

## A Systematic Review of the Challenges of Realizing the Regeneration of Inefficient Urban Textures in Iran from the Perspective of Urban Governance

Zahra Montazeri <sup>1</sup> , Mahmoud Mohammadi <sup>2</sup>  

1. Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

Email: [montazerizahra21@gmail.com](mailto:montazerizahra21@gmail.com)

2. (Corresponding Author) Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

Email: [m.mohammadi@aii.ac.ir](mailto:m.mohammadi@aii.ac.ir)

### ARTICLE INFO

Article type:  
Research Paper

#### Article History:

Received:

24 March 2025

Received in revised form:

28 May 2025

Accepted:

4 July 2025

Available online:

2 August 2025

#### Keywords:

Meta-Synthesis,  
urban governance,  
urban regeneration,  
Urban renewal.

### ABSTRACT

Today, the urban regeneration approach has been introduced as the latest policy for intervention in inefficient urban contexts in Iran and the world. With this approach, from Decision-Making processes, diversity, and multiplicity of actors, participation, if objectified and applied to the Governance structure and framework, will achieve improvement and success. However, the urban regeneration policy in Iran is still facing challenges regarding its proper and desirable realization. This research aims to identify the "Realization Challenges of Urban Regeneration in Iran from the Perspective of Urban Governance" and to try to achieve a comprehensive framework of challenges. In the present research, the Meta-Synthesis Method was used to refer to Iran's most important databases to achieve the mentioned goal. Therefore, the number of 42 domestic articles was selected based on principle and after screening and coded with ATLAS.Ti9 software, and the qualitative findings were analyzed and combined after being placed in the factors of urban governance efficiency. During the information extraction process, the 38 codes identified in the first order were categorized into 10 second-order codes (judgment sub-factors) and 4 third-order codes (selective codes-judgment efficiency factors). Laws and Regulations related to Regeneration, a comprehensive approach to Regeneration measures in intervention that is appropriate to any type of inefficient context, the presence of non-governmental organizations in the field of regeneration, and motivational and profitable frameworks for private sector investment. They are one of the most important challenges related to realizing urban regeneration policy in Iran. Also, the most important factor in the efficiency of governance of urban regeneration in Iran is to pay attention to the capacity of urban governments, which presents the most challenges.

**Citation:** Montazeri, Z., & Mohammadi, M. (2025). A Systematic Review of the Challenges of Realizing the Regeneration of Inefficient Urban Textures in Iran from the Perspective of Urban Governance. *Journal of Sustainable City*, 8(2), 25-47.

<http://doi.org/10.22034/jsc.2025.463151.1785>



© The Author(s)

**Publisher:** Iranian Geography and Urban Planning Association.

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

## Extended Abstract

### Introduction

With the expansion of inefficiency areas inside the country, the approach of urban regeneration was introduced as the latest policy to intervene in such contexts. With this approach, from decision-making processes, diversity and multiplicity of actors, participation, if it is subject and applied with the governance structure and framework, it will achieve improvement and success. However, urban regeneration policy in Iran is still facing challenges for proper and desirable realization. The purpose of this research is to identify the "challenges of the realization of urban regeneration in Iran from the perspective of urban governance", as regeneration is considered as a comprehensive process, all the challenges in the path of realization of this approach in the conditions of Iran Note. Therefore, in the following, while presenting theoretical discussions about the nature and essence of urban regeneration, the selected articles of this field (with the aim of discovering the challenges of regeneration) were examined, systematically reviewed, and synthesized in response to the question of "challenges and obstacles." What is the non-realization of regeneration in the face of Iran's inefficient urban contexts from the governance perspective?" Finally, the challenges identified from the Meta-Synthesis results (analysis of selected articles) are framed and analyzed using the efficiency factors of urban governance.

### Methodology

The method of this research is fundamental in terms of its purpose, and in order to answer the question and advance the research, the Meta-Synthesis method has been used. In the Meta-Synthesis method, according to the goals and questions of the research, the researcher enters articles into the Meta-Synthesis process and from the text of previous studies in the relevant field (here: urban regeneration), as data and from the document analysis method (according to the definition of Meta-Synthesis: abstract study, findings, and results) is used for the present research. In order to set the research

questions, the parameters of what (What), who or the community under study (Who), when (When), and how (How) were used, which are presented below:

What: Iranian databases are examined for research articles on urban regeneration from 2018 to 2023. The purpose of the research is to identify the challenges of realizing the urban regeneration policy in the face of inefficient urban contexts, so only the propositions related to the obstacle, weakness, deficiency, and challenge for this approach will be analyzed.

It is noteworthy that this research does not only examine articles on the nature of governance in urban regeneration because, with the initial review, many of the mentioned articles only evaluate the criteria and dimensions of good governance in urban regeneration, and challenges and obstacles have not been mentioned much; also, adopting this selective strategy will ignore many problems and challenges raised in other articles. Therefore, this research has included and presented all the articles on the nature of regeneration.

– Who: all Persian and scientific research articles on urban regeneration in Iran's internal databases (Noormagz, Magiran, and SID)

–When (time limit - When): studies from 2018 to 2023 (last five years)

–How: document analysis method (abstract review, findings, and results of documents) while using Atlas-ti9 software is used in this research.

Finally, 42 domestic articles were selected based on principles after screening and coded with ATLAS.Ti9 software. The qualitative findings were analyzed and combined after being placed in the efficiency factors of urban governance.

### Results and discussion

During the information extraction process, 38 codes identified in the first order have been categorized into 10 second-order codes (judgment sub-factors) and 4 third-order codes (selection codes-judgment efficiency factors). In the realization of the regeneration policy to intervene in the inefficient urban contexts of Iran, it is clear

that the challenges related to "the capacity of urban governments" and in its subgroup, "planning and supervisory control," are the most important in the field of regeneration from the point of view of our rulings (choice codes). In the realization of regeneration policy to intervene in the inefficient urban contexts of Iran, it is clear that "the capacity of urban governments" (choice code) and in its subset "planning and supervisory control" (second order category) based on frequency, the most important challenges of the regeneration approach are in the perspective of urban governance. Also, out of 38 challenge codes in the "first-order category" mode, 11 categories with a frequency greater than 20 have been identified, which are "rules and regulations related to regeneration," "comprehensive attitude to regeneration measures in intervention and appropriate to any type of inefficient context." "And the presence of non-governmental organizations in the regeneration field" are the most important codes.

### **Conclusion**

It is noteworthy that the success of the urban regeneration approach is in identifying and improving the relevant challenges. The final challenges of regeneration policy are based on governance efficiency factors and the order of frequency of each factor, which include the capacity of urban governments, political systems and institutions, the relationship between the national-urban government, and the role of the private sector. It should also be said that most challenges are based on the centrality of integrated management, participation, urban regeneration, development plans, neglect of urban management to the conditions of each context, citizens, and mechanisms, the centrality and lack of dynamism of regeneration headquarters, etc. Also, based on the efficiency factors of urban governance and the reviewed articles, regeneration challenges can be examined at two national levels (in terms of interactions at the monitoring levels) and local levels (planning, control, and supervision) and with direct effects.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

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

## مرور نظام‌مند چالش‌های تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری ایران از منظر حکمروایی شهری

زهرا منتظری<sup>۱</sup>، محمود محمدی<sup>۲</sup>

۱- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران. رایانامه: [montazerizahra21@gmail.com](mailto:montazerizahra21@gmail.com)  
۲- نویسنده مسئول، گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران. رایانامه: [m.mohammadi@aui.ac.ir](mailto:m.mohammadi@aui.ac.ir)

اطلاعات مقاله	چکیده
<b>نوع مقاله:</b> مقاله پژوهشی	
<b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۴/۰۱/۰۴	
<b>تاریخ بازنگری:</b> ۱۴۰۴/۰۳/۰۷	
<b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۴/۰۴/۱۳	
<b>تاریخ چاپ:</b> ۱۴۰۴/۰۵/۲۲	
<b>واژگان کلیدی:</b> بازآفرینی شهری، حکمروایی شهری، فراترکیب، نوسازی شهری.	امروزه رویکرد بازآفرینی شهری به‌عنوان متأخرترین سیاست برای مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری ایران و جهان معرفی شده است. با برخورداری این رویکرد، از فرآیندهای تصمیم‌گیری، تنوع و تعدد بازیگران، مشارکت، چنانچه با ساختار و چارچوب حکمروایی موضوعیت و کاربرد است، به بهبود و موفقیت دست می‌یابد. ولیکن همچنان این سیاست در ایران، با چالش‌هایی برای تحقق‌پذیری مناسب و مطلوب مواجهه است. هدف از این پژوهش، شناسایی «چالش‌های تحقق‌پذیری بازآفرینی شهری در کشور ایران از منظر حکمروایی شهری» و تلاش برای دستیابی به چارچوب جامعی از چالش‌ها است، که از روش فراترکیب و با مراجعه به مهم‌ترین پایگاه‌های داده در ایران برای دستیابی به هدف مذکور استفاده شده است. بنابراین تعداد ۴۲ مقاله داخلی به‌صورت اصولی و پس از طی غربال‌گری‌ها انتخاب و با نرم‌افزار ATLAS.Ti9 کدگذاری شده و یافته‌های کیفی، پس از فراترکیب در عوامل کارآمدی حکمروایی شهری مورد تحلیل و ترکیب قرار گرفته‌اند. در طی فرآیندهای استخراج اطلاعات، تعداد ۳۸ کد شناسایی شده در مرتبه اول، در ۱۰ کد مرتبه دوم (زیر عامل‌های حکمروایی) و ۴ کد مرتبه سوم (کدهای انتخابی - عوامل کارآمدی حکمروایی) دسته‌بندی شده‌اند. در حوزه قوانین و ضوابط مربوط به بازآفرینی، نگرش جامع به اقدامات بازآفرینی در مداخله و متناسب با هر نوع بافت ناکارآمد، حضور سازمان‌های مردم‌نهاد و چارچوب‌های انگیزشی و سودآور برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به ترتیب بیشترین و مهم‌ترین چالش‌ها در ارتباط با تحقق‌پذیری سیاست بازآفرینی شهری در ایران گنجانده شده است. همچنین مهم‌ترین عامل کارآمدی حکمروایی بازآفرینی شهری در ایران، توجه به ظرفیت دولت‌های شهری است، که بیشترین چالش را در خود گنجانده است.

**استناد:** منتظری، زهرا و محمدی، محمود. (۱۴۰۴). مرور نظام‌مند چالش‌های تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری ایران از منظر حکمروایی شهری. *مجله شهر پایدار*، ۸ (۲)، ۲۵-۴۷.

<http://doi.org/10.22034/jsc.2025.463151.1785>

ناشر: انجمن جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری ایران

© نویسندگان



## مقدمه

در مواجهه با ناکارآمدی و رفع نابسامانی‌های بافت‌های شهری، سیاست‌های مختلفی در دهه‌های گذشته مطرح شد. این سیاست‌ها در سیر تکوینی، از توجه صرف به کالبد، به حوزه ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی گذر نموده‌اند. در حال حاضر، رویکرد بازآفرینی شهری، به‌عنوان متأخرترین، رویکرد در مواجهه با بافت‌های ناکارآمد شهری به شمار می‌آید (Stryjakiewicz et al, 2018:316). بازآفرینی شهری، رویکردی عملی است، که با همراهی و تعامل مستمر میان کنشگران متعدد (Liao & Liu, 2023 & Zhuang et al, 2017)، از جمله دولت‌های محلی، توسعه‌دهندگان املاک و مستغلات، مهاجران و ساکنین، و از طریق الگوهای متنوعی همچون بازسازی شهری<sup>۱</sup>، توسعه مجدد شهری<sup>۲</sup> و حفاظت از محدوده‌های ارزشمند میراثی<sup>۳</sup> (Jung, 2015)، منجر به پاک‌سازی محله‌های فقیرنشین و محیط فیزیکی، ارتقاء زمین و مسکن، تأمین کالا و خدمات عمومی، افزایش همه‌شمولی، کاهش گروه‌های آسیب‌پذیر، بهبود کیفیت محیطی، احیای اکولوژی شهری می‌شود (Liao & Liu, 2023). باوجود پتانسیل عظیم بازآفرینی شهری (Xie et al, 2021:2)، بحث‌های گسترده‌ای از سوی دانشگاه‌ها، سازمان‌های دولتی و کارشناسان، در دهه‌های اخیر آغاز شده است (Liao & Liu, 2023). به‌طوری‌که پیچیدگی‌های نوسازی شهری همراه با گستردگی و تعدد کنشگران و ابعاد، به پیچیدگی‌های این رویکرد افزوده و آن را چالش‌برانگیزتر نموده است. از طرفی، انتظارات ذینفعان و ترجیحات تقاضا برای بازآفرینی نسبت به ابعاد گسترده این رویکرد، متفاوت است، و منجر به تعارضات مختلف و در نهایت مشکلات اجتماعی متعددی می‌شود (Liao & Liu, 2023:2). بنابراین، به‌منظور بهبود عملکرد بازآفرینی شهری، دستیابی به یک ترتیب حکمروایی مناسب<sup>۴</sup>، از سوی بسیاری از کارشناسان و متخصصان اشاره شده است. به‌طوری‌که ترتیب حکمروایی مناسب، به توزیع منابع و قدرت، سازمان‌دهی شرکاء و حل تضاد منافع برای دستیابی به اهداف بازآفرینی منجر می‌شود (Xie et al, 2021:2). تحقق مدیریت یکپارچه شهری موفق در بازآفرینی، نیازمند، مشارکت مؤثر همه کنشگران حوزه بر اساس فرآیندی پایین به بالا، ضمن رعایت تعادل در مناسبات قدرت در کنشگران و ایفای نقش تسهیلگری برای بخش دولتی لازم است (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۸:۸۹۲). بنابراین، توجه به چارچوب حکمروایی در بازآفرینی شهری، به ساختارمندی، هماهنگی و همکاری کنشگران درگیر در فرآیند به‌منظور تحقق اهداف بازآفرینی منجر خواهد شد.

