

## تحلیل فضایی- زمانی مکان‌گزینی مراکز مدیریتی عمومی دولتی و

### تأثیر آن در تشدید جدایی‌گزینی فضایی تهران (۱۳۷۲-۱۴۰۰)

رضا خیرالدین<sup>۱</sup>، نازنین مصطفوی اصفهانی<sup>۲</sup>، علی سرمدی<sup>۳</sup>

۱. دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران (نویسنده مسئول: [reza\\_kheyroddin@iust.ac.ir](mailto:reza_kheyroddin@iust.ac.ir))

۲. کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران،

۳. کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران،

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: 1404-08-13

تاریخ بازنگری: 1404-09-26

تاریخ پذیرش: 1404-10-02

#### چکیده

شهر تهران با شکاف فضایی تاریخی و قطب‌بندی آشکار شمال-جنوب مواجه است. این پژوهش با این فرض که الگوی مکان‌گزینی نهادهای مدیریتی دولتی می‌تواند بر تداوم یا تشدید این نابرابری اثرگذار باشد، به بررسی هم‌پیوندی مکانی این نهادها با شاخص‌های شکاف فضایی در بازه سه دهه اخیر (۱۳۷۲-۱۴۰۰) می‌پردازد. روش پژوهش، کمی و تحلیلی-مکانی بوده و داده‌های آن شامل: موقعیت مکانی ۲۱ نهاد مدیریتی و دولتی، متوسط قیمت زمین، تعداد پروانه‌های تخریب و نوسازی و مساحت بافت‌های فرسوده در سطح مناطق ۲۲گانه تهران است. تحلیل‌ها با استفاده از نرم‌افزار ArcGIS و به کارگیری دو تکنیک «تحلیل مرکز میانه» (برای شناسایی الگو و روند جابه‌جایی مکانی نهادها) و «هم‌پوشانی مکانی» (برای سنجش ارتباط محل استقرار نهادها با شاخص‌های نابرابری) انجام شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد الگوی توزیع مکانی نهادهای مورد بررسی، تمرکزگرا و نامتوازن است. «مرکز میانه» این نهادها در شمال محور انقلاب قرار داشته و روند جابه‌جایی آن در طول زمان به سمت مناطق شمالی و مرتفع‌تر شهر بوده است. نتایج تحلیل هم‌پوشانی نیز هم‌مکانی قابل توجهی بین کانون‌های استقرار نهادهای مدیریتی و پهنه‌های با «قیمت زمین بالا»، «تراکم بالای پروانه‌های نوسازی» و «مساحت ناچیز بافت فرسوده» را آشکار می‌سازد. این هم‌پیوندی فضایی، حکایت از آن دارد که الگوی مکان‌گزینی نهادهای دولتی در تهران، به جای نقش تعدیل‌گری، با کانون‌های تمرکز سرمایه و قدرت هم‌سو شده و احتمالاً به شکل‌گیری چرخه‌ای معیوب در تشدید جدایی‌گزینی فضایی دامن زده است.

