-۱۴. <https://doi.org/10.22126/ges.1970.1154>
- میرفردی، اصغر و رمضانی باصری، عباس. (۱۳۹۲). همگرایی نگرش‌های جامعه‌شناختی و اقتصادی در رویکردهای نهادگرایی به توسعه. دو فصلنامه جامعه‌شناسی اقتصاد و توسعه، ۲ (۲)، ۱۷۱-۲۰۰.
- یوسفوند، سامان و طالب، مهدی. (۱۳۹۷). گفتمان‌های مداخله‌ای توسعه در اجتماعات محلی. پژوهش‌های روستایی، ۹ (۲)، ۱۸۱-۱۶۸. <https://doi.org/10.22059/jnur.2017.241541.1164>

References

- Ababio, E.P. & Meyer, D.F. (2012). Local Economic Development (LED) Building Blocks, Strategy and Implementation for Local Government in South Africa. *Administratio Publica*, 20 (4), 6-27.
- Abachi, A., Yousofi, A., & Kermani, M. (2018). The government-oriented approach to urban regeneration and dependent gentrification: performance analysis of key stakeholders in the renovation of the fabric surrounding the Holy Shrine in Mashhad. *Journal of Community Development*, 11 (1), 75-94. <https://doi.org/10.22059/jrd.2018.68409> [In Persian].
- Alpodi, C., & Manole, C. (2014). Integrated urban regeneration- sustainable management alternative, in "Impact of technological innovation on the pillars of sustainable development". *Accelerating the world's research*, 15, 138-145. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(13\)00130-5](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00130-5)
- Aminzadeh, B., & Rezabeighi Sani, R. (2010). Evaluation of Public Participation in Tarhhye Manzar Shahri (Urban Landscape Plans). *Honarhaye Ziba- Memari & Shahrsazi*, 17 (3), 29-39. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2012.30371> [In Persian].
- Arefi, M. (2004). An asset based approach to policy making: revisiting the history of urban planning and neighborhood change in Cincinnati. *Cities*, 21 (6), 491-500. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2004.08.003>
- Ariana, A., Kazemian, Gh., & Mohammadi, M. (2020). Conflict management model of urban regeneration stakeholders in Iran (Case study: Hemmat-abad neighborhood of Isfahan). *Urban Studies*, 9 (35), 123-143. <https://doi.org/10.34785/J011.2021.197> [In Persian].
- Ashrafi, Y. (2014). *Modernity and its Effect on the Functional Changes of Urban Public Spaces in Tehran*. PhD Thesis in Geography and Urban Planning, University of Tehran, [In Persian].
- Ashworth, G. (2011). Place branding: local, virtual and physical identities, constructed. *Tourism Management*, 32, 702-703.
- Azizi Fard, A., Ebraahimzadeh, I., & Rafieian, M. (2020). An Analysis of the Role of Government Policies and Market Proximity on Functional Changes and Decline of Urban Neighborhoods (Case Study: Siroos Neighborhood of Tehran). *Journal of Urban Social Geography*, 7 (2), 139-159. [Doi:10.22103/JUSG.2020.2028](https://doi.org/10.22103/JUSG.2020.2028) [In Persian].
- Babaei, H., Ahmad, N., & Gill, S. (2012). Bonding, bridging and linking social capital and empowerment among squatter settlements in Teheran, Iran. *World Applied Sciences Journal*, 17 (1), 119-126.
- Behera, A. (2017), Reimagining Contemporary Urban Planning with Placemaking, Applied Research Paper, Available at: <https://smartech.gatech.edu/handle/1853/58520>
- Behera, A. (2017), Reimagining Contemporary Urban Planning with Placemaking, Master of City and Regional Planning, Georgia Institute of Technology.