از سویی دیگر، مراد از واژه «چالش»<sup>۵</sup> تعارض، مانع، مشکل، آسیب و آفتی است، که اشاره به مشکلات و مسائل عینی و ذهنی، داخلی و خارجی، فراگیر و محدود، ریشه‌دار و جدید دارد، که می‌تواند به اندازه‌های گوناگون حرکت متعادل جامعه را کند یا متوقف سازد و مستلزم تلاش و تدبیر برای چاره‌اندیشی است (ذوعلم، ۱۳۸۴، ۳۷). لذا، چالش‌ها و موانع نهادی، مالی، سازمانی و مدیریتی سیاست بازآفرینی، دستیابی به اهداف و نتایج مورد انتظار را برای شهرها دشوار یا کند نموده است (Xie et al, 2021:2)، و در مواردی، موجب طیفی از نتایج نامطلوب مانند بی‌عدالتی و نابرابری اجتماعی شده است (Liao and Liu, 2023 & Jiang et al, 2020).

در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۱۶۷ هزار هکتار بافت ناکارآمد شهری (۵۹ هزار هکتار سکونتگاه غیررسمی در قالب ۱۱۵۳ محله حاشیه‌نشین، ۷۵ هزار هکتار بافت میانی فرسوده، ۳۲ هزار هکتار بافت تاریخی) شناسایی شده‌اند، که یک‌پنجم سطح شهرهای کشور با جمعیت ۳۰ درصدی (یک‌سوم جمعیت شهری)، را به خود

1. Urban Rehabilitation
2. Urban Redevelopment
3. Heritage Preservation
4. appropriate governance arrangement
5. Challenge

اختصاص می‌دهند (وبسایت شرکت بازآفرینی شهری ایران، ۱۴۰۲). چنانچه قرار باشد، اولویت‌های توسعه مدیریت شهری کشور را تعریف و دسته‌بندی نماییم، مسئله بافت‌های ناکارآمد درصد اصلی‌ترین این اولویت‌ها است (کرم‌دوست، ۱۳۹۶:۳). کشور ایران، به‌منظور مواجهه با چالش‌های این محدوده‌ها، در دهه‌های اخیر؛ سیاست‌گذاری‌های مختلفی تجربه کرده؛ که در نهایت در راستای راهبری، مدیریت یکپارچه و وحدت رویه در کلیه عوامل مرتبط با سطوح ملی و محلی ضمن استفاده از امکانات و منابع موجود «سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر» که همان "سند ملی بازآفرینی" می‌باشد، در سال ۱۳۹۳ تصویب نمود. ولیکن همچنان بعد از حدود ۱۰ سال از تصویب سند ملی بازآفرینی، ضمن عدم برخورداری رویکرد از راه‌حل جامع برای حل مشکلات بافت‌های شهری، از دستورالعمل روشن برای کاربران و کنشگران نیز برخوردار نمی‌باشد و موفقیت‌چندانی نداشته است (Mirzakhani et al, 2021:4). و این امر می‌تواند ناشی از وجود مانع، چالش و نارسایی‌هایی در اجرای بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت‌های ناکارآمد باشد.

در پژوهش‌های داخلی؛ دولت‌آبادی و همکاران (۱۴۰۲)، عدم مدیریت یکپارچه بازآفرینی شهری، تأثیرگذارترین و زمینه‌سازترین چالش (علت) و بحران ایمنی و تاب‌آوری پایین نیز تأثیرپذیرترین (معلول) چالش بازآفرینی پهنه‌های ناکارآمد شهر تهران است. ایران‌منش و همکاران (۱۳۹۸)، چالش اقتصادی و فنی - مهندسی را به‌عنوان عمده‌ترین چالش پیشروی سرمایه‌گذاران در بافت‌های ناکارآمد کرمان معرفی نمودند. زمانی و اسدپور (۱۴۰۲) به شناسایی ۴ چالش از جمله ۱- کم‌زنگی سازمان‌های مردم‌نهاد، ۲- مشکلات تهیه طرح‌ها، ۳- مشکلات نهادی و مدیریت و ۴- ضعف مشارکت پرداخته‌اند. محترم‌امیدی و طوسی (۱۴۰۰)، نشان می‌دهد، که ۱- تعدد قوانین (برخی موارد ابهام در قوانین) در حوزه بافت‌های فرسوده همراه با ۲- مشکلات حوزه مالکیت، از مهم‌ترین چالش‌ها در برخورد با بافت‌های فرسوده شهر مشهد می‌باشد. پورجعفر و همکاران (۱۴۰۱) نشان می‌دهد، در شکل‌گیری پدیده اعیان‌سازی، مقوله‌های اجتماعی و فرهنگی و نبود توجه و اهمیت به زمینه عمل بازآفرینی کمتر مورد توجه بوده است، و همین از چالش‌های رویکرد است. در مرور پژوهش‌های خارج از کشور، چشمه‌زنگی و همکاران (۲۰۲۳)، به ۴ چالش عملی و حل‌نشده، از جمله ۱- فقدان برنامه‌های بلندمدت، ۲- تراکم‌های ساختمانی نامتعارف ۳- تعامل محدود ذینفعان مختلف و ۴- خروج جمعیت بومی می‌پردازد. لایابو و لیو (۲۰۲۳)، نشان می‌دهد که چالش‌های اصلی از دیدگاه ذینفعان بازآفرینی، ۱- مسائل مالی، ۲- توسعه مجدد زمین، ۳- تخریب و جبران خسارت، ۴- زیرسیستم‌های برنامه‌ریزی، ۵- مشارکت عمومی، ۶- پشتیبانی از سیاست، ۷- حفاظت از میراث و نابرابری اجتماعی می‌باشد.

بر اساس نتایج پیشینه پژوهش، بازآفرینی با فقدان طبقه‌بندی، ساختارمندی و غفلت از جایگاه چالش‌ها در ارتباط با حکمروایی شهری مواجه است. بنابراین؛ ضرورت است، با گذشت حدود یک دهه از تصویب سند ملی بازآفرینی و وجود پژوهش‌های متعدد مربوطه ایرانی؛ و با اتخاذ نگرشی جامع به سیاست بازآفرینی شهری و در پیوند با حکمروایی شهری، چارچوبی جامع از چالش‌های تحقق‌پذیری این حوزه بر اساس پژوهش‌های پیشین ایرانی ارائه شود. بنابراین پژوهش با کاربست مرور نظام‌مند در پژوهش‌های پیشین داخل کشور، قصد، شناسایی و احصاء چالش‌های تحقق‌پذیری رویکرد بازآفرینی در کشور ایران و چهار چوب‌بندی این چالش‌ها بر اساس عوامل کارآمدی حکمروایی شهری را دارد. لذا پژوهش از حیث مسئله، هدف و محدوده مطالعاتی (کشور ایران) و روش پژوهش از نوآوری برخوردار می‌باشد. به‌طور اساسی این پژوهش فراترکیبی در پاسخ به این پرسش است:

"چالش‌ها و موانع عدم تحقق‌پذیری بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد شهری ایران از منظر حکمروایی چیست؟"

## مبانی نظری

### حکروایی شهری

برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد قرن بیست و یکم را "قرن شهر" نامیده است، به طوری که سال ۲۰۰۸، کل جمعیت شهری جهان با نسبت جمعیت ساکن در مناطق روستایی برابر شد، که نقطه عطفی در تاریخ بشریت است. در حالی که نیمی از کل جمعیت جهان در حال حاضر در مناطق شهری زندگی می‌کنند، انتظار می‌رود که جمعیت شهرنشین، در سال ۲۰۰۷ از ۳/۳ میلیارد به ۶/۴ میلیارد در سال ۲۰۵۰ برسد (Esko lagne, 2009:11). بنابراین توجه به بهبود کیفیت زندگی، پاسخگویی به چالش‌های نوظهوری که با افزایش جمعیت جهان و جوامع سکونت، ایجاد می‌شود، ضمن شکست و ناکارآمدی رویکردهای مدیریت سنتی (بالا به پایین)، سبب تغییر رویکرد از حکومت‌محوری به سمت حکروایی در حوزه مدیریت و سیاست‌گذاری‌های دولتی شد. پیر (۲۰۱۴)، حکروایی را یک لنز و صفحه‌ای تحلیلی فرض می‌کند که نیازی به فرضیات پیشینی برای نقش بازیگران مختلف، تعیین اهداف، هدایت و اجرا ندارد، و آنچه در این لنز تحلیل و بررسی می‌شود، نحوه و میزان روابط و تعاملات بین بازیگران، شرایط قواعد و هنجارهایی است که چارچوب مذاکره و سیاست‌گذاری را تعیین می‌کند (Da Cruz, 2019:2). از آنجایی که حکروایی مفهومی خنثی است، این امکان وجود دارد که بازیگران، فرآیندها و نهادها بتوانند خروجی‌های مثبت و منفی ایجاد کنند. لذا برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد، حکروایی «خوب» را ترویج می‌کند (Esko lagne, 2009:20-15). بنابراین بانک جهانی با همکاری برنامه توسعه سازمان ملل، ۸ شاخص مشارکت، حاکمیت قانون، شفافیت، مسئولیت‌پذیری، اجماع‌سازی، عدالت و انصاف، کارایی و اثربخشی و پاسخگویی را به‌عنوان شاخص‌های حکروایی خوب شهری معرفی می‌نماید (Anwar & Jeff, 2006).

حکروایی شهری، فرآیندی مستمر مذاکره و رقابت بر سر تخصیص منابع اجتماعی و مادی و قدرت سیاسی است، که طی آن دولت‌ها (محلی تا ملی) و ذینفعان به‌طور جمعی تصمیم می‌گیرند که چگونه مناطق شهری را برنامه‌ریزی، تأمین مالی و مدیریت کنند. و این فقط به ساختارهای رسمی حکومت شهری محدود نمی‌شود، بلکه مجموعه‌ای از نیروهای اقتصادی و اجتماعی، نهادها و روابط رسمی و غیررسمی را در برمی‌گیرد. زمینه‌های کارآمدی حکروایی شهری در ارائه راهنمای موضوعی برای دانشگاه بیرمنگام، در ۴ عامل معرفی شده است. که عبارت‌اند از (Avis, 2016: 23-9):

۱) **رابطه دولت ملی-شهری:** این عامل به تعادل در روابط بین شهرها-دولت‌های ملی و تأمین محیط‌های سیاسی مطلوب شهری از طریق سیاست‌های ملی، چگونگی ترتیب دهی منابع و چارچوب‌های نهادی از دولت ملی به محلی (با ابزارهای تمرکززدایی از مسئولیت‌ها، تفویض مسئولیت‌ها، ترتیبات انتخاباتی، طراحی ساختارهای مدیریت داخلی و مکانیسم‌های پاسخگویی و...) می‌پردازد. شایان توجه است، رابطه مثبت و سازنده بین این دو سطح، به پاسخگویی، دموکراسی، اصلاحات سیاسی، مشارکت، توانمندسازی، توسعه‌های مالی و ظرفیت‌سازی در بخش‌ها و سطوح حاکمیتی منجر می‌شود. از طرفی عدم اقدامات تمرکززدایی و روابط منفی، می‌تواند معلول چارچوب‌های قانونی ناکافی، ظرفیت‌های نهادی و مالی ناکارآمد باشد (UN-Habitat, 2015).

۲) **ظرفیت دولت‌های شهری:** این عامل در ۴ زیر عامل دیگر قابل بحث و توجه است.

- برنامه‌ریزی و مقررات: ضعف کنترل توسعه و قدرت اجرایی، فرآیندهای برنامه‌ریزی منسوخ، دانش عمومی محدود یا عدم انطباق با مقررات کاربری زمین و شرایط زمینه، نظارت ضعیف بر گسترش غیررسمی محدوده‌های شهری، شناخت

محدود از ذینفعان و حذف گروه‌ها و سازمان‌های مردمی از چرخه‌های تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی، از موارد ناکارآمد و مرتبط با این عامل است. در فرآیندهای برنامه‌ریزی، که مشروعیت طرح‌ها در گرو پاسخگو بودن به ساکنان است، معمولاً اهداف اجتماعی و حضور سازنده ساکنان، با تمرکز بیشتر بر حرفه‌ای‌گرایی نادیده گرفته می‌شود. برای تقویت هماهنگی این بخش در سطح حکمروایی ضعیف، پیشنهاد می‌شود، ظرفیت‌ها و فرآیندهای موجود با توجه به چارچوب‌های قانونی، اثربخشی تصمیم‌گیری و کنترل توسعه همراه شوند، و در مواقع کمبود ظرفیت انسانی، با برنامه‌ریزی‌های مشکل‌سو و اقدام محور به شناسایی طیف وسیعی از مسائل در حیطه حفاظت از میراث شهری، ارتقاء نوسازی‌ها، شناسایی منابع محلی، بهبود محیط‌زیست و اقتصاد شهری و غیره مبادرت ورزند.

– **مالیه شهری:** مباحث مالیه شهری به‌طور سنتی بر دو جنبه متمرکز بوده است: (۱) چگونگی بهبود جمع‌آوری درآمد برای تأمین مالی توزیع مجدد و خدمات عمومی. و (۲) چگونگی طراحی سیاست مالیاتی برای تقویت انگیزه‌های رشد اقتصادی. ایجاد ظرفیت برای بهبود منابع درآمدی محلی، مدیریت مالی و نظارت بر بدهی، توسعه و اجرای پروژه به‌منظور اعتبار و امکان دسترسی به بازارهای مالی، توسعه ظرفیت‌ها برای ایجاد مقررات و چارچوب‌های قانونی و نظارتی، تهیه برنامه‌های حمایتی برای سرمایه‌گذاران از مواردی است، که به توسعه این عامل در مقیاس محلی کمک می‌نماید.

– **ظرفیت انسانی-اداری:** ظرفیت‌سازی برای حکومت شهری شامل ۱- ظرفیت‌های نهادی، مهارت‌های فنی و حرفه‌ای افراد، مهارت‌های رهبری محلی؛ و ۲- ظرفیت‌سازی برای برنامه‌ریزی شهری، شامل بودجه‌ریزی، مدیریت دارایی‌های عمومی، حکمرانی عصر دیجیتال، جمع‌آوری داده‌ها و تعامل و مشارکت متوازن با ذینفعان ضمن ظرفیت مؤثر در رهبران جامعه برای ایجاد رویکرد مشارکتی است. این عامل مستلزم مقررات ساختاری سازمانی و رویه‌ای و ترتیبات حاکمیتی است. از طرفی، ساختارهای سازمانی پیچیده و نامشخص، عدم تفویض وظایف بین مقامات مدیریتی، توانایی ناکافی در نهادهای هماهنگ‌کننده، ترتیبات حاکمیتی ضعیف در مدیریت فساد، نبود کارکنان شایسته و ظرفیت اداری ضعیف، نبود توانایی در رهبران جامعه و نهادهای عمومی در پذیرش جامعه از چالش‌ها و موانع این عامل می‌باشد.