کلید واژه: گسست فضایی، مکان‌گزینی، مدیریت شهری تهران، نهادهای مدیریتی

## ۱- مقدمه

شهرنشینی شتابان به عنوان یکی از مهم‌ترین تحولات جهان معاصر، چالش‌های فضایی و اجتماعی پیچیده‌ای را در شهرها پدید آورده است (Brenner & Schmid, 2015). این تحولات در بسیاری از کلان‌شهرهای جهانی، به شکل‌گیری شکاف فضایی (Spatial Divide) و جدایی‌گزینی اجتماعی-کالبدی انجامیده است (Massey, 2007؛ Harvey, 2012). در چنین شرایطی، شهر به عرصه‌ای برای رقابت گروه‌های مختلف اجتماعی بر سر دستیابی به فضاهای باارزش و امکانات مطلوب تبدیل می‌شود (Soja, 2010). کلان‌شهر تهران نیز به عنوان پایتخت ایران از این قاعده مستثنی نبوده و شکاف فضایی شمال-جنوب به یکی از بارزترین ویژگی‌های ساختاری آن تبدیل شده است. بررسی‌های متعدد نشان می‌دهد این شکاف در طول دهه‌های اخیر نه تنها کاهش نیافته، بلکه در ابعاد اقتصادی، کالبدی و دسترسی به خدمات شهری تعمیق یافته است (Statistical Center of Iran, 2020; Tehran Municipality, 2021). در حالی که رویکردهای متعددی در قالب طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری برای تعدیل این نابرابری به کار گرفته شده‌اند، یکی از عوامل کمتر بررسی‌شده، نقش الگوی مکان‌گزینی نهادهای مدیریتی و دولتی در بازتولید یا تشدید این شکاف است. از منظر نظری، نهادهای عمومی به عنوان کنشگران کلیدی در سازمان فضایی شهر عمل می‌کنند و استقرار آن‌ها می‌تواند آثار فضایی گسترده‌ای به همراه داشته باشد (Lefebvre, 1991؛ Fairstein, 2010). با این حال، این پرسش مطرح است که آیا مکان‌گزینی این نهادها در تهران از الگویی عادلانه و متوازن تبعیت کرده است؟ یا آنکه خود به عاملی برای تقویت نابرابری‌های موجود تبدیل شده‌اند؟

هدف اصلی این پژوهش، واکاوی رابطه‌ی مکانی بین استقرار مراکز مدیریتی دولتی و شاخص‌های شکاف فضایی در تهران طی سه دهه اخیر (۱۴۰۰-۱۳۷۲) است. این مطالعه در پی پاسخ به سه پرسش کلیدی است: نخست، الگوی توزیع مکانی و روند جابه‌جایی نهادهای دولتی مورد بررسی در تهران چگونه بوده است؟ دوم، آیا بین مکان استقرار این نهادها و شاخص‌های شکاف فضایی—از جمله قیمت زمین، پروانه‌های نوسازی و گستره‌ی بافت فرسوده—هم‌پیوندی مکانی معناداری وجود دارد؟ و سوم، این الگو چگونه در چارچوب نظریه‌های عدالت فضایی و اقتصاد سیاسی فضا قابل تفسیر است؟ برای پاسخ به این پرسش‌ها، از روش تحلیل مکانی (GIS) با به‌کارگیری دو تکنیک تحلیل مرکز میانه و هم‌پوشانی مکانی استفاده شده است. داده‌های این تحلیل شامل موقعیت مکانی ۲۱ نهاد مدیریتی و دولتی و نیز سه شاخص کلیدی شکاف فضایی در سطح مناطق ۲۲گانه‌ی تهران می‌باشد.

## ۲- پیشینه نظری

مطالعات متعددی نابرابری فضایی را در مقیاس‌ها و با روش‌های گوناگون مورد بررسی قرار داده‌اند. برای نمونه، خیرالدین و مصطفوی اصفهانی (۲۰۲۵) در یک مطالعه کلان‌شهری با عنوان «بررسی کاتوگرافیک عدالت فضایی در شهر تهران» و با تعریف شاخص‌های ترکیبی، به وضوح گسست فضایی-اجتماعی بین مناطق مرکزی و جنوبی با مناطق شمالی تهران را نشان داده‌اند. در مقیاسی خردتر، مصطفوی اصفهانی و همکاران (۲۰۲۵) در مقاله‌ای با عنوان «تحلیل نحوه اختصاصی شدن فضا، به‌مثابه پیامد تجاری‌سازی خیابان‌های شهری» با رویکردی کیفی، مکانیسم‌های پردکننده‌ای چون «دسترسی ذهنی و عینی» و «فضاهای مصرفی لوکس» را که منجر به مصادره فضای عمومی به نفع گروه‌های خاص می‌شود، تحلیل نموده‌اند.