- Bortoletto, N. (2016), Participatory action research in local development: an opportunity for social work. *European Journal of Social Work*, Available at: <http://dx.doi.org/10.1080/13691457.2016.1188770>
- Bryant, Sh.L. (2006). *Community Foundations the Asset-based Development of an Australian Community Organization as a Foundation Source for Sustainable Community Development*. Doctoral Thesis, RMIT University, Australia, Available at: <https://core.ac.uk/download/pdf/15615037.pdf>

- Cascante, D.M., & Brennan, M.A. (2012). Conceptualizing community development in the twenty-first century. *Community Development*, 43 (3), 293-305. <https://doi.org/10.1080/15575330.2011.593267>
- Cleave, E., Arku, G., Sadler, R., & Gilliland, J. (2016), The role of place branding in local and regional economic development: bridging the gap between policy and practicality. *Regional Studies, Regional Science*, 3 (1), 207-228. <https://doi.org/10.1080/21681376.2016.1163506>
- Colantonio, A., & Dixon, T. (2011). *Urban Regeneration & Social Sustainability: Best practice from European cities*, Wiley- Blackwell.
- Dwivedi, A. & Weerawardena, J. (2018). Conceptualizing and operationalizing the social entrepreneurship construct. *Journal of Business Research*, 86, 32-40. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2018.01.053>
- Ehsanian, S., Nabipour Afroozi, M., & Alipour, M. (2019). Investigating the use of intellectual capital, innovation and creativity as the main drivers for long-term sustainable development in the framework of creative economy and knowledge-based society. *New Achievements in Humanities Studies*, 2 (15), 84-77. [In Persian]
- Fanni, Z., & Saremi, F. (2013), Sustainable Neighborhood Development Approach in Tehran Metropolis - Case: Bahar Neighborhood, District 7. *Geography and Development*, 30 (1), 35-56. <https://doi.org/10.22111/gdij.2014.241> [In Persian].
- Flyvbjerg, B. (2014), What You Should Know about Megaprojects and Why: An Overview. *Project Management Journal*, 45 (2), 6-19. <https://doi.org/10.1002/pmj.21409>
- Ghaderi, S., Fazeli, M., & Pakseresht, S. (2016). Neighborhood development strategies: comparing the performance of neighborhood management in Iran and Britain. *Journal of Community Development*, 8 (1), 57-88. <https://doi.org/10.22059/jrd.2016.61180> [In Persian].
- Goyal, S., Sergi, B.S., & Esposito, M. (2013). Social Entrepreneurship in Developing Economies- Understanding the Constraining Factors and Key Focus Areas from the Literature Review. *Incend Journal of business*, Available at: <https://www.researchgate.net/publication/259477537>
- Gunter, A. (2011). Stadium upgrades as local economic development: the fallacy of the Ellis Park Sports Precinct upgrade as LED. *South African Geographical Journal*, 93 (1), 75-88. <https://doi.org/10.1080/03736245.2011.572474>
- Hosseini Dehaghani, M. & Basirat, M. (2016). A Game Theory Approach to the Analysis of Urban Power Games: Analysis of Construction Building Processes in Tehran Metropolis. *Honarhaye Ziba- Memari & Shahrsazi*, 21 (1), 91-100. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2016.59692> [In Persian]
- Imani Shamlou, J., Rafeian, M., & Dadashpour, H. (2016). Urban Speculation and Spatial Segregation (Analysis of Spatial Evolution of Tehran Metropolis in the Context of Oil-Based Economy). *International Quarterly of Geopolitics*, 12 (41), 104-135. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.17354331.1395.12.41.5.1> [In Persian].
- Javan Majidi, J., Masoud, M., & Motalebi, G. (2020), Measuring the Social Sustainability Improvement Factors in Regeneration of Distressed Urban Areas (A Comparative Study of Historical and Marginal Context in Ardabil City). *Naqshejahan*, 10 (1), 33-42. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.23224991.1399.10.1.2.8> [In Persian].
- Javanbakht, H. (2016). *Investigating the Relationship between Urban Decline and Creative Class Housing in District 12 of Tehran*. M.A Thesis in Geography and Urban Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, [In Persian].