– **ارائه خدمات:** دولت‌ها در تمام سطوح نقش مؤثری در ارائه خدمات و تنظیم و تسهیل همکاری با سایر ذینفعان و نهادها ایفا می‌کنند. کمبود منابع صرفاً دلیل بر ارائه خدمات ناکافی نیست. بلکه فقدان چارچوب سیاست ملی مناسب، عدم پاسخگویی دولت شهری، تعدد و سختی قوانین و مقررات، ناتوانایی در پاسخگویی به نیازهای آحاد جامعه، کمبود و نقش ضعیف سازمان‌های مردمی، الگوهای تمرکززدایی ضعیف، ناهماهنگی‌های نهادی، نبود اطلاعات و آگاهی از جامعه مدنی، عدم دانش کافی، تعدد بازیگران چندگانه و متداخل، و غیره از مواردی می‌باشند، که در خدمات‌رسانی و کیفیت زندگی شهروندان و در نهایت تحقق اعتماد و حقوق شهروندی نقش مهمی دارند.

**۳) بخش خصوصی:** پیترز<sup>۱</sup> (۲۰۰۰، ۳۰-۳۳) اظهار می‌دارد، شهرداری‌ها می‌توانند دولت‌های شهری را در همکاری با بخش خصوصی از طریق تقویت مشارکت‌ها و استراتژی‌های توسعه اقتصادی محلی تقویت کنند. توسعه و حفظ زیرساخت‌ها و خدمات، ترویج و گسترش مشاغل موجود، رفع ناکارآمدی در اقتصاد محلی، تقویت سرمایه انسانی، ترویج و حمایت از شرکت‌های کوچک‌مقیاس و متوسط، سیاست‌های تقاضامحور، جذب سرمایه‌گذاری شهری از طریق سیاست‌های حمایتی، اعتباری، بانکی، و در نهایت اصلاحات سیاست‌ها و قوانین در توسعه زیرساخت‌های یک شهر از مواردی پراهمیت در جذب بخش خصوصی و سرمایه‌گذاری در شهر می‌باشند.

۴) **نظام‌ها و نهادهای سیاسی:** عملکرد نهادهای محلی، چارچوبی برای تعاملات شهروند- شهروند و شهروند- دولت، تعریف و بر تصمیم‌گیری جمعی و تخصیص منابع و خدمات عمومی تأثیر می‌گذارند. *نهادهای سیاسی رسمی*، در تعیین فرایند انتخاب رهبران، تعیین نقش و مسئولیت اجرایی و قانون‌گذاری، سازمان‌دهی نمایندگی سیاسی، و پاسخگویی و نظارت بر عملکرد دولت‌ها نقش دارند. این سازمان‌ها، نقش حیاتی در مشارکت و درگیری‌های اجتماعی، اقتصادی و سیاسی (تنظیم تعامل نهادی- رسمی- غیررسمی)، تعیین چگونگی اعمال و کاربست اقتدار عمومی امن (از جمله قانون‌گذاری، قانون اساسی، هنجارها و غیره) و تعیین چگونگی توزیع و تخصیص منابع دارا می‌باشند. همچنین سیستم‌ها، هنجارها و قوانین سیاسی غیررسمی و عرفی می‌توانند در درون یا همراه با ساختارهای رسمی در این بخش قرار گیرند. بنابراین عوامل کارآمدی حکمروایی در یک فرآیند چرخه‌ای، با یکدیگر دارای پیوند و ارتباط لازم و ملزوم می‌باشند.

### بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری، به‌عنوان بخشی جدایی‌ناپذیر و مهم از سیاست‌های توسعه شهری، در پاسخ به تخریب فضاهای شهری، رشد فزاینده جمعیت، کمبود مسکن، بحران‌های محیطی، کاهش منابع، کمبود و مقاوم‌سازی زیرساخت، افزایش فرصت‌های شغلی، ترمیم بافت‌های شهری، ارتقای همه‌شمولی، حفاظت از میراث و غیره مطرح شد (Xie et al, 2021; Idczak & Musiałkowska, 2021 & Ruming, 2018). این سیاست، که با تحرک در ساختارهای نهادی- سازمانی در مدیریت دگرگونی شهری نقش می‌یابد (مشکینی و همکاران، ۱۳۹۵: ۵۵۲)، شیوه و ساختار تجویزی واحدی برای همه شهرها و دولت‌ها ندارد (Roberts et al, 2016)، ولیکن فرآیندی پیچیده و سیستماتیک دارد (Liu et al, 2023)، که موفقیت آن، مستلزم تعامل همه‌جانبه و مستمر بین ذینفعانی است (بخش دولتی، خصوصی و مردمی)، که از حقوق و قدرت برابر برخوردار نیستند (Zheng et al, 2014)؛ در نظرگیری شرایط زمینه‌ای اجرای پروژه‌ها (Liu et al, 2009 & McDonald et al, 2009)، توجه به ارائه یک تصمیم‌گیری صحیح (Liu et al, 2023) با هدف مهار قدرت‌ها و نیروهای ناشی از انتظارات ذینفعان (McDonald et al, 2009: 58) است. بنابراین، توجه و نیازمندی فرآیند بازآفرینی به روش و انطباق با اهداف توسعه پایدار، تجزیه‌وتحلیل و شناخت مکفی از شرایط محلی، بهره‌مندی بهینه از منابع طبیعی، اقتصادی و انسانی در دسترس، مشارکت و همکاری بین ذینفعان فعال در فرایند از مهم‌ترین اصول بازآفرینی شهری است، که بهره‌گیری همه‌جانبه آن‌ها، منجر به بهبود وضعیت فیزیکی ساختمان‌ها، ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و شرایط محیطی می‌شود (Idczak & Musiałkowska, 2021: 207 & Roberts & Sykes, 2000).  
بافت‌های ناکارآمد شهری به دلیل پیچیدگی و چندوجهی بودن، در زمره مشکلات بدخیم<sup>۱</sup> شهری معرفی می‌شوند، که به‌رغم قوانین و برنامه‌های فراوان تا دستیابی به هدف نهایی، راه طولانی باید طی نمایند (سرور و خلیلی: ۵-۱۴۰۰: ۷). وجود کنشگران و ذینفعان متعدد در این بافت‌ها، مستلزم اتخاذ رویکرد همه‌جانبه و پایداری همچون بازآفرینی است؛ که در کشور ایران به‌صورت یکپارچه مدیریت نمی‌شود، به‌طوری‌که، در میان نهادهای درگیر در مدیریت بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد، همچنان اقدامات موازی است، که می‌توان مدیریت آن را "بخشی" قلمداد نمود (امینی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۰۵) و نادیده انگاری، "فرآیندی بودن" به ناکامی این رویکرد منجر می‌شود (گودرزی و همکاران، ۱۳۹۹). این رویکرد، همواره با فرآیند تصمیم‌گیری، تنوع و تعدد بازیگران و کنشگران، اقدامات مشارکتی و حضور مردم در برنامه‌ها، همراه

<sup>1</sup> Wicked Problems

است، و با چارچوب و ساختار حکمروایی که در بالا اشاره شد، هم‌راستا و قابل‌کاربست می‌باشد. از طرفی، برکل (۲۰۰۶)، مدل توسعه شهری یکپارچه را به دو بعد ماهوی و رویه‌ای تفکیک می‌نماید. بعد ماهوی به اعمال و بعد رویه‌ای، به مسیر، نهادها و مشارکت‌های مدیریتی مربوط می‌شود. حکمروایی بازآفرینی شهری، به‌عنوان بعد رویه‌ای فعالیت‌های بازآفرینی معرفی می‌شود. «تصمیم‌گیری»، «بازیگران مختلف»، «قدرت» و «ترتیب نهادی»<sup>۲</sup> از کلیدواژه‌های اساسی در حکمروایی بازآفرینی شهری است، که با یکدیگر تعریف قابل‌قبولی ارائه می‌دهند. به‌طوری‌که، حکمروایی بازآفرینی شهری، "یک حالت تصمیم‌گیری، مشارکت و ترتیبات سازمانی برای برخورد با رویدادهای بازآفرینی می‌باشد. حکمروایی بازآفرینی شهری، حقوق و مسئولیت‌های بازیگران مختلف را به‌هنگام تصمیم‌گیری مشخص و سیاست‌ها، استانداردها و رویه‌ها را برای هدایت جریان تصمیم‌گیری رسمی می‌سازند" (Xie et al, 2021). در شکل شماره ۱ به چارچوب کلی پژوهش بر اساس واژگان اساسی، مفاهیم کلیدی مربوطه و هدف پژوهش اشاره شده است.

### روش پژوهش

این پژوهش از نظر هدف، بنیادی و برای پاسخ‌دهی به سؤال و پیشبرد پژوهش از روش فراترکیب بهره گرفته شده است. فراترکیب نوعی مطالعه کیفی است، که از یافته‌های پژوهش‌های گذشته در حوزه یک موضوع، به‌عنوان داده بهره می‌گیرد (Sendelowski, 2008:105)، فراترکیب، با یکپارچه‌سازی، ضمن مقایسه یافته‌ها و نتایج تحقیقات پیشین، سعی در ارائه تفسیر جدید دارد، بنابراین این پژوهش در تلاش برای شناسایی چالش‌های بازآفرینی شهری بر اساس نتایج پژوهش‌های اخیر می‌باشد. در این پژوهش از روش ۷ مرحله‌ای سندلوسکی و باروسو<sup>۴</sup> (۲۰۰۷) استفاده می‌شود. در ادامه توضیحات مفصل و مقتضی هر ۷ گام ارائه شده است. گام‌های اول تا ششم در بخش روش پژوهش و گام هفتم در بخش یافته‌ها ارائه می‌شود.

گام اول؛ تنظیم سؤال پژوهش: در روش فراترکیب، پژوهشگر با توجه به اهداف و سؤالات پژوهش، مقالاتی را به فرایند فراترکیب وارد، و از متن پژوهش‌های پیشین در حوزه مربوطه (در اینجا؛ بازآفرینی شهری)، به‌عنوان داده و از روش تحلیل اسنادی (بر اساس تعریف فراترکیب: مطالعه چکیده، یافته‌ها و نتایج) برای پژوهش حاضر استفاده می‌نماید. به‌منظور تنظیم پرسش‌های پژوهش، از پارامترهای چه چیزی (What)، چه کسی یا جامعه مورد مطالعه (Who)، چه وقت (When) و چگونه (How) استفاده شده، که در ادامه ارائه شده است:

۱) چه چیزی (What): با بررسی پایگاه‌های داده ایرانی، مقاله‌های پژوهشی سال‌های ۱۳۹۷-۱۴۰۲ با موضوع بازآفرینی شهری مورد بررسی قرار می‌گیرند. با توجه به هدف اولیه پژوهش که شناسایی چالش‌های تحقق‌پذیری سیاست بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت‌های ناکارآمد شهری است، صرفاً گزاره‌هایی که مرتبط با مانع، ضعف، کاستی و چالش برای این رویکرد باشد، مورد تحلیل قرار خواهند گرفت.

❖ قابل‌توجه است، پژوهش صرفاً مقاله با ماهیت حکمروایی بازآفرینی شهری را بررسی نمی‌کند، زیرا ۱- با بررسی اولیه، بسیاری از مقاله‌های مذکور، صرفاً به ارزیابی معیارها و ابعاد حکمروایی خوب در بازآفرینی شهری پرداخته و به چالش‌ها و موانع اشاره چندانی ننموده‌اند، ۲- اتخاذ این راهبرد انتخابی (مطالعه صرف مقالات با موضوع حکمروایی بازآفرینی شهری) باعث نادیده گرفتن بسیاری از مشکلات و چالش‌های مطرح‌شده در سایر مقاله‌ها خواهد شد. بنابراین

1. Berkel
2. institutional arrangement
3. Meta-Synthesis
4. Barroso

در این پژوهش همه مقاله‌ها با ماهیت بازآفرینی در بازه پنج‌ساله اخیر، دریافت و نتایج آن با توجه به ضرورت همراهی حکمروایی با بازآفرینی شهری گنجانده و ارائه شده است.

۲) چه جامعه‌ای (Who): تمامی مقالات فارسی و علمی پژوهشی بازآفرینی شهری در پایگاه‌های داخلی کشور ایران (Magiran, Noormagz و SID)

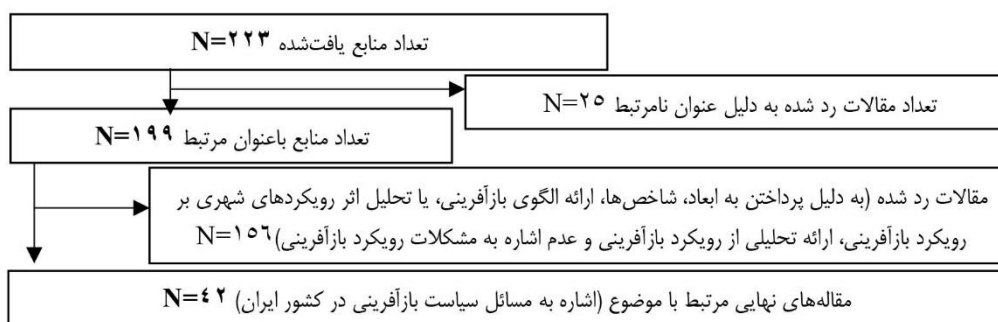
۳) چه وقت (محدودیت زمانی - When): پژوهش‌های بازه زمانی سال ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۲ (پنج سال اخیر)

۴) چگونگی (How): روش تحلیل اسنادی (مرور چکیده، یافته‌ها و نتایج اسناد) ضمن استفاده از نرم‌افزار Atlas-ti9 در این پژوهش مورد استفاده قرار گرفته است.