از سوی دیگر، پژوهش‌هایی به ریشه‌یابی عوامل ساختاری این نابرابری‌ها پرداخته‌اند. پوراحمد و همکاران (۲۰۲۱) در «تحلیل نابرابری فضایی سکونتگاه‌های رسمی و غیررسمی محلات منطقه دو شهر تهران» با روش‌های کمی (تحلیل عاملی، آمار فضایی در GIS) تقابل بین «تولید فضای برآمده از رفاه» و «تولید فضای برآمده از فقر» و نقش سرمایه و قدرت در تشدید این شکاف را آشکار ساخته‌اند. همچنین، اسماعیلی پور و شکیبی منش (۲۰۱۹) در شهر یزد، با به‌کارگیری شاخص‌های آماری پیشرفته‌ای چون ویلیامسون، آنتروپی شانون و تاپسیس، توزیع ناعادلانه خدمات شهری و تمایل آن به تمرکز و قطبی‌شدن را اثبات کرده‌اند.

علاوه بر تحلیل‌های اجتماعی-اقتصادی، رویکردهای فیزیکی-فضایی نیز به درک الگوهای نابرابری کمک شایانی می‌کنند. اژدری و همکاران (۲۰۱۸) در «تحلیل فضایی-زمانی گسترش منطقه کلان‌شهری شیراز» با استفاده از سنجش از دور و سنجش‌های سیمای سرزمین (Landscape Metrics)، الگوهای پراکنده‌رویی شهری و رشد نامتعادل را در بخش‌های مختلف این کلان‌شهر کمی‌سازی کرده‌اند (Azhdari et al., 2018). در نهایت، خیرالدین و همکاران (۲۰۱۳) در مطالعه‌ای در تبریز، با روش تطبیقی-استقرایی به این نتیجه رسیدند که سیاست‌های دوگانه مدیریت شهری چگونه می‌تواند به تشدید نابرابری بین بافت‌های مرکزی و جدید بینجامد (Kheyroddin et al., 2013).

این گزیده مطالعات، نشان می‌دهد که پدیده نابرابری فضایی را می‌توان از مناظر گوناگون (کلان/خرد، اجتماعی/کالبدی، کمی/کیفی) و با شاخص‌های متنوع (ترکیبی، آماری، سنجش‌های منظر) مورد کاوش قرار داد، که هر کدام بر جنبه‌ای خاص از این مسئله پیچیده تأکید دارند. با توجه به مطالعات پیشین که هریک از زوایای مختلف به بررسی نابرابری فضایی پرداخته‌اند، پژوهش حاضر از دو جهت اصلی تمایز و نوآوری دارد. نخست، در حالی که اکثر مطالعات (مانند Kheyroddin and Mostafavi Esfahani, 2025؛ et all, 1400؛ Pourahmad Esmailpoor and Shakibamanesh, 1398) بر پیامدهای نابرابری یا تحلیل عوامل عمومی اقتصادی-اجتماعی تمرکز داشته‌اند، این تحقیق به صورت ویژه نقش فعال و تأثیرگذار الگوی مکان‌گزینی نهادهای مدیریتی دولتی را به عنوان یک عامل نهادی مؤثر در تداوم یا تشدید شکاف فضایی مورد کنکاش قرار می‌دهد. دوم، از نظر روش شناختی، در مقایسه با رویکردهای عمومی تحلیل فضایی (مانند Azhdari et al., 2018) یا روش‌های توصیفی-تحلیلی (مانند Kheyroddin et al., 2013)، این پژوهش با به کارگیری تکنیک‌های کمی-مکانی پیشرفته (تحلیل مرکز میانه و هم‌پوشانی مکانی) و استفاده از داده‌های مکانی دقیق و طولانی‌مدت (۱۳۷۲-۱۴۰۰)، به سنجش عینی هم‌پیوندی فضایی بین کانون استقرار نهادهای حکمرانی و شاخص‌های کلیدی نابرابری (قیمت زمین، نوسازی و بافت فرسوده) می‌پردازد. بنابراین، این مطالعه در پی پر کردن خلأ موجود در ادبیات موضوع با پاسخ به این پرسش است که آیا الگوی استقرار نهادهای دولتی در تهران، به جای ایفای نقش تعدیل‌گر، خود با مکانیسم‌های بازار و قدرت همسو شده و به شکل‌گیری چرخه معیوب جدایی‌گزینی فضایی دامن زده است یا خیر.