- Kavaratzis, M. & Hatch, M.J. (2013). The Dynamics of Place Brands: An Identity-Based Approach to Place Branding Theory. *Marketing Theory*, 13 (1), 69-86. <https://doi.org/10.1177/1470593112467268>
- Kębłowski, W., Lambert, D. & Bassens, D. (2020), Circular economy and the city: an urban political economy agenda, *Culture and Organization*, 26 (2), 142-158. <https://doi.org/10.1080/14759551.2020.1718148>
- Kong, L. (2011). Beyond Networks and Relations: Towards Rethinking Creative Cluster Theory, in *Creative Economies. Creative Cities: Asian-European Perspectives*, 61-75. DOI: [10.1007/978-1-4020-9949-6_5](https://doi.org/10.1007/978-1-4020-9949-6_5),
- Landorf, Ch. (2011). Evaluating social sustainability in historic urban environments.

- International Journal of Heritage Studies*, 17 (5), 463-477.
<https://doi.org/10.1080/13527258.2011.563788>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York: Routledge
<https://doi.org/10.4324/9780203940877>
- Mansourian, H., Pourahmad, A., & Ashouri, H. (2019), The Analysis of the Effective Factors on Urban Blight in District 3, Region 12, Tehran City. *Geography and Sustainability of Environment*, 9 (2), 1-14. <https://doi.org/10.22126/ges.1970.1154> [In Persian].
- Martin, L., & Osberg, S. (2007). *Social Entrepreneurship: The Case for Definition*, Available at: https://ssir.org/articles/entry/social_entrepreneurship_the_case_for_definition
- Masoud, M. & Moazezi, A.M. (2012), An Asset-Based Approach for Improving Deteriorated and Historical Fabrics (Case study: Bagh Azari Community, District 16 Tehran). *Journal of Conservation and Architecture in Iran*, 2 (3), 63-77. <http://dorl.net/dor/20.1001.1.23453850.1391.2.3.3.2> [In Persian].
- Masoud, M., Zamani, B. & Rezagah, H.E (2019), Investigating the Effect of Regeneration-Led Gentrification in Inefficient Neighborhoods; a Comparative Study of Atabak and Khani-Abad Neighborhoods in Tehran. *Hoviatshahr*, 13 (3), 63-78. [In Persian].
- Mayo, M., Mendiaweso-Bendek, Z., & Packham, C. (2013). *Community Research for Community Development*. Palgrave Macmillan Publisher.
- Mirfardi, A., & Ramezani Baseri, A. (2013), Convergence of sociological and economic attitudes in institutionalist approaches to development. *Journal of Economic & Developmental Sociology*, 2 (2), 200-171. [In Persian].
- Orueta, F.D. & Fainstein, S. (2008). The New Mega-Projects: Genesis and Impacts. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32 (4), 759-767. DOI:10.1111/j.1468-2427.2008.00829.x
- Parvin, S., Darvishi fard, A., & Kazemi, Gh. (2016), The Social Disorganization and Latent Urban Pathologies in the Harandi Neighborhood. *Sociological Review*, 23 (1), 91-121. <https://doi.org/10.22059/jsr.2016.58628> [In Persian].
- Pasquinelli, C. (2013). Competition, cooperation and co-opetition: unfolding the process of interterritorial branding. *Urban Research and Practice*, 6, 1-18. <https://doi.org/10.1080/17535069.2012.727579>
- Perry, M. (2010). Controversies in Local Economic Development. *Local Economy*, 25 (7), 527-534.
- Phillips, R., & Pittman, R.H. (2009). *An Introduction to Community Development*. Routledge: Taylor & Francis Group.
- Pike, A., Rodríguez-Pose, A., & Tomaney, J. (2006). *Local and Regional Development*. Routledge.
- Piran, P. (2005). Theory of Strategy and Territorial Policy of Iranian Society: Urban Studies. *Iranshahr Thought*, 2 (6), 46-51. [In Persian].
- Pourahmad, A., Babaei, H., & Rafiei, A. (2018), Explaining the Role of Neighborhood Management on Social Sustainability in Tehran Through Urban Connecting Capital. *Studies of the Islamic Iranian city*, 85 (31), 75-85. [In Persian].