گام دوم؛ مرور نظام‌مند متون: با توجه به اینکه ۱- رویکرد بازآفرینی شهری از سال ۱۳۹۳، با تدوین سند ملی بازآفرینی، به‌طور جدی، به حوزه پژوهش‌های علمی و عملی بافت‌های ناکارآمد داخلی ورود یافت، ۲- ضمن گستردگی و تعداد زیاد مقالات مربوط به بازآفرینی و ۳- تمایل پژوهشگران به احصاء مسائل نوین حوزه، بازه ۱۳۹۷-۱۴۰۲ برای بررسی مقاله‌های پژوهشی فارسی داخل کشور و هدف پژوهش در نظر گرفته شده است. همچنین جهت شناسایی و دریافت پژوهش‌ها از پایگاه‌های ایرانی نام‌برده استفاده، و در مجموع ۲۲۳ پژوهش برای بررسی اولیه شناسایی شد.

گام سوم؛ جست‌وجو و انتخاب مقاله‌های مناسب: برای انتخاب مقاله‌های فارسی‌زبان علمی- پژوهشی مناسب، ۱- ابتدا کلیدواژه بازآفرینی شهری در پایگاه‌ها جست‌وجو شد، اما از آنجایی که این واژه کلی بود، و مباحث نامرتب دیگر با موضوع یافت می‌شد (بازآفرینی شهری در زیرساخت سبز، حمل‌ونقل هوشمند و ...)، سایر کلیدواژه‌های مرتبط از جمله بافت‌های فرسوده شهری، ناکارآمد شهری، و تاریخی شهری با عملگر OR با تأکید بر بخش‌های عنوان، واژگان کلیدی به راهبرد جست‌وجو پژوهش اضافه شد. ۲- پس از شناسایی مقاله‌های پژوهشی مناسب، به‌منظور بررسی صحت و درستی دامنه دریافت تمام مقالات مناسب در بازه زمانی مذکور، به‌صورت تصادفی، جست‌جوایی در پایگاه موتور جستجوی گوگل و گوگل اسکولار، انجام شد، و پژوهش جدیدی مشاهده نشد. بنابراین پژوهش حاضر از دقت و اطمینان کافی برای دریافت مقالات مناسب برخوردار می‌باشد. با توجه به اینکه هدف اساسی پژوهش شناسایی چالش‌های سیاست بازآفرینی است، بنابراین از مسائل و مشکلاتی که در زمینه و شرایط بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری می‌باشد، صرف‌نظر شده است. ۳- سپس پژوهش‌ها با توجه به محدودیت‌های اعمال شده (بازه زمانی، هدف پژوهش، فارسی‌زبان، علمی پژوهشی)، بارها بازبینی و مطالعه می‌شوند، و در هر مرحله آن‌هایی که مناسب و همخوانی با ماهیت پژوهش حاضر نداشته باشند، از فراگرد پژوهش حذف می‌شوند. بازبینی درونی پژوهش‌ها با بررسی پارامترهای مختلفی چون عنوان، چکیده، یافته‌ها و نتایج مقاله صورت می‌گیرد. بنابراین، در اولین بازبینی، چنانچه علی‌رغم تمام محدودیت‌ها، مقالات از عنوان مناسب با هدف و سؤال پژوهش حاضر برخوردار نباشند، حذف می‌شوند (مقالاتی همچون بررسی بازآفرینی شهری بر برند شهری، اقتصاد سبز، جزایر حرارتی و ... و فاقد توجه به بافت‌های ناکارآمد). سپس در مراحل بعدی، با بازبینی تمام متن مقاله‌های موجود (چکیده، یافته‌ها و نتایج) دوباره موارد نامناسب با هدف و سؤال پژوهش حاضر کنار گذاشته می‌شوند (به عبارتی پژوهش‌ها با هدف شناسایی و اولویت‌بندی ابعاد و مؤلفه‌های بازآفرینی، تحلیل اثر و عملکرد یک رویکرد (زیست‌پذیری، حکمروایی و...) در رویکرد بازآفرینی و بالعکس و پژوهش با ماهیت تحلیلی از مفهوم بازآفرینی - که بدون توجه به مسائل و مشکلات رویکرد بازآفرینی در ایران، صرفاً به رتبه‌بندی ابعاد و شاخص‌ها و ارزیابی مدل مربوطه پرداخته باشند، در این مرحله حذف و کنار گذاشته می‌شوند)، همچنین با توجه به اهمیت احصاء چالش‌های بازآفرینی شهری در مداخله بافت‌های ناکارآمد، چنانچه در یافته‌ها و نتایج مقاله، صرفاً به یک چالش، اشاره شود، وارد فرایند تحلیل پژوهش خواهند

شد، در غیر این صورت کنار گذاشته می‌شوند. فرایند انتخاب پژوهش‌های نهایی برای ورود به فراترکیب در شکل ۲ ارائه شده است.



شکل ۱. فرایند انتخاب پژوهش‌های نهایی برای ورود به فراترکیب

گام چهارم و پنجم؛ استخراج اطلاعات از مقاله‌های منتخب و تجزیه و تحلیل و ترکیب یافته‌ها: پس از ورود ۴۲ مقاله نهایی به فرآیند بازمینی و تحلیل، کدهای لازم و مربوطه از متن مقاله‌ها (چکیده، یافته‌ها و نتایج) احصاء شدند. فرایند کدگذاری ۴۲ مقاله ورودی برای پژوهش با نرم‌افزار ATLAS\_Ti9 انجام شده است.

کدگذاری داده‌های برآمده از مقالات و به عبارتی چالش‌های اساسی بازآفرینی، بر اساس دستورالعمل سالدنا (۲۰۱۳) در ۲ مرحله و در هر مرحله با چندین بار بازمینی اساسی انجام شده است. به طوری که ۱- در دور اول به منظور شناسایی کدهای باز، از روش کدگذاری هم‌زمان، فرعی و ساختاری استفاده شد، که با بازمینی چندباره از طریق همخوانی، ادغام و تفکیک، ۱۷۵ مفهوم اولیه از درون گزاره‌ها (کدهای باز) شناسایی شدند. ۲- در دور دوم از روش کدگذاری‌های تنظیمی، محوری و الگویی<sup>۲</sup> (سازمان‌دهی کدهای باز بر اساس مقوله‌ها، مضامین و مفاهیم احصاء شده در دور اول) استفاده شده است. سپس با مشابه‌یابی و مقایسه درون کدی، ۳۸ مقوله ابتدایی استخراج شد. در نهایت با توجه به قصد و هدف تبیین عوامل ناکارآمدی و چالشی بازآفرینی شهری از دریچه و ظرف کارآمدی حکمروایی، ضمن بهره‌مندی چالش‌ها از مرجع و الگویی معتبر، مقوله‌های اصلی مرتبه دوم و سوم (کد انتخابی) بر اساس عوامل کارآمدی حکمروایی دسته‌بندی شده‌اند (جدول ۱). با توجه به تعداد بالای کدهای باز، صرفاً به مقوله‌های مرتبه اول، دوم، سوم (کد انتخابی) اشاره می‌شود. و کد محوری با فراوانی بیش از ۲۰ با رنگ سبز مشخص شده است. قابل توجه است، در جدول ۱، نام‌گذاری مقوله‌های مرتبه دوم و سوم بر اساس تعاریف زمینه‌های کارآمدی حکمروایی تنظیمی، و نام‌گذاری مقوله‌های مرتبه اول بر اساس ماحصل کدهای باز و گزاره‌ها در مقالات منتخب انجام شده است.

گام ششم؛ کنترل کیفیت یافته‌ها: بر اساس سالدنا<sup>۳</sup> (۲۰۱۳)، با توجه به اینکه کدگذاری، فرآیندی تفسیری است، بنابراین به منظور اعتباریابی کدگذاری و یافته‌ها، از ارتباطات متقابل بین الادهانی و اجماع گروهی به منزله وفاق جمعی استفاده شد. مراحل کدگذاری و کیفیت مقالات انتخابی و نام‌گذاری مقوله‌ها، چندین بار با اساتید راهنما از حیث شباهت، مقایسه، تلفیق و غیره به صورت دستی بازمینی و به اصلاحات جزئی منجر شد.

جدول ۱. کدهای محوری و مقولات استخراجی از پژوهش‌های منتخب

### 1. Concept

۲. برای مطالعه بیشتر در خصوص نحوه کدگذاری و تعاریف مربوطه به کتاب "راهنمای کدگذاری برای پژوهشگران کیفی" نوشته: جانی سالدنا (۲۰۱۳) و ترجمه عبدالله گیویان مراجعه شود.

### 3. Saldena

کد انتخابی (فراوانی)	کد محوری (مقوله مرتبه دوم) (فراوانی)	کد محوری (مقوله مرتبه اول) (فراوانی)	شماره منابع
رابطه دولت ملی - شهری (۵۰)	تعادل در روابط بین دولت‌های ملی با شهری (۵۰)	مدیریت سنتی و ناکارآمد در مداخله بافت‌های ناکارآمد (۲۲)	۲-۷-۸-۹-۱۰-۱۱-۲۰-۲۳-۲۵- ۲۸-۲۹-۳۳-۳۵-۴۱
		فهم ناکارا به مسئله بازآفرینی در مواجهه با شرایط ایران (۱۳)	۱-۸-۱۱-۱۵-۱۶-۲۰-۴۱
		رویکرد متمرکز، بالا به پایین و ضعیف ستاد بازآفرینی شهری (۷)	۷-۸-۲۲-۳۳-
		پشتوانه قانونی و حقوقی در جلب مشارکت مردمی (۶)	۲۰-۴۲-۴۱
		بحران‌های مالی - اقتصادی (۲)	۲۳-۳۷
تأمین امنیت و اقتدار عمومی (۴۲)	بازیگران و روابط قدرت (۲۱)	قوانین و ضوابط مربوط به بازآفرینی (۴۲)	۲-۳-۴-۶-۱۲-۱۵-۱۶-۱۷-۲۰- ۲۳-۲۵-۲۶-۳۰-۳۵-۳۸-۴۰-۴۲- ۴۱
		شناخت ذینفعان حوزه عمل بازآفرینی و مشکلات تعارض ناشی از آن (۲۱)	۶-۷-۹-۱۶-۱۹-۲۰-۲۳-۲۵-۳۳- ۳۴-۴۱
نظام‌ها و نهادهای سیاسی (۱۷۸)	تنظیم تعامل بین نهادهای (۱۰۰)	سازمان‌های مردم‌نهاد در حوزه بازآفرینی (۳۴)	۲۰-۴۱
		هماهنگی و همکاری میان نهادهای درگیر با مسئله بازآفرینی (۲۴)	۲-۷-۱۰-۱۱-۱۶-۱۷-۱۸-۲۰-۲۲- ۲۳-۲۵-۲۸-۲۹-۳۳-۴۱
		چارچوب‌های مدیریتی - نهادی ناکارآمد در شکل‌گیری مشارکت (۱۹)	۱۶-۲۰-۲۲-۲۳-۲۵-۲۷-۳۸-۴۱
		چارچوب و ساختار الزامی حضور مؤثر نهادهای دخیل در بازآفرینی (۱۲)	۴-۷-۲۰-۲۱-۲۵-۲۶-۲۹-
		بروکراسی‌های اداری (۱۱)	۴-۱۲-۱۶-۱۸-۲۳-۳۵-۴۰-۴۱
مسئولیت‌پذیری و نظارت بر عملکرد (۱۵)	سازوکارهای مدیریت یکپارچه، رسمی و مجری در مقیاس‌های محلی و شهری (۱۵)	۲-۷-۲۰-۲۵-۳۳-۳۵-۳۸-۴۱	
ظرفیت دولت‌های شهری (۳۵۶)	برنامه‌ریزی و کنترل نظارتی (۱۹۷)	فقدان نگرش جامع به اقدامات بازآفرینی در مداخله و متناسب با هر نوع بافت ناکارآمد (۴۱)	۱-۲-۵-۶-۷-۸-۱۱-۱۵-۱۶-۲۵- ۲۶-۲۹-۳۸-۳۹-۲۰-۴۱-۴۲
		ناکارآمدی نهادهای پایش و نظارت بر اجرای دقیق و کامل پروژه‌ها و برنامه‌های بازآفرینی (۲۴)	۲-۵-۸-۱۶-۲۲-۲۵-۳۵-۴۲-۴۱
		فقدان انطباق و تناسب محتوایی طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی با نیازها و شرایط محیطی (۲۴)	۶-۷-۸-۱۱-۱۵-۱۶-۲۳-۲۴-۲۵- ۲۸-۳۰-۳۸-۴۱
		ناکارآمدی فرآیند طرح‌های بازآفرینی شهری (۲۰)	۶-۸-۱۱-۱۶-۲۰-۲۵-۲۸-۳۰-۳۶- ۳۸-۴۱
		مشارکت در طرح‌های بازآفرینی (۱۷)	۱-۷-۸-۲۰-۲۵-۳۳-۳۵-۴۰-۴۱
		فقدان توجه و حمایت مؤثر از بافت‌های تاریخی و میراث (۱۷)	۱-۷-۱۶-۲۵-۲۹-۴۲-۴۱
		مسئله مالکیت محدوده‌های بازآفرینی (فاقد سند، چند ورثه‌ای، مالکیت نامشخص و اوقافی و ...) (۱۳)	۴-۶-۱۲-۱۴-۱۶-۱۷-۲۳-۳۴
		چارچوب‌های حوزه تملک و آزادسازی املاک (۱۲)	۴-۶-۱۶-۲۴-۲۷-۴۲-
		ناکارآمدی حوزه ساخت‌وساز (۷)	۱-۱۶-۱۷-۲۵-۳۷-۴۰
		گسترش غیررسمی محدوده‌های هدف شهری (۷)	۱۴-۱۶-۱۸-۲۳-۲۴-۲۹
		مسئله ریزدانی و تجمیع بافت (۶)	۷-۱۶-۳۹-۴۰-۴۲
		مداخلات ناکارآمد و تولید فضاهای بی‌دفاع (۵)	۱-۲۵-۲۷-۲۹-۴۱
		فرایندهای طولانی تصمیم‌گیری و تأخیر در تکمیل پروژه‌های بازآفرینی (۴)	۱۵-۲۵-۳۱-۳۸
		فقدان تمایل ساکنین به مشارکت با مدیریت شهری و	۹-۱۰-۱۳-۱۴-۱۶-۱۷-۱۹-۲۰-