در ادامه، به بررسی متون نظری به مباحث عدالت فضایی، جدایی‌گزینی شهری و کنشگران به عنوان عناصری تعیین‌کننده در سازمان فضایی شهرها پرداخته شده است. اهمیت تحلیل این مباحث از منظر تأثیر کنشگران بر فضاهای شهری و نقش شهر به عنوان یک کالای سرمایه‌ای است که می‌تواند از عدالت فضایی فاصله بگیرد و سبب گسست فضایی شود و یا سبب همگرایی آن شود.

## ۲-۱- عدالت فضایی

عدالت فضایی، به عنوان شاخه‌ای از عدالت چندبعدی، بر توزیع عادلانه منابع و فرصت‌ها در قلمرو جغرافیایی تمرکز دارد (Soja, 2008). این مفهوم نه جایگزین عدالت اقتصادی یا اجتماعی، بلکه چارچوبی فضایی و انتقادی برای تحقق عدالت است (Soja, 2010) و همزمان هم به عنوان یک «نتیجه» و هم یک «فرآیند» در نظر گرفته می‌شود (Soja, 2008). در زمینه شهری، عدالت ابعاد اجتماعی و فضایی را در هم می‌تند و فضای شهری، ضمن بازتاب و شکل‌دهی به پویایی‌های اجتماعی (Alrobaee, 2021)، صحنه بروز نابرابری‌های اجتماعی-فضایی است. اگرچه مقداری ناهم‌ترازی فضایی در شهرها اجتناب‌ناپذیر است (Em & Sheludkov, 2024)، شناسایی الگوهای بی‌عدالتی به مدیریت شهری امکان می‌دهد تا با توزیع هدفمند خدمات، نابرابری را کاهش و کیفیت زندگی و پایداری را ارتقا دهد (Martinez, 2009). هر تغییری در سازمان فضایی بر روابط اقتصادی-اجتماعی تأثیر می‌گذارد و برنامه‌ریزی نقش تعیین‌کننده‌ای در تحقق عدالت ایفا می‌کند (Marsousi, 2004). به طور مثال، ابر پروژه‌های شهری می‌تواند در قیمت زمین و مسکن اطراف آن تأثیر داشته باشد که می‌توان با راهکارهایی مانند پایش روند تغییرات قیمت زمین و مسکن، جلوگیری از سوداگری

زمین، جبران مالی ناشی از کاهش قیمت زمین و مسکن در محله مجاور ابرپروژه و افزایش دسترسی به حمل و نقل عمومی؛ آن را تعدیل کرد (Kheyroddin and Bahremand, 2017).

برنامه‌ریزی شهری، به‌عنوان فعالیتی ذاتی سیاسی، ریشه در زمینه‌های فرهنگی دارد (Jodi Gollor and Sharifzadegan, 2018). نظریه عدالت اجتماعی، با ریشه در علوم سیاسی و جامعه‌شناسی، تجربه حقوق بشر را در زندگی روزمره بررسی می‌کند (Jian et al., 2020). در رویکرد لیبرال-برابری‌خواه رالز، عدالت بر دو اصل آزادی‌های اساسی و دسترسی برابر استوار است، به‌طوری که مناصب اجتماعی-اقتصادی باید به نفع محروم‌ترین‌ها باشد (Achmani et al., 2020). در حوزه شهری، فاینستین با نظریه «شهر عادلانه»، تزریق اصول برابری، تنوع و دموکراسی به برنامه‌ریزی را برای تحقق عدالت فضایی ضروری می‌داند (Fainstein, 2010; Alrobaee, 2021). برنامه‌ریزی شهری در این دیدگاه، ابزار کلیدی برای دستیابی به عدالت فضایی و به تبع آن عدالت اجتماعی قلمداد می‌شود (Mabin, 2013). در مقابل، رویکردهای اجتماع‌گرا و مارکسیستی عدالت را بر مبنای حقوق جمعی تعریف می‌کنند. دیوید هاروی با نقد تمرکز امتیازات در مناطق برخوردار، مسئله‌سازی تولید برای مناطق محروم را به چالش می‌کشد. هنری لوفور نیز با صورتبندی «حق بر شهر»، دسترسی همه شهروندان به منابع شهری و امکان یک زندگی کیفی و متنوع را حق اساسی می‌داند (Schmid & Lefebvre, 2012). بنابراین، عدالت در شهر را می‌توان در دو محور کلی تحلیل کرد: رویکردهای لیبرال با محوریت اولویت‌دهی به گروه‌های کم‌درآمد، و رویکردهای اجتماع‌گرایانه با تأکید بر «حق بر شهر» و دسترسی همگانی.