- Ramezani, A., Rabiee, A., Zahedi Mazandarani, M., & Firoozabadi, A. (2019). The Comparison of Effects of Orientations between Social and Charity Entrepreneurships on Different Aspects of Poverty with an Emphasis on Mashhad Supportive Organizations. *Majlis and Rahbord*, 25 (96), 179-212. [In Persian].
- Robinson, J.W., & Green, G.P. (2011). *Introduction to Community Development: Theory, Practice, and Service-Learning*. Sage Publication.
- Rostami, Z., & Vojdani Dorostkar, N. (2015), Assessing the Social Effects of the Tirageh Commercial Complex Project on the Residents of District 5 of Tehran Municipality. *International Conference on Civil Engineering, Architecture and Urban Infrastructure, Tabriz*, [In Persian].
- Saberifar, R., Fal Soleyman, M., & Gheisari, S. (2012), Sustainable Local Development and Attracting Maximum Participation of People Case Study: The Experiences of International Project of Carbon Sequestration in South Khorasan. *Geography and Development*, 10, (28),

- 41-54. Doi:10.22111/GDIJ.2012.320 [In Persian].
- Saeedifard, F., Razavian, M., & Ghourchi, M. (2018), The reflection of a rentier economy on the spatial organization of metropolitan urban planning with an emphasis on human-centered approach (Case Study: Region 1 Tehran). *Researches in Earth Sciences*, 9 (2), 145-164. [In Persian].
- Seo, J.K. (2002), Re-urbanization in Regenerated Areas of Manchester and Glasgow: New Residents and the Problems of Sustainability. *Cities*, 19 (2), 113-121. [https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(02\)00006-9](https://doi.org/10.1016/S0264-2751(02)00006-9)
- Sepe, M. (2014). Urban transformation, socio-economic regeneration and participation: two cases of creative urban regeneration. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 6 (1): 20-41. <https://doi.org/10.1080/19463138.2013.866560>
- Shahabian, P. & Rahgozar, E. (2012), Linking innovative environment with the city. *Journal of Manzar*, 4 (19), 67-73. [In Persian].
- Sklar, S.L., Autry, C.E. & Anderson, S.C. (2014). How park and recreation agencies engage in community development. *World Leisure Journal*, 56 (4), 281-299. <https://doi.org/10.1080/16078055.2014.958193>
- Soleimani Mehranjani, M., Zanganeh, A., Karami, T. & Ahangari, N. (2018). Analyzing the Consequences of Urban and Infra-Urban Land Use Density on Neighborhood Function (A Case Study of District 12 of Tehran Metropolitan. *Urban Structure and Function Studies*, 5 (17), 142-169. [In Persian].
- Swinburn, G. & Goga, S. & Murphy, F. (2006). Local Economic Development: a Primer Developing and Implementing Local Economic Development Strategies and Action Plans, Available at: <http://documents1.worldbank.org/curated/en/763491468313739403/pdf>
- Talkhabi, H.R., Soleimani, M., Saeidnia, A. & Zanganeh, A. (2018). Metropolis Explosion and Sprawl of Tehran within the Framework of Urban Decline Theory. *Geographical Urban Planning Research*, 6 (3), 451-472. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2018.251153.859> [In Persian].
- Tallon, A. (2013). *Urban Regeneration in the UK Paperback*. Second Edition, Routledge: London. <https://doi.org/10.4324/9780203802847>
- Wyckoff, M.A. (2014). Definition of place making: four different types. *Planning & Zoning News*, 32 (3), 1-12.
- Yousefvand, S., & Taleb, M. (2018). Interventional Discourses of Development in Local Communities, *Journal of Rural Research*, 9 (2), 168-181. <https://doi.org/10.22059/jrr.2017.241541.1164> [In Persian].
- Zanganeh, A. (2013). *Explaining the Process of Urban Decline: The study area of District 12 of Tehran*. PhD Thesis in Geography and Urban Planning, University of Tehran, [In Persian].
- Zukin, Sh. (2010), *Naked city: The death and life of authentic urban places*. New York, NY: Oxford University Press