کد انتخابی (فراوانی)	کد محوری (مقوله مرتبه دوم) (فراوانی)	کد محوری (مقوله مرتبه اول) (فراوانی)	شماره منابع
		سازمان‌های مردمی (۱۵)	۳۱-۴۱
		فقدان تناسب نیروی انسانی، وظایف و قدرت در حوزه بازآفرینی (۱۴)	۷-۱۶-۲۵-۴۱-۴۲
	ظرفیت انسانی - اداری (۶۵)	فقدان پاسخگویی، شفافیت و تعاملات شبکه کنشگران (۱۳)	۴-۱۶-۲۰-۲۲-۳۳-۴۱-۴۲
		فقدان اعتماد کنشگران نسبت به یکدیگر (۱۳)	۱۳-۱۶-۲۰-۳۵-۴۰-۴۱
		فقدان تجربه و الگوی بومی قابل قبول در مشارکت (۱۰)	۲-۱۱-۲۰-۲۵-۴۱-۴۲
		برنامه‌های ارتقاء منزلت بافت و پایداری جمعیت بومی (۲۱)	۱-۶-۱۵-۱۶-۲۳-۲۴-۲۵-۳۶-۴۰-۴۱
	ارائه خدمات (۵۹)	فقدان توجه به مسائل حوزه زیست‌محیطی، بهداشتی، اجتماعی و فرهنگی متناسب با شرایط هر بافت (۱۹)	۱-۱۶-۲۵-۳۵-۴۱
		توان اقتصادی ساکنین محلات هدف (۱۱)	۱-۷-۱۶-۱۷-۲۳-۲۵-۲۹-۴۰
		ناآگاهی ساکنین محلات هدف از اقدامات و برنامه‌های بازآفرینی (۸)	۴-۱۳-۱۴-۱۹-۲۰-۲۷-۳۵
	مالیه شهری (۳۵)	اعتبارات مالی - اقتصادی متناسب با طرح‌ها و اقدامات (۲۴)	۳-۴-۱۴-۱۶-۱۸-۲۴-۲۵-۲۹-۳۱-۳۵-۴۰-۴۲
		شرایط و فرایند تسهیلات و مشوق‌های مالی بازآفرینی شهری (۱۱)	۱۷-۲۵-۳۵-۳۷-۴۲
نقش بخش خصوصی (۲۸)	- استراتژی‌های توسعه اقتصادی محلی (۲۸)	چارچوب‌های انگیزشی و سودآور برای سرمایه‌گذاری بخش خصوصی (۲۸)	۱-۳-۴-۵-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷-۲۰-۲۳-۲۴-۲۵-۴۰-۴۱

### یافته‌ها

در این پژوهش چالش‌های تحقق‌پذیری سیاست بازآفرینی شهری در کشور ایران از طریق ۴۲ منبع بین سال‌های ۱۳۹۷-۱۴۰۲ شناسایی شدند. کدهای نهایی پژوهش، در ۴ عامل کارآمدی حکمروایی گنجانده و چارچوب‌بندی شدند، که مقوله "ظرفیت دولت‌های شهری" و در زیرمجموعه آن، "برنامه‌ریزی و کنترل نظارتی" مهم‌ترین چالش‌های حیطه حکمروایی بازآفرینی شهری می‌باشد. در ادامه، به تشریح کلی جدول شماره ۱ پرداخته می‌شود.

عامل ظرفیت دولت‌های شهری (مقوله انتخابی): این عامل از مهم‌ترین چالش‌های حکمروایی بازآفرینی است، که ۴ عامل دیگر (مقوله‌های مرتبه دوم) را در زیرمجموعه دارد. این عوامل به ترتیب فراوانی کد، عبارت‌اند از: ۱- برنامه‌ریزی و کنترل نظارتی، ۲- ظرفیت انسانی- اداری، ۳- ارائه خدمات و ۴- مالیه شهری. مقوله‌های مرتبه اول و با فراوانی بیش از ۲۰ این عامل، عبارت‌اند از: کارآمدی نهادهای پایش و نظارت بر اجرای دقیق و کامل پروژه‌ها و برنامه‌های بازآفرینی، انطباق و تناسب محتوایی طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی با نیازها و شرایط محیطی، ناکارآمدی فرآیند طرح‌های بازآفرینی شهری، برنامه‌های ارتقاء منزلت بافت و پایداری جمعیت بومی، اعتبارات مالی- اقتصادی متناسب با طرح‌ها و اقدامات.

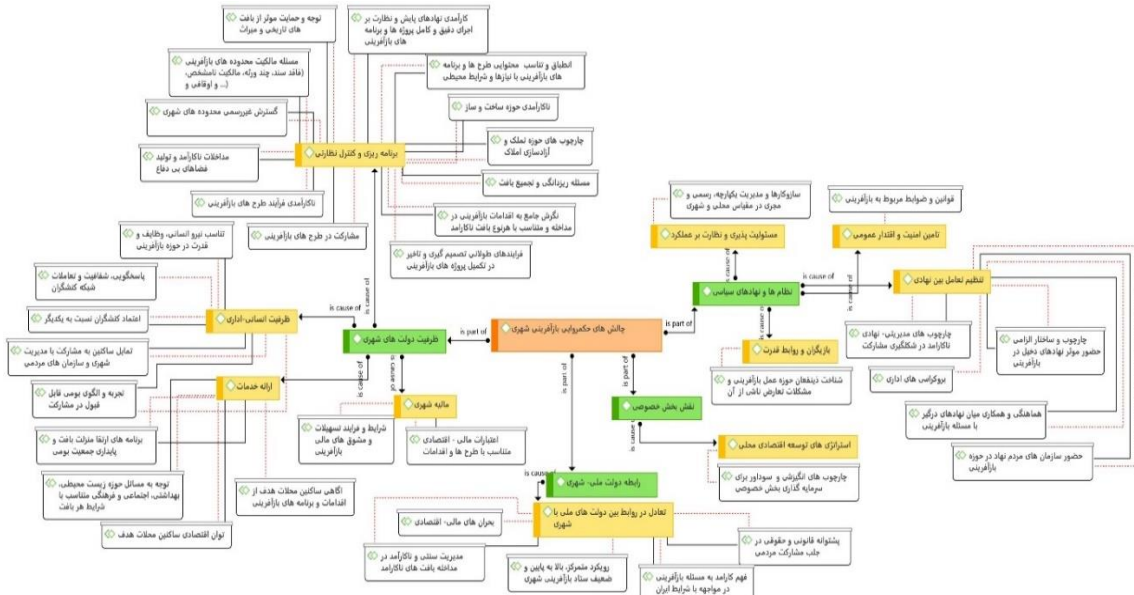
در میان مقوله‌های مرتبه اول این عامل، فقدان نگرش جامع به اقدامات بازآفرینی در مداخله و متناسب با هر نوع بافت (مقوله مرتبه اول- با فراوانی ۴۱)، مهم‌ترین کد محوری در این چالش است، که به دلیل برخورداری از کدهای بازی همچون "عدم توجه به پیوند فضایی و یکپارچگی، تک‌بعدی بودن اکثر برنامه‌های بازآفرینی، رویکرد کارکردگرا و اقتصادی و مغفول ماندن ابعاد اجتماعی و فرهنگی، فقدان توجه به بعد اجتماعی در برنامه‌های سطح کلان و نگاه ویژه به بازسازی کالبدی، و ..." در بخش برنامه‌ریزی و کنترل نظارتی که معلول ظرفیت دولت‌های شهری است، قرار گرفته

است.

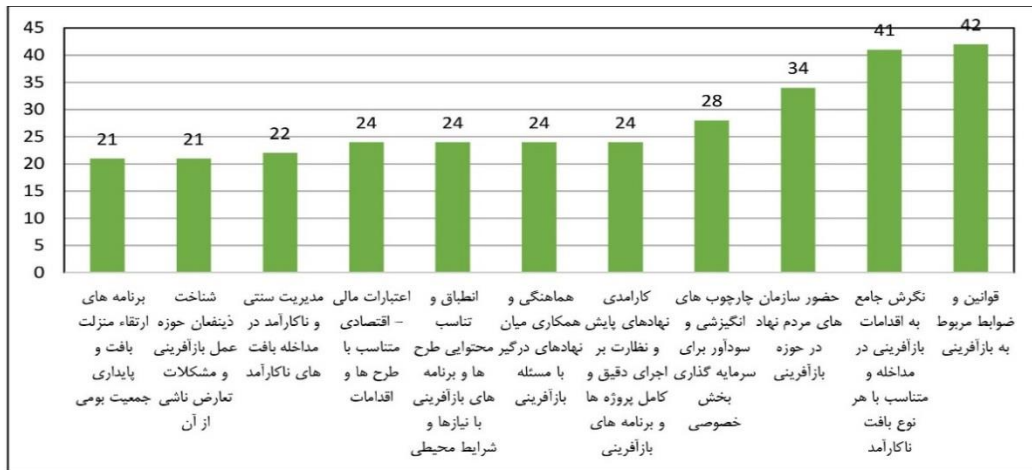
بر اساس مطالعات، ضعف در نگرش جامع به اقدامات بازآفرینی معلول شناخت ناکافی از دانش عمومی محدود یا نامنطبق با رویکرد و شرایط زمینه‌ای، ذینفعان و بازیگران فعال است، که موجب ناکارآمدی در بازآفرینی شهری می‌شود. **عامل نظام‌ها و نهادهای سیاسی (مقوله انتخابی):** دومین چالش و دیگر عامل بازآفرینی شهری حکمروا است. کدهای ۱-تنظیم تعامل بین نهادی، ۲-تأمین امنیت و اقتدار عمومی، ۳- بازیگران و روابط قدرت و ۴- مسئولیت‌پذیری و نظارت بر عملکرد از زیر عامل‌های (مقوله‌های مرتبه دوم) این چالش هستند. قوانین و ضوابط مربوط به بازآفرینی، حضور سازمان‌های مردم‌نهاد، هماهنگی و همکاری میان نهادهای درگیر با مسئله بازآفرینی و شناخت ذینفعان حوزه عمل و مشکلات تعارض ناشی از آن به ترتیب از چالش‌ها و مقوله‌های مرتبه اول، با فراوانی بیش از ۲۰ این عامل می‌باشند. قوانین و ضوابط مربوط به بازآفرینی (مقوله مرتبه دوم، با فراوانی ۴۲) از مهم‌ترین چالش‌های این عامل و در تمام کدهای پژوهش می‌باشد. در این مقوله کدهای بازی همچون، "نبود یا کم‌رنگ بودن شفافیت در قوانین و دستورالعمل‌ها، زمینه‌های اجرایی و الزام‌آور برای قوانین، موانع قانونی پیچیده، تعدد، تفسیر شخصی از قوانین توسط سازمان‌های مسئول و ... " قرار گرفته‌اند. در کارآمدی حکمروایی بازآفرینی؛ قوانین و ضوابط کارآمد موجب ارائه چارچوب ساختاری مستحکم برای اقتدار عمومی، توزیع و تخصیص منابع و اطلاعات در دسترس و تعاملات بین بازیگران درگیر در فرایند بازآفرینی از جمله بخش دولتی، خصوصی، مردم و نهادهای مردمی می‌شود. اما بر اساس میانی حکمروایی، زمینه‌های سیاسی در سطح ملی و محلی و به عبارتی عامل رابطه میان دولت ملی- شهری، نقش مهمی در رفع یا افزایش چالش مذکور دارد. **رابطه دولت ملی- شهری (مقوله انتخابی):** رابطه دولت ملی-شهری که ناشی از تعادل در میان این دو سطح است، به‌عنوان چالش سوم بازآفرینی شهری می‌باشد. از میان ۵ مقوله مرتبه دوم این چالش، صرفاً مقوله مدیریت سنتی و ناکارآمد در مداخله بافت‌های ناکارآمد شهری دارای فراوانی بیشتر از ۲۰ است. در این مقوله کدهای بازی نظیر "تصدی‌گری دولت به‌جای تسهیل‌گری، حاکمیت عرضه محوری، غیر منعطف و ایستا، کارکرد مداخله‌گرا نهادهای نظارتی تا کارکرد نظارتی، انحصارگرایی در تخصیص منابع و ... " قرار گرفته‌اند. بر اساس عوامل کارآمدی حکمروایی بازآفرینی شهری، کارآمدی در پاسخگویی، مشارکت، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی، نقش بارزی در تقویت تعاملات بین دو سطح و تقویت چالش مذکور دارد.

**نقش بخش خصوصی (مقوله انتخابی):** نقش بخش خصوصی با یک مقوله در مرتبه دوم و سوم، به‌عنوان چالش چهارم و دیگر عامل بازآفرینی به شمار می‌آید. "چارچوب‌های انگیزشی و سودآور برای سرمایه‌گذاری در بخش خصوصی در رتبه چهارم، در میان تمام کدهای شناسایی‌شده این پژوهش قرار دارد. مسائل کالبدی و زیرساختی در بافت‌های ناکارآمد، فقدان توجه سرمایه‌گذاری در بافت به دلیل ضوابط دست و پاگیر، قیمت زمین، نبود سیاست‌های تشویقی مناسب از کدهای باز این مقوله می‌باشند. تعریف و تأمین سیاست‌های حمایتی، اعتباری و تشویقی، اصلاحات اداری، حقوقی، توجه به سیاست‌های تقاضامحور، تقویت اقتصاد محلی و توانمندسازی سرمایه انسانی، از پیشنهاد‌های کارآمدی این عامل در حوزه بازآفرینی می‌باشند.

در شکل ۲ تمامی چالش‌های احصاء شده این پژوهش ارائه گردیده است. همچنین، مهم‌ترین چالش‌های سیاست بازآفرینی در جدول شماره ۱ مربوط به کدهای محوری مرتبه اول است، که در شکل ۳ صرفاً به ۱۱ مقوله با فراوانی بیش از ۲۰ اشاره شده است.