## ۲-۲- نابرابری فضایی و جدایی‌گزینی شهری

از مهمترین دغدغه‌های برنامه ریزان شهری و منطقه ای، تخصیص عادلانه فضا به فعالیت های مختلف است. دخالت عوامل چندگانه به کوشش هایی به منظور انجام برنامه ریزیهای پیچیده برای برقراری توازن میان خواست ها و منابع می انجامد (Hedayatifard and Kheyroddin, 2017a). نابرابری فضایی و جدایی‌گزینی شهری به‌عنوان چالش اصلی سازمان فضایی شهرها، ریشه در تمرکز رشد اقتصادی و توسعه‌نیافتگی مناطق پیرامونی دارد و به‌ویژه در کلان‌شهرها تشدید می‌شود (Andalib, 2009; Qader Hajat, 2021). دستیابی به عدالت فضایی مستلزم یکپارچگی کارکردی و نهادی است تا از تفرق در سیاست‌گذاری جلوگیری شود (Asadie and BarakPour, 2021). فضا عرصه رقابت گروه‌های مسلطی است که با تکیه بر منابع قدرت (اقتصادی، سیاسی، نمادین)، اهداف خود را پیش می‌برند و به جدایی‌گزینی فضایی منجر می‌شوند (Douging, 2021). این مفهوم دارای دو بعد جدایی‌جامعه‌شناختی (فقدان روابط) و جغرافیایی (فاصله‌گیری فیزیکی) است که همبستگی بالایی دارند و عمدتاً ریشه در عوامل اقتصادی-اجتماعی مانند افزایش قیمت مسکن دارند (Watts, 2007). خاستگاه ساختاری آن در سه عرصه اقتصاد، سیاست و زیست اجتماعی نهفته است (افروغ، ۱۳۷۷). توسعه زیرساخت‌های سبز می‌تواند در تعدیل این پدیده نقش ایفا کند (Shirgir et al, 2019). از طرفی این نابرابری های فضایی می‌تواند بر کیفیت تعاملات اجتماعی نیز اثرگذار باشد؛ به دلیل تغییرات مختلفی که در شهرها در ابعاد مختلف - فیزیکی، فضایی، عملکردی و توسعه‌ای - رخ می‌دهد، کیفیت تعاملات مدنی کمتر مورد توجه قرار می‌گیرد (Khorsand et al, 2024).

از منظر تولید فضای سرمایه‌داری، تعارض ذاتی بین ارزش مصرفی (تأمین نیازها) و ارزش مبادله‌ای (سودآوری) فضا وجود دارد (Lefebvre, 1995). این تعارض به شکاف طبقاتی، جدایی‌گزینی و نابرابری در توزیع خدمات دامن می‌زند. در این نظام، بازتولید فضا شدیداً تحت تأثیر نیروهای سیاسی و اقتصادی است و تغییرات فضایی عمدتاً در خدمت طبقات مرفه صورت می‌گیرد (Alessandri et al., 2017). غلبه ارزش مبادله، فضا را کالایی کرده و سلسله‌مراتب اجتماعی-فضایی را تقویت می‌کند. اقتصاد سوداگرانه، مالکان زمین را به تغییر کاربری با انگیزه اقتصادی سوق می‌دهد (Zoghi et al., 2013)، در حالی که زمین باید فراتر از منطق سود در نظر گرفته شود (Hubacek & Vazquez, 2002). حتی فضاهای عمومی نیز در معرض تصاحب و زوال توسط منطق سرمایه‌دارانه قرار