شکل ۲. چالش‌های حکمروایی بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت‌های ناکارآمد شهری ایران



شکل ۳. مقوله‌های مرتبه دوم با فراوانی بیشتر از ۲۰

بحث

بر همین اساس، برای تحقق توسعه بازآفرینی در تمامی ابعاد ضرورت دارد تا ابتدا نقشه مسیر بازآفرینی از طریق شناسایی مسائل و چالش‌ها شناسایی شود. استفاده از رویکرد فراترکیب و تحلیل مطالعات از پیش انجام‌شده، امری اساسی است که فرصت استفاده از نتایج و تجربه سایر پژوهش‌ها و پژوهشگران را میسر می‌سازد. پژوهش حاضر با نگاه یکپارچه ضمن بهره‌گیری از ظرف حکمروایی، این شکاف تحقیقاتی را پوشش داده است. یافته‌های این پژوهش با پژوهش زمانی و اسدپور (۱۴۰۲)، به‌واسطه کدهای محوری و بازی نظیر "کمرنگ بودن حضور سازمان‌های مردم‌نهاد، کمرنگ بودن مشارکت، مشکلات نهادی و مدیریتی، مشکلات فرآیندی، تهیه و محتوا طرح‌ها و غیره"؛ با یافته پژوهش محترم امید و طوسی (۱۴۰۰) با کدهای "اولویت‌یابی تعدد قوانین بازآفرینی و مسائل حوزه مالکیت و تقویم املاک قرارگیری در شاخه محیطی"؛ با نتایج پژوهش عابدی (۱۳۹۸) و ایزدفر و همکاران (۱۳۹۹)، از طریق کدهای بازی نظیر "احترام و رعایت به زمینه مداخله در شیوه‌های تأمین مالی، تنظیم طرح‌ها، کاهش تصدی‌گری دولت‌ها، جذب و نوآوری در

سرمایه‌گذاری‌ها؛ با پژوهش چشمه‌زنگی و همکاران (۲۰۲۳) از طریق کدهای محوری نظیر "تعدد و تعامل محدود بین ذینفعان، ضوابط ساختمانی ناکارآمد، نبود گسست در برنامه‌ها و نگاه بلندمدت به رویکرد" و با پژوهش لایبو و لیو (۲۰۲۳) "در اولویت‌گیری مسائل مالی و اعتباری" همسو و همراستا می‌باشد. در این پژوهش ۳۸ چالش اساسی برای بازآفرینی شهری شناسایی شد، که شکاف و نارسایی در حوزه قوانین با فراوانی ۴۲، بالاترین چالش این بخش می‌باشد. سپس با تطبیق و قرار دادن این چالش‌ها در رویکرد حکمروایی ۱۰ زیر عامل در مرتبه دوم و ۴ عامل در مرتبه اول احصاء شد. بر این اساس، مشخص شد که ۵۹ درصد از چالش‌های حکمروایی بازآفرینی متعلق به عامل ظرفیت‌های شهری است، که زیر عامل برنامه‌ریزی و کنترل نظارتی، ۳۲ درصد و بخش مهمی از چالش‌های این عامل را در بردارد. همچنین، رابطه دولت با سطوح شهری اگرچه صرفاً ۹ درصد در چالش حکمروایی بازآفرینی نقش دارد، اما بر اساس مبانی یکی از مهم‌ترین روابط علت و معلولی برای ایجاد نارسایی در عملکرد این رویکرد در مقیاس شهری می‌باشد.

### نتیجه‌گیری

بر اساس مطالعه در پژوهش‌های داخلی و خارجی چالش‌هایی از قبیل ۱- مشارکت ضعیف، ۲- ساختارهای موازی و ناهم‌سو، ۳- غلبه مداخله فردگرایی و انحصاری و ۴- مغایرت با اهداف جمعی بازآفرینی شهری و غیره باعث شده تا این سیاست آن‌طور که می‌بایست، به درستی ایفای نقش ننماید؛ و در مسیر تحقق‌پذیری با ناکامی‌هایی مواجه شود. اکثر چالش‌های پیشینه پژوهش بر محوریت مدیریت یکپارچه، مشارکت، طرح‌های بازآفرینی و توسعه شهری، بی‌توجهی و نادیده‌انگاری مدیریت شهری به شرایط هر بافت، شهروندان و سازوکارها، مرکزیت و ایستا بودن ستادهای بازآفرینی و غیره استوار است. اما هر کدام از این پژوهش‌ها به صورت تک‌وجهی به بازآفرینی پرداخته‌اند، و حکمروایی را صرفاً از دریچه ارزیابی شاخص‌ها و جایگاه آن در بازآفرینی مطالعه نموده‌اند. ضمن اینکه دستیابی به چارچوب جامع از چالش و نارسایی‌های بازآفرینی شهری با گذشت بعد از ۱۰ سال از تصویب آن، امری اساسی است، که در این پژوهش انجام شده است، و می‌تواند راهگشای سایر پژوهشگران و برنامه‌های عملی این رویکرد و مداخلات بعدی باشد. اگرچه ظرفیت‌های شهری مهم‌ترین چالش حکمروایی بازآفرینی در کشور است، اما روابط دولت ملی-شهری، اساسی‌ترین زمینه برای رفع و کمرنگ شدن این چالش‌ها است.

از طرفی توجه آتی پژوهشگران به سایر چالش‌ها و کدهای محوری این پژوهش و توسعه مبانی و مفاهیم هر یک به لحاظ شناسایی و کشف عمیق روابط علت و معلولی هر کد می‌تواند به عنوان پژوهش‌های آتی معرفی و پیشنهاد شود. ولیکن برای محدودیت‌های پژوهشی با تأکید بر پژوهش‌های حوزه فرا مطالعه می‌توان گفت، متأسفانه، پایگاه جامع و معتبری برای شناسایی و مقالات مربوطه وجود ندارد. نارسایی‌های جزئی در پایگاه پژوهش مگیران و عدم ارائه اطلاعات صحیح و ثابت از تعداد مقالات در یک حوزه یا سال، باعث می‌شود که پژوهشگر هم‌زمان سایر پایگاه‌های پژوهشی داخلی را بررسی نماید. بنابراین صرف وقت و زمان برای جستجو در سایر پایگاه‌ها، رنج و محدودیتی برای پژوهشگر ایجاد می‌نماید.

### حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

### سه‌م نویسنندگان در پژوهش

نویسنندگان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

### تضاد منافع

نویسنندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

### تقدیر و تشکر

نویسنندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

### منابع

- احمدی، سید علی‌اکبر؛ مختاری گلپایگانی، حسن و کمیلی، محمد هاشم. (۱۴۰۲). شناسایی، تبیین و اولویت‌بندی راهبردهای بازآفرینی اراضی مراکز نظامی درون‌شهری (مطالعه موردی: پادگان ۰۶ تهران). *راهبرد دفاعی*، ۲۱(۸۲)، ۱۶۵-۱۴۲.  
<https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.17351723.1402.21.82.6.9>
- اسدی، احمد. (۱۴۰۱). تدوین چارچوب و الگوی بازآفرینی شهری پایدار در عصر پسا کرونا (نمونه موردی: کلان‌شهر تبریز). *جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*، ۱۲(۴۴)، ۲۰۰-۱۷۱. <https://doi.org/10.22111/gaaj.10.22111>
- اکبری، نیوشا؛ عندلیب، علیرضا؛ طغیانی، شیرین و محمدی، محمود. (۱۴۰۰). شناسایی موانع تحقق اهداف بازآفرینی در برنامه‌ریزی قوانین بافت فرسوده. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۱(۶۱)، ۴۴۷-۴۶۴. <http://dx.doi.org/10.52557/jgs.10.52557>
- امان‌زادگان، الهام و طیبیان، منوچهر. (۱۴۰۰). تحلیل راهبردی بازآفرینی بافت‌های تاریخی شهری (مطالعه موردی: بافت تاریخی شیراز). *فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۱(۴۵)، ۱۹۷-۱۸۳. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2021.135354>
- امان‌زادگان، الهام؛ طیبیان، منوچهر؛ امان‌زادگان، محمد؛ امان‌زادگان، حسین و امان‌زادگان، مریم. (۱۴۰۰). اولویت‌بندی سیاست‌های بازآفرینی شهری پایدار در بافت کهن شهر شیراز با لزوم توجه به مناسبات نهادی. *برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری*، ۱(۲)، ۲۰-۱. <https://dor.net/dor/20.1001.1.27833496.1400.1.2.1.1>
- امینی، میلاد؛ صارمی، حمیدرضا و قالیباف، محمدباقر. (۱۳۹۷). جایگاه حکمروایی شهری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران. *فصلنامه تحقیقات جغرافیایی*، ۳۳(۳)، ۲۱۷-۲۰۲. <http://dx.doi.org/10.29252/geores.33.3.202>
- انصاری، محمد مهدی و افضل، کوروش. (۱۳۹۹). فرا تحلیلی بر نقش حاکمیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری. *مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری*، ۳(۲)، ۱۲-۱.
- ایران‌منش سعید؛ شکیبایی علیرضا و نظری رباطی؛ فاطمه. (۱۳۹۸). رتبه‌بندی چالش‌های پیش‌روی سرمایه‌گذاران ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده شهر کرمان. *فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری*، ۷(۲۷)، ۵۵-۴۶. <https://dor.isc.ac/dor/10.1001.1.23452870.1398.7.27.4>
- ایزدفر، نجمه؛ رضایی، محمدرضا و سرایی، محمدحسین. (۱۳۹۹). شناسایی سناریوهای بافت ناکارآمد شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی پایدار در افق ۱۴۱۴ (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد). *فصلنامه مطالعات محیطی هفت حصار*، ۹(۳۴)، ۶۴-۵۳. <http://dx.doi.org/10.22111/hafthesar.10.22111>
- بابایی، حمیدرضا؛ رفیعیان، مجتبی؛ روستا، مجید و پاسیان خمی، رضا. (۱۳۹۷). تحلیل شبکه سازمانی مدیریت مشارکتی نوزایی شهری در بافت تاریخی گرگان. *باغ نظر*، ۱۵(۶۳)، ۲۸-۱۷. <https://doi.org/10.22034/bagh.2018.67364>
- بختیاری، لیلی؛ ساسانپور، فرزانه؛ شمعی، علی و سلیمانی مهرنجانی، محمد. (۱۳۹۸). تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری پایدار (نمونه موردی: بخش مرکزی شهر همدان). *فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۹(۳۷)، ۱۴۲-۱۲۳. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22286462.1398.10.37.8.7>
- بهادری، بهناز؛ رجایی، سیدعباس و حاتمی‌نژاد، حسین. (۱۴۰۱). تحلیل بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد عدالت فضایی (نمونه مورد مطالعه: محله نعمت‌آباد منطقه ۱۹ تهران). *جغرافیا (فصلنامه علمی انجمن جغرافیایی ایران)*، ۲۰(۷۴)، ۴۹-۲۱.

<https://dor.isc.ac/dor/http://dor.net/dor/20.1001.1.27833739.1401.20.74.2.2>

بیرانوندزاده، مریم؛ نجفی، اسماعیل و شاهینی، فری، مصطفی. (۱۴۰۱). الگوی سیاست‌گذاری یکپارچه شهری و نقش آن در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد: موردپژوهی: شهر خرم‌آباد. *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۲۶(۲)، ۳۹۷-۴۱۰.

<https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.25831490.1401.16.12.3.2>

پاکرو، نازی و ستارزاده، داریوش. (۱۴۰۱). بررسی مؤلفه‌های مؤثر در چالش‌های نهادی مشارکت شهروندی در بازآفرینی پایدار شهری مطالعه موردی: شهر تبریز. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۲(۶۵)، ۷۹-۱۰۱.

doi:10.52547/jgs.22.65.79

پورجعفر، محمدرضا؛ جلیلی صدرآباد، سمیه و نیک‌پور، زینب. (۱۴۰۱). چالش‌های پیش‌روی نواحی نوسازی شده در ایران با تأکید بر شکل‌گیری پدیده اعیان‌سازی. *معماری و شهرسازی آرمان‌شهر*، ۱۵(۴۱)، ۲۱۱-۲۲۵.

doi: 10.22034/aaud.2023.299538.2530

پویان، صالح؛ توکلان، علی و کارگر، بهمن. (۱۴۰۲). ارزیابی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر رشت به‌منظور ارائه راهبردهای بازآفرینی پایدار شهری. *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۲۷(۲)، ۴۳۶-۴۴۶.

doi: 10.22034/jget.2023.152194

جلیز، غلامرضا؛ حسین‌زاده دلیر، کریم و نظم‌فر، حسین. (۱۴۰۱). تحلیلی بر نقش راهبردی توسعه میان‌افزا در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: منطقه ۸ کلان‌شهر تبریز). *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۲(۶۷)، ۱۱۳-۱۳۵.

doi:10.52547/jgs.22.67.113

حاتمی، علی؛ مختاری ملک‌آبادی، رضا؛ برزگر، صادق و شکری فیروزجاه، پری. (۱۴۰۰). ارائه الگوی بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان با رویکرد توسعه گردشگری. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۱(۴۰)، ۱-۱۸.

doi: 10.30488/gps.2020.249129.3307

حجازی، سیدجعفر. (۱۳۹۹). ارزیابی مشارکت مردم در اجرای طرح بازآفرینی شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز). *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۱۴(۱)، ۱۱۷-۱۳۲.

doi: JGET-2004-1160

حسینی، سیدبهشید. (۱۳۹۸). ارزیابی طرح‌های بازآفرینی شهری از منظر پدافند غیرعامل (مطالعه موردی: طرح بازآفرینی بافت تاریخی کاشان). *فصلنامه شهر تاب‌آور*، ۱(۱)، ۱۷-۲۴.

حقیقت‌نائینی، غلامرضا؛ فراهانی، حجت‌اله و فناقی، ساناز. (۱۴۰۱). آسیب‌شناسی برنامه‌های بازآفرینی شهری از منظر سلامت روانی: بررسی دیدگاه خبرگان. *فصل‌نامه تحقیقات جغرافیایی*، ۳۷(۳)، ۳۲۷-۳۳۷.

حقیقی، جلال؛ سعیده زرآبادی، زهرا سادات؛ بهزادفر، مصطفی و رفیعیان، مجتبی. (۱۴۰۲). ارائه الگوی ارزیابی تصمیم‌سازی در بازآفرینی شهری. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۳(۶۹)، ۴۷۷-۴۵۹.

doi:10.61186/jgs.23.69.459

دولت‌آبادی، رؤیا، رهنما، محمدرحیم و صبوری، مرضیه. (۱۴۰۲). بررسی مسائل و چالش‌های بازآفرینی پهنه‌های ناکارآمد شهری با رویکرد توسعه پایدار شهر تهران. *جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، (مقاله آماده انتشار). <https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.81200.1249>

https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.81200.1249

ذوعلم، علی. (۱۳۸۴). تأملی در مفهوم چالش، واژه چالش در ادبیات اجتماعی - فرهنگی ایران. *نشریه زمانه*، ۴(۳۶)، ۳۷-۳۴.