دارند (Langstraat & Van Melik, 2013). شهرهای مدرن نیز بیش از هر چیز با امکانات مصرفی‌شان تعریف می‌شوند که منجر به دگرگونی‌های گسترده در منظر شهری شده است (Shokouhbidhendi and Mostafavi Esfahani, 2025). عوامل ایجاد کننده این جدایی‌گزینی از دیدگاه نظریه‌پردازان مختلف در جدولی ارائه شده است.

جدول ۱: نظرات نظریه پردازان پیرامون عوامل ایجاد کننده جدایی‌گزینی (based on Jaliliasdrabad and Hashemi, 2020)

ابعاد	عوامل ایجاد کننده جدایی‌گزینی	نظریه پردازان
اقتصادی-سیاسی	طبقات اقتصادی، منزلت، قدرت، احزاب و سرمایه	کارل مارکس و فردریش انگلس
اقتصادی-سیاسی-اجتماعی-فرهنگی	قدرت، منزلت، تحصیلات، طبقات نظام اجتماعی، عدم رقابت آزاد، انسداد اجتماعی	ماکس وبر
اقتصادی-اجتماعی-فرهنگی	توزیع ناعادلانه منابع کمیاب شهری	ری پال
اجتماعی	طبقه و تمایزات اجتماعی (تقسیم و تفکیک مکانی در جامعه طبقاتی)	آنتونی گیدنز
اقتصادی-اجتماعی	دسترسی به منابع کمیاب جهت تصرف ظرفیت بازار، ساختار اجتماعی و مناسبات اجتماعی	دیوید هاروی
اقتصادی-سیاسی-فرهنگی	محرومیت، مشکلات بیکاری، رویکرد سیاسی دولت	ساکرو ماسترد
اقتصادی-اجتماعی	اقتصاد جهانی، روابط اجتماعی، سرمایه و زمین، مستغلات	هانری لوفور

شهرها به‌عنوان پیامدهای مادی سرمایه‌داری، مستقیماً کالایی شده و به کانون گردش، تولید و مصرف کالا تبدیل می‌شوند (Serin et al., 2020؛ Alya and Fuad, 2020). چرخه سرمایه با سرمایه‌گذاری سودآور و ساخت‌وساز سریع برای کسب مازاد ارزش تشدید می‌شود (Jauhainen, 2006). در نتیجه، فضاهای شهری سرمایه‌ای شده و برای تولید سود طراحی می‌شوند (Edel, 2001)، هر چند که همین فضاها تأثیر به‌سزایی در کیفیت زندگی اجتماعی دارند (Moayedi et al., 2019). به عنوان مثال در شهرهای بیست و چهار ساعته، موافقان آن می‌گویند که این گونه از فضاها در شهرها سبب افزایش حضورپذیری شهری و ارتقا امنیت شده در حالیکه مخالفان آن عقیده دارند که این فضاها باعث هدررفت انرژی و تنزل انسجام اجتماعی می‌شود (Khorsand et al, 2020). بنابراین، فضاهای شهری می‌توانند برای صرفا برندسازی و تولید سود نیز تولید شوند. از طرف دیگر نیز پروژه‌هایی مانند ابرپروژه‌ها، ممکن است سبب ایجاد جداره‌هایی خلوت و ناامن شده که اساساً هیچ نسبتی با حضورپذیری شهروندان ندارند؛ در صورتی که این فضاهای شهری که می‌توانست موجبات تقویت جنبه‌های اجتماعی جذابیت فضا شود (Kheyroddin et al, 2025). بنابراین نگاه سرمایه‌ای به فضاهای شهری و شهرها به طور کلی، می‌تواند سبب تغییراتی شود که گاه ممکن است پیامدهای منفی آن زیاد باشد.