رحیمی، حجت‌اله و حیدری، مصطفی. (۱۴۰۲). ارزیابی ساکنان از میزان اثربخشی قوانین بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بر فرایند بازآفرینی شهر حمیدیا. *جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*، ۱۳(۴۶)، ۲۰۲-۱۷۷.

<https://doi.org/10.22111/gaij.2023.43113.3052>

رسولی، محمد؛ احدنژاد، محسن و حیدری، محمدتقی. (۱۴۰۰). تبیین بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با روش تلفیقی FEMA و SMART PLS (موردشناسی: شهر زنجان). *جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*، ۱۱(۴۰)، ۱۳۰-۱۰۹.

doi:10.22111/gaij.2021.6512

رسول‌نازی، سمیه؛ نقیعی، فریدون و خسرونی، مرتضی. (۱۴۰۱). بررسی نقش ظرفیت‌های مردمی و محلی در بازآفرینی بافت ناکارآمد شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده ارومیه). *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۵۴(۱)، ۱۵۴-۱۳۱.

doi:10.22059/jhgr.2020.305401.1008135

رضوانی، لیلا؛ احمدزاده، حسن و هوشیار، حسن. (۱۴۰۱). واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری مورد پژوهی: بافت فرسوده شهر ارومیه. *فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۳(۵۰)، ۲۶۹-۲۵۵.

doi:10.30495/jupm.2021.27631.3841

روستا، مجید؛ سلیمانی مهرجانی، محمد؛ صرافی، مظفر و رفیعیان، مجتبی. (۱۴۰۰). تحلیل مقیاس طرح‌های بازآفرینی شهری و اثرات آن بر کیفیت زندگی ساکنان با تأکید بر تجربه ایران. *فصلنامه مطالعات شهری*، ۱۱(۴۱)، ۹۹-۱۱۲.

doi:10.30495/jupm.2021.27631.3841

doi: 10.34785/J011.2022.404

زمانی، بهادر و اسدپور، هاجر. (۱۴۰۲). فراتحلیل موانع تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران. *پژوهش‌های جغرافیایی*

برنامه‌ریزی شهری، ۱۱(۲)، ۹۷-۷۵. doi: 10.22059/jurbangeo.2023.355628.1799

زنگی‌شاهی، سجاد، رفیعیان، مجتبی، قائدرحمتی، صفر و مشکینی، ابوالفضل. (۱۴۰۰). هم‌افزایی کنشگران بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد حکمروایی ارتباطی - شبکه‌های مطالعه موردی (ستاد بازآفرینی شهر کرمانشاه). *پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۳۳(۴)،

۱۱۹۰-۱۱۶۵. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2020.249755.1007617>

سالدانا، جان. (۱۳۹۵). *راهنمای کدگذاری برای پژوهشگران کیفی*. ترجمه عبدالله گیویان. چاپ نخست. تهران: انتشارات علمی و فرهنگی.

سرور، رحیم و خلیجی، محمدعلی. (۱۴۰۰). سیاست‌گذاری شهری در حیطه مسائل بدخیم شهرها. *فصلنامه علمی سیاست‌گذاری*

محیط شهری، ۱۱(۱)، ۱۶-۱. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.27833496.1400.1.1.10.8>

شرکت بازآفرینی شهری ایران. (۱۳۹۷). *بازآفرینی شهری پایدار در محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری*. تهران: نشر توسعه ایران.

شیخ احمدی، احمد و محمدی، میرصادق. (۱۴۰۰). تحلیلی بر ارتقای امنیت در بافت‌های تاریخی مراکز شهری با تکیه بر سرمایه اجتماعی و بازآفرینی فرهنگی (نمونه موردی: بافت تاریخی شهر ارومیه). *برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری*، ۱۱(۲)، ۱۲۰-۱۰۳.

<https://dorl.net/dor/20.1001.1.27833496.1400.1.2.7.7>

صابری‌فر، رستم. (۱۴۰۱). امکان‌سنجی ارائه مدل برای اثر مشارکت اجتماعی بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (نمونه

مورد مطالعه: مشهد، ۱۴۰۰). *مطالعات جامعه‌شناختی شهری*، ۱۲(۴۴)، ۵۸-۲۹. <https://doi.org/10.30495/uss.2022.699369>

صابری‌فر، رستم. (۱۴۰۱). بررسی عوامل اثرگذار بر مشارکت مردم در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، مورد پژوهش: شهر

مشهد. *فصلنامه پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری*، ۱۳(۳)، ۱۱۴-۹۷. <https://doi.org/10.30473/grup.2020.46261.2346>

عابدی، سمانه. (۱۳۹۸). تحلیلی بر جایگاه ابزارهای تأمین مالی بازآفرینی شهری در اسناد بالادستی و قوانین برنامه‌های توسعه ایران. *رهیافت*، ۲۹(۲)، ۵۲-۳۱.

عبدالهی، ولی؛ بیگ بابایی، بشیر و عزت‌پناه، بختیار. (۱۳۹۹). بازشناسی قابلیت‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد (مطالعه موردی: منطقه چهار شهرداری کلان‌شهر تبریز). *فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)*، ۱۰(۴۰)، ۱۵۱-۱۳۷.

<https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22286462.1399.1.0.4.9.6>

علی‌احمدی، علیرضا، میرعابدینی، زهره. (۱۳۹۸). واکاوی فرایند سیاست‌گذاری عمومی در مدیریت شهری تهران (۱۳۹۳-۱۳۹۷).

*فصلنامه سیاست‌گذاری عمومی*، ۱۵(۱)، ۹۸-۷۵. <https://doi.org/10.22059/ppolicy.10.22059>

علی‌اکبری، اسماعیل؛ موسی کاظمی، سیدمهدی؛ طالشی، مصطفی و مروج‌الشریعه، محمدمهدی. (۱۴۰۱). ظرفیت‌های بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی (مورد مطالعه: شهرک شهید باهنر کلان‌شهر مشهد). *جغرافیا و توسعه*

*ناحیه‌ای*، ۲۰(۳)، ۱۹۷-۲۲۵. <https://doi.org/10.22059/jgrd.10.22059>

فیروزی، محمدعلی؛ امان‌پور، سعید و زارعی، جواد. (۱۳۹۸). تحلیل بسترهای نهادی تحقق مدیریت یکپارچه در بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (منطقه موردی: شهر اهواز). *پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۵۱(۴)، ۹۰۹-۸۹۱.

<https://doi.org/10.22059/jhgr.20.1831773.10.07442>

قربان‌لو، حسن؛ معصومی، محمدتقی و یزدانی، محمدحسن. (۱۴۰۱). تحلیل استراتژیک بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در فضاهای پیرا شهری (مورد: بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران). *توسعه فضاهای پیرا شهری*، ۴(۲)، ۳۴-۱۹.

<https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26764164.1401.4.2.2.5>

قربانی، رسول؛ اصغری زمانی، اکبر و طاهونی، مهدیه. (۱۴۰۱). تحلیلی بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد انسجام و پیوستگی بر اساس آینده‌پژوهی سناریو مینا مطالعه موردی: محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز. *پژوهش‌های جغرافیایی*

*برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰(۴)، ۶۳-۴۱. doi: 10.22059/jurbangeo.2023.342899.1696



- Da Cruz, N. F., Rode, P., & McQuarrie, M. (2019). New urban governance: A review of current themes and future priorities. *Journal of Urban Affairs*, 41(1), 1-19. DOI:10.1080/07352166.2018.1499416
- Esko Iagne, F. (2009). *Urban Governance An essential determinant of city development?*. Published by: World Vision Institute for Research and Development Friedrichsdorf, Germany
- Healey, P. (2020). *Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies*. Bloomsbury Publishing.
- Jiang, Y., Mohabir, N., Ma, R., Wu, L., and Chen, M. (2020). Whose village? Stakeholder interests in the urban renewal of Hubei old village in Shenzhen. *Land Use Policy*, 91. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104411>
- Jung, T. H., Lee, J., Yap, M. H. T., & Ineson, E. M. (2015). The role of stakeholder collaboration in culture-led urban regeneration: a case study of the Gwangju project, Korea. *Cities*, 44, 29–39. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.12.003>
- Liao, Z., & Liu, M. (2023) Critical barriers and countermeasures to urban regeneration from the stakeholder perspective: a literature review. *Front. Sustain. Cities*, 5, 1115648. <https://doi.org/10.3389/frsc.2023.1115648>
- Liu, Y., Shen, L., Ren, Y., & Zhou, T. (2023). Regeneration towards suitability: A decision-making framework for determining urban regeneration mode and strategies. *Habitat International*, 138, 102870. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102870>
- McDonald, S., Malys, N., & Malienè, V. (2009). Urban regeneration for sustainable communities. *Technological and Economic Development*, 15(1), 49–59.
- Mirzakhani, A., Turró, M., & Jalilisadrabad, S. (2021). Key stakeholders and operation processes in the regeneration of historical urban fabrics in Iran. *Cities*, 118, 103362. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103362>
- Pierre, J. (2014). Can urban regimes travel in time and space? Urban regime theory, urban governance theory, and comparative urban politics. *Urban Affairs Review*. 50, 864–889. <https://doi.org/10.1177/1078087413518175>
- Pieterse, E. (2000). *Participatory urban governance: Practical approaches, regional trends and Urban Management Programme experiences*. Nairobi: UN\_Habitat.
- Roberts P., & Sykes H. (2000). *The evolution definition and purpose of urban regeneration*. A Handbook. Sage2000, 1-18
- Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (2016). *Urban regeneration*. In (2nd ed., p. p. 3 & 18.). SAGE Publications Ltd.
- Ruming, K. (2018). *Urban Regeneration in Australia: Policies, Processes and Projects of Contemporary Urban Change*. Edition 1, Publisher Routledge
- Saldana, J. (2013). *The coding manual for qualitative researchers* (A.Givian, Trans.). (1nd Ed.). Tehran: Scientific and cultural publications.
- Sandelowski, M. & Barroso, J. (2007). *Handbook for synthesizing qualitative research*. New York: Springer.
- Sandelowski, M. (2008). Reading, writing and systematic review. *Journal of Advanced Nursing*, 64(1), 104-10. <https://doi.org/10.1111/j.1365-2648.2008.04813.x>
- Strykiewicz, T., Kudlak, R., Ciesiółka, P., Kołsut, B., & Motek, P. (2018). Urban Regeneration in Poland's Non-Core Regions. *European Planning Studies*, 26(2), 316-341. <https://doi.org/10.1080/09654313.2017.1361603>
- Xie, F.; Liu, G.; Zhuang, T. (2021). A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements. *Land*, 10, 545. <https://doi.org/10.3390/land10050545>
- Zheng, H., Shen, G., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, 41, 272–279. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.08.006>
- Zhuang, T., Qian, Q., Visscher, H., & Elsinga, M. (2017). Stakeholders' expectations in urban renewal projects in china: a key step towards sustainability. *Sustainability* 9, 1640. <https://doi.org/10.3390/su9091640>

- Abdollahi, V., beygbabaye, B., & ezatpanah, B. (2020). Recognition of regenerative capabilities in dysfunctional tissues (Case study: District 4 of Tabriz metropolitan municipality). *Geography (Regional Planning)*, 10(40), 137-151. <https://dor.isc.ac/dor/۲۰۱۰۰۱,۱,۲۲۲۸۶۴۶۲,۱۳۹۹,۱۰,۴,۹,۶>. [In Persian]
- Abedi, S. (2019). The Analysis of Status of Urban Renewal Financing Methods in Upstream Documentation and Development Plans Laws of Iran. *Rahyaft*, 29 (2), 31-52. <https://doi.org/۱۰.۲۲۰۳۲/rahyaft.۲۰۱۹,۱۳۷۶۵>. [In Persian]
- Ahmadi, S. A. A., Golpayegani, H. M., & komaili, M. H. (2023). Research article: Identifying, explaining and prioritizing land regeneration strategies of inner-city military centers (case study: Tehran Barracks 06). *Defence Studies*, 21(82), 142-165. <https://dor.isc.ac/dor/۲۰۱۰۰۱,۱,۱۷۳۵۱۷۲۳,۱۴۰۲,۲۱,۸۲,۶,۹> [In Persian]
- Akbari N., Andalib A., Toghyani S., & Mohammadi, M. (2021). Identifying barriers to achieving recreational goals in the planning of urban decay laws. *Jgs*, 21 (61), 464-447. <http://dx.doi.org/۱۰.۵۲۵۴۷/jgs.۲۱,۶۱,۴۴۷>. [In Persian]
- Ali Ahmadi, A., & Mirabedini, Z. (2019). Examining the Public Policy Making Process in Tehran's Urban Management (2012-2018). *Iranian Journal of Public Policy*, 5(1), 75-98. <https://doi.org/۱۰.۲۲۰۵۹/ppolicy.۲۰۱۹,۷۱۰۷۶>. [In Persian]
- Aliakbari, E., Mousa Kazemi Mohammadi, S. M., Taleshi, M., & Moravej Al-Sharieh, M. M. (2022). Exploring the Regeneration Capacities of Dysfunctional Urban Tissues using Collaborative Planning Approach (Case Study: Shahid Bahonar Town of Mashhad Metropolis). *Journal of Geography and Regional Development*, 20(3), 225-197. 225-197. <https://doi.org/10.22067/jgrd.2022.78311.1181>. [In Persian]
- Amanzadegan, A., Tabibian, M., Amanzadegan, M., Amanzadegan, M., Amanzadegan, H., & Amanzadegan, M. (2021). Prioritizing sustainable urban regeneration policies in the Historical area of Shiraz with attention to authority relations. *Journal of Urban Environmental Planning and Development*, 1(2), 1-20. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.27833496.1400.1.2.1.1>. [In Persian]
- Amanzadegan, E., & Tabibian, M. (2021). Strategic Analysis of the Regeneration of Historical Urban patterns (Case Study: Shiraz Historical pattern). *Geography (Regional Planning)*, 11(45), 183-197. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2021.135354> [In Persian]
- Amini M., Saremi H., & GHalibaf M. (2018). The Role of Urban Governance in the Urban Worn Texture Regeneration Process, Case Study: District 12 of Tehran. *GeoRes*, 33(3), 202-217. <http://dx.doi.org/10.29252/geores.33.3.202> [In Persian]
- Ansari, M.M., & Afzali, K. (2020). A meta-analysis on the role of governance in the regeneration of inefficient urban tissues. *Journal of Urban Design Studies and Urban Research*, 3(3), Vol2, 1-12. [In Persian]
- Asadi, A. (2022). Development of a Framework and Model for Sustainable Urban Regeneration in the Post-Corona Era (Case Study: Tabriz Metropolis). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 12(44), 171-200. <https://doi.org/۱۰.۲۲۱۱۱/gaij.۲۰۲۲,۴۲۶۹۳,۳۰۳۸>. [In Persian]
- Babaei, H., Rafiyan, M., Roustaa, M., & Pasiyan Khamari, R. (2018). Analysis of Organizational Network of Participatory Management in Urban Renaissance of Gorgans Historical Context. *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 15(63), 17-28. <https://doi.org/10.22034/bagh.2018.67364>. [In Persian]
- Bahadori, B., Rajaei, S., & Hataminejad, H. (2022). Analyzing the regeneration of old urban fabrics with the approach of spatial justice (Case Study: Nemat-Abad neighborhood, District 19, Tehran). *Geography*, 20(74), 21-49. <https://dor.isc.ac/dor/http://dor.net/dor/20.1001.1.27833739.1401.20.74.2.2>. (In Persian)
- Bakhtiari, L., Sasanpor, S. F., shamaei, A., & soleimani, M. M. (2020). Analysis of the Effective Key Factors on Sustainable Urban Regeneration (Case study: Central part of Hamedan city). *Geography (Regional Planning)*, 9(37), 123-142. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22286462.1398.10.37.8.7>. [In Persian]
- Beyranvandzadeh, M., Najafi, E., & Shahinifar, M. (2022). Urban Integrated Policies and its