به طور کلی مکانیسم‌های بازار زمین، قیمت را تابع عرضه و تقاضا و تحولات کلان می‌کنند (Hengstermann & Götze, 2023؛ Gwamna et al., 2015). تصمیمات کاربری زمین تحت تأثیر سه عامل فیزیکی/زیستی، کنشگران و نیروهای اقتصادی قرار می‌گیرد (Hubacek & Vazquez, 2002). در این بستر، عوامل اقتصادی و سوداگری می‌توانند محرک تغییرات کاربری به‌نفع گروه‌های خاص باشند (Kheyroddin, Mostafavi Esfahani, 2024). به طور مثال، بی‌توجهی به مقررات در هدایت و کنترل اراضی در فرآیندهای تغییر کاربری اراضی، باعث تأثیرگذاری روابط غیررسمی و تولید غیرقانونی فضای انحصاری در بستر اراضی زیست‌محیطی می‌شود (Kheyroddin and Hedayatifard, 2017b). پرسش این است که چرا در کلان‌شهرهای ایران، مدیریت تحولات فضایی بیشتر به سمت مسیرهای سوداگرانه تمایل دارد تا برنامه‌های تعادل‌بخش (Kheyroddin et al., 2013). در نهایت، شهر در نظام سرمایه‌داری به کالایی تجاری تبدیل می‌شود که در آن ارزش مبادله غالب است و این فرآیند، به‌همراه مکانیسم‌های بازار زمین و عوامل سه‌گانه اثرگذار، چرخه‌ای پیوسته از سودآوری و نابرابری فضایی را بازتولید می‌کند.

## ۲-۳- کنشگران به عنوان عناصر تعیین کننده سازمان فضایی شهری

شهرها بازتاب فرآیندهای چندگانه و محیط شهری تجلی روابط قدرت در جامعه است (Azhdari et al., 2018). در این میان، قدرت سیاسی با ابزارهای خود، اقدامات کنشگران بخش‌های عمومی، خصوصی و مردمی را تنظیم و سازمان فضایی را هدایت می‌کند (Ershadsarabi et al., 2020). این کنشگران، که اغلب در فرآیندهای پنهان عمل می‌کنند (Hillier, 2009)، در پی بیشینه‌سازی بهره‌گیری از فضا هستند. این رقابت به شکل‌گیری فضاهای ناپایدار، رشد نامتوازن کلان‌شهرها و انباشت نابرابر سرمایه منجر شده است (Foster, 2013). در چنین شرایطی، فضاهای شهری به جای پاسخ به نیازهای عمومی، به ابزاری برای چرخش سرمایه و تقویت قدرت انحصاری بدل می‌شوند. تعارض منافع فردی با منافع جمعی چالشی اساسی ایجاد می‌کند که در آن، رهبری شهردار و تعامل سازنده با دیگر کنشگران حیاتی است (Galevand and Sharafi, 2025). اولویت منافع سازمانی بر منافع عمومی، که اغلب منشأ اقتصادی دارد (Kheyroddin and Hedayatifard, 2017a)، لزوم بهبود همکاری بین کنشگران متعدد در نظام مدیریت شهری ایران را پررنگ می‌سازد (Razpour, 2021).

سازمان فضایی کلان‌شهر برآیند تعامل و کشمکش چهارگانه دولت، اقتصاد، نهادهای سیاسی و مدنی است (Ershadsarabi et al., 2020). این سازمان‌یابی پیچیده، فراتر از استقرار کالبدی، شامل جریان‌های پویای ارتباطی، اقتصادی و اطلاعاتی نیز می‌شود (Kheyroddin et al., 2022). رقابت کنشگران با محوریت انباشت سرمایه، نابرابری‌های منطقه‌ای را تشدید می‌کند و نیازمند رهبری یکپارچه‌گراست.