- Role in Recovering Inefficient Tissues: Case Study: Khorram Abad City. *Geographical Engineering of Territory*, 6(2), 397-410. <https://dor.isc.ac/dor/۲۰۰۱۰۰۱.۱.۲۵۳۸۱۴۹۰.۱۴۰۱.۶.۱۲.۳.۲> [In Persian]
- Dolatabadi, R., Rahnama, M. R., & Sabouri, M. (2023). Examining the problems and challenges of regeneration of inefficient urban areas with the approach of sustainable development of Tehran. *Journal of Geography and Regional Development*. (Ready to publish). <https://doi.org/10.22067/jgrd.2023.81200.1249> [In Persian]
- Firoozi, M. A., Amanpour, S., & Zarei, J. (2019). Evaluation of Institutional Bases for Integrated Management in Sustainable Urban Regeneration of Outweared Textures (Case study: City of Ahvaz). *Human Geography Research*, 51(4), 891-909. <https://doi.org/۱۰.۲۲۰۵۹/jhgr.۲۰۱۸.۲۳۱۷۷۳.۱۰۰۷۴۴۲> [In Persian]
- Gheysari, H., Modiri, A., & Kalantari Khalilabad, H. (1401). Stakeholder Conflicts in Regeneration of Urban Spaces; a Case Study of 30 Tir Street of Tehran. Iran. *GeoRes*, 38 (1), 73-82. [In Persian]
- Ghorbani, R., Zamani, A., & tahooni, M. (2023). An analysis of sustainable urban regeneration with the approach of cohesion and continuity based on scenario-based future research the case study northern neighborhoods of historical-cultural context Tabriz city. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 10(4), 41-63. doi: 10.22059/jurbangeo.2023.342899.1696. [In Persian]
- Ghorbanloo, H., Masomi, M. T., & Yazdani, M. H. (2022). Strategic Analysis of Urban Regeneration with an Emphasis on Social Components in Peri-Urban Spaces (Case: the worn-out texture of Tehran's 20th district). *Preipheral Urban Spaces Development*, 4(2), 19-34. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26764164.1401.4.2.2.5>. [In Persian]
- Goudarzi, G., Ziviyar Pardei, P., & Estelaji, A. (2020). A framework of urban regeneration management process based on urban regeneration governance approach. *Journals of Urban and Regional Development Planning*, 5(13), 139-168. <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.62271.1357>. [In Persian]
- Habibi, M., & Khabiri, S. (2018). Urban Regeneration Policy: Perspectives and Necessities. *Haftshahr*, 4(62), 22-27. [In Persian]
- Haghighat Naeni, G., Farahani H., & Fanaei, S. (2022). Pathology of Urban Regeneration Programs in Terms of Mental Health: The Experts' Perspective. *GeoRes*, 37 (3), 327-337. [In Persian]
- Haghighi, J., Saeede zarabadi, Z.S., behzadfar, M., & rafiyan, M. (2023). Pattern of Decision-Making Evaluation in Urban Regeneration. *Jgs*, 23 (69), 459-477. doi:10.61186/jgs.23.69.459 [In Persian]
- Hatami, A., Mokhtari Malekabadi, R., Barzegar, S. and Shokri Firoozjah, P. (2021). Providing a model for recreating the historical context of Gorgan with a tourism development approach. *Geographical Planning of Space*, 11(40), 1-18. doi: 10.30488/gps.2020.249129.3307 [In Persian]
- Hejazi, S. J. (2020). Assessing people's participation in the implementation of the urban regeneration plan (Case study: worn-out central texture of Ahvaz city). *Geographical Engineering of Territory*, 4(1), 117-132. doi: JGET-2004-1160. [In Persian]
- Hosseini, S.B. (2019). Analysis of Urban Regeneration Plans in Terms of Passive Defense, (Case Study: the Regeneration Plan of Kashan's Historical Fabric). *Journal of Shahr-E-Tabavar*, 1(1), 17-24. [In Persian]
- Iran Urban Development and Improvement Company. (2018). *Sustainable urban regeneration in ineffective urban areas and neighborhoods*. Iran Development Publications, Tehran. [In Persian]
- Iranmanesh, S., Shakibayi, A., & Nazari Robati, F. (2019). Ranking Challenges Facing Construction Investors in Vanished Texture of Kerman. *IUESA*, 7 (27), 46-55. <https://dor.isc.ac/dor/۲۰۰۱۰۰۱.۱.۲۳۴۰۲۸۷۰.۱۳۹۸.۷.۲۷.۴.۴> [In Persian]
- Izadfar, N., Rezaei, M., & Saraei, M. (2021). Identification of scenarios of the inefficient urban fabric based on sustainable regeneration approach on the Horizon of 1414 (Case study: Inefficient fabric of Yazd urban). *Haft Hesar J Environ Studding*, 9 (34), 53-64.

- <http://dx.doi.org/10.29202/hafthesar.9.34.6> [In Persian]
- Jalilz, G., Hoseinzadeh, K., & Nazmfar, H. (2022). On the analysis of the strategic role of intermediate development in the recreation of urban decadent (worn out) districts (fabrics) (case study: metropolis of Tabriz, district 8). *Jgs*, 22 (67):113-135. doi:10.52547/jgs.22.67.113 [In Persian]
- Kamanroodi, M., Soleimani, M., Zanganeh, A., & Sharifjehed, S. (2022). Spatial integration in the regeneration of urban deteriorated texture case study Tehran. *Geographical Planning of Space*, 12(2), 1-16. <https://doi.org/10.30488/gps.2020.223657.3210>. [In Persian]
- Karamdoost, M. (2018). *The role of urban management in the reconstruction of worn-out structures in District 19 of Tehran Metropolitan Municipality*. Unpublished Master Thesis, Payame Noor University, Rey city center, Geography and Urban Planning group. [In Persian]
- Kashefi, K., Razavian, M.T., & Sarvar, Rahim. (2020). Measuring and evaluating land ownership conflict resolution with the approach of urban regeneration. Case study: Farahzad neighborhood, District 2, Tehran. *Journal of Human Geography*, 12(3), 257-267. doi:10.1.1.66972251.1399.12.3.13.9 [In Persian]
- Meshkini, A., Movahed, A., & Ahmadifard, N. (2016). Evaluating Policy of Regeneration in Urban Distressed Texture Using SWOT and QSPM Matrices (Case Study: Region 12 of Tehran Metropolis). *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 4(4), 549-568. <https://doi.org/10.22009/jurbangeo.2016.22194>. [In Persian]
- Mirgholami, M., & Ghaffari, H. (2023). Developing a regeneration model for the Chokhourlar neighborhood of Tabriz based on lessons learned from large-scale urban regeneration interventions. *Journal of urban environment planning and development*, 3(9), 1-20. <https://doi.org/10.30495/juepd.2023.1978916.1139>. [In Persian]
- Mohtaram Omid, M., & Toosi, A. (2021). An overview of the legal challenges of revitalizing the inefficient urban tissues of Iran, a case study: (inefficient tissues of Mashhad city). *quarterly of new attitudes in human geography*, 13(2), 1026-1048. <https://dori.net/dor/20.1001.1.66972251.1400.13.2.52.3>. [In Persian]
- Nematikutenaee, N., Sarvar, R., & Asadian, F. (2021). Prioritizing Brownfield for Sustainable Urban Regeneration (Case study: neighborhoods of zone 16 of Tehran neighboring with the Fedaiyan Islam axis). *Territory*, 18(70), 85-105. [In Persian]
- Pakro, N., & Sattarzadeh, D. (2022). Investigating the Effective Components of Institutional Challenges of Citizen Participation in Sustainable Urban Regeneration Case Study: Tabriz City. *Thahghighat Karbordi Olom joghraphiae*, 22 (65), 79-101. [In Persian] doi:10.52547/jgs.22.65.79
- Pooyan, S., Tavakolan, A., & Kargar, B. (2023). Evaluation of informal settlements in Rasht in order to provide sustainable urban regeneration strategies. *Geographical Engineering of Territory*, 7(2), 433-446. doi: 10.22034/jget.2023.152194 [In Persian]
- Pourjafar, M., Jalili Sadrabad, S., & Nikpour, Z. (2023). Challenges to Renovate Areas in Iran with Emphasis on the Gentrification Phenomenon. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 15(41), 211-225. doi: 10.22034/aaud.2023.299538.2530 [In Persian]
- Rahimi, H., & Heidari, M. (2023). Residents' Evaluation of the Effectiveness of the Urban Regeneration and Renewal Laws in the Decayed Districts of Hamidia City, Iran. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 13(46), 177-202. <https://doi.org/10.22111/gaij.2023.43113.3052> [In Persian]
- Rasooli, M., Ahadnejad, M., & Heydari, M. T. (2021). Regeneration Explanation of Urban Old Textures with the Integrated Method of FEMA and SMART (Case Study: Zanjan City). *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 11(40), 109-130. <https://doi.org/10.22111/gaij.2021.6512> [In Persian]
- Rasoolnazi, S., Naghibi, F., & Khosronia, M. (2022). Investigating the role of public and local capacities in Regeneration dysfunctional urban fabric (Case study: The worn texture of Urmia). *Human Geography Research*, 54(1), 131-154. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2020.305401.1008135> [In Persian]

- Rezvani, L., Ahmadzadeh, H., & Houshyar, H. (2022). Investigation of key drivers affecting the regeneration of dysfunctional urban tissues Case study: Worn texture of Urmia. *Research and Urban Planning*, 13(50), 255-269. <https://doi.org/10.30495/jupm.2021.27631.3841>. [In Persian]
- Rousta, M., Soleimani, M., Sarafi, M., & Rafiyan, M. (2022). Scale analysis of urban regeneration projects and its effects on the quality of life of residents with emphasis on the Iran experience. *Motaleate Shahri*, 11(41), 99-112. doi: 10.34785/J011.2022.404. [In Persian]
- Saberifar, R. (2022). Investigating the Factors Affecting Public Participation in Urban Old Texture Regeneration, Case Study of Mashhad City. *Journal of Urban Ecology Researches*, 13(3), 97-114. <https://doi.org/10.30473/grup.2020.46261.2346>. [In Persian]
- Saberifar, S. (2022). Feasibility study of presenting a model for the effect of social participation on the regeneration of dis-functioned urban textures (Case study of Mashhad). *Urban Sociological Studies*, 12(44), 29-58. <https://doi.org/10.30495/uss.2022.699369> [In Persian]
- Sarvar, R., & Khaliji, M. A. (2021). Urban policy in the field of wicked problems. *Urban Environmental Planning and Development*, 1(1), 1-16. <https://dori.net/dor/20.1001.1.27833496.1400.1.1.10.8>. [In Persian]
- Sheikh Ahmadi, A., & Mohammadi, M.S., (2021): Promoting safety and security by relying on social capital based on cultural regeneration approach (Case study: Historical context of Urmia), *Journal of Urban Environmental Policy*, 1(2), 103-120. <https://dori.net/dor/20.1001.1.27833496.1400.1.2.7.7>. [In Persian]
- Vahabzadeh, N., Andalib, A., & majedi, H. (2020). Department of Civil Engineering, Architecture and Art, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. *Geography (Regional Planning)*, 9(37), 881-898. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22286662.1398.10.37.49.8>. [In Persian]
- Yazdani, S., Fattahizadeh, F., Sheikholeslami A., & Etemad, G. (2021). Presenting a Model of Sustainable Urban Regeneration in Historical Contexts with an Integrated Approach (Case Study: Darvazeh Rey Neighborhood and Qom Bazaar Area. *GeoRes* 36 (4), 437-446. [In Persian]
- Zamani, B., & Asadpour, H. (2023). Meta-analysis of the obstacles to the manifestation of urban regeneration projects in Iran. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 11(2), 75-97. doi: 10.22059/jurbangeo.2023.355628.1799. [In Persian]
- Zangisheieh, S., Rafiean, M., Ghaedrahmati, S., & Meshkini, A. (2021). Communicative Planning Governance Network sustainable regeneration slum textures (case study: Kermanshah city). *Human Geography Research*, 53(4), 1165-1190. <https://doi.org/10.22059/jhgr.2020.249755.1007617>. [In Persian]
- ZoAlam, A. (2006). Thinking about the concept of challenge. *Zamane magazine*, 4(36):37-34. [In Persian]