شکل ۱: دیدگاه‌های مرتبط با قدرت در فضا و برنامه‌ریزی

برخی از کنشگران، فضای شهری را به عنوان یک منبع اقتصادی و تجاری می‌بینند و برخی دیگر آن را به عنوان یک منبع فرهنگی و اجتماعی می‌دانند. این تضادها باعث می‌شوند که فضای شهری به عنوان یک میدان سیاسی مهم در نظر گرفته شود که در آن، مشارکت، مذاکره، تعارض و توافق بین کنشگران صورت می‌گیرد (Farabi Asl et al., 2023). خیرالدین و مصطفوی اصفهانی (۲۰۲۵) در مقاله خود مشخص کردند که عامل اقتصادی، دومین عامل مهم در تغییرات کاربری زمین از منظر سوداگری است که در نمونه مطالعاتی آن‌ها، محله گیشا تهران، بررسی شده است. این موضوع اهمیت شناسایی کنشگران (ذی‌نفعان) را پررنگ

می‌سازد (Kheyroddin and Mostafavi Esfahani, 2025). در جدول ۲ خلاصه‌ای از تعاریف مرتبط با کنشگران است که به ترتیب زمانی ده ساله نمایش داده می‌شود. اولین تعریف اغلب از یادداشت‌های تهیه شده در سال ۱۹۶۳ توسط انستیتو تحقیقات استنفورد بدست آمده است: "گروه‌هایی که بدون حمایت آن‌ها، سازمان یا نهاد مرتبط متوقف خواهد شد." (Freeman, 1984: 31 as cited in Miles, 2017).

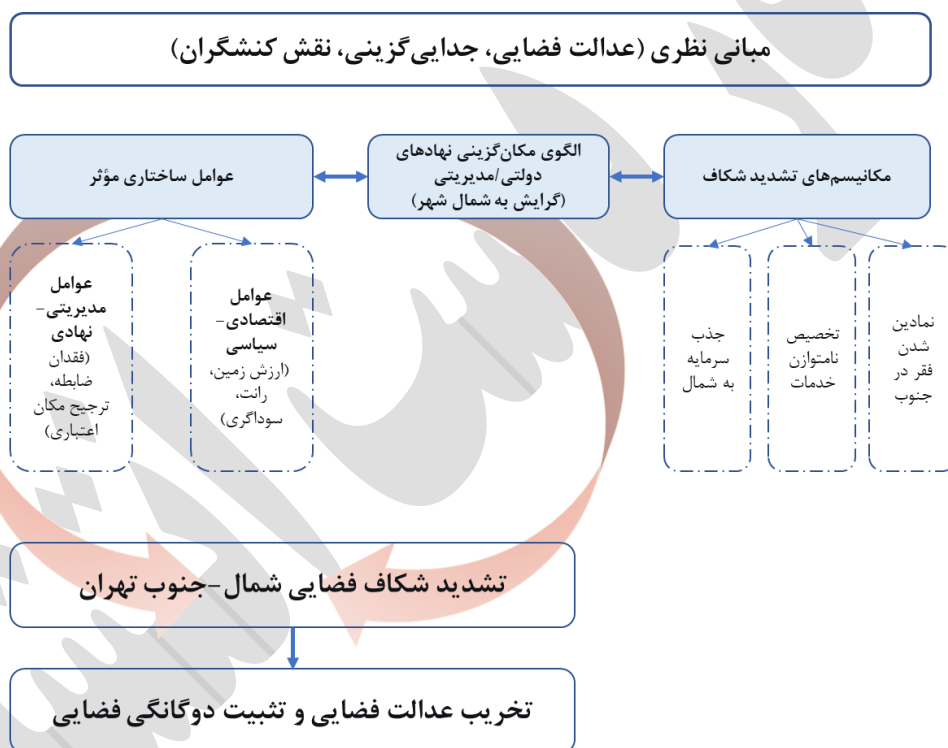
جدول ۲: سیر تکامل تعاریف مفهومی ذی‌نفعان (۱۹۹۰-۲۰۰۰)، (based on Miles, 2017)

منابع	تعاریف
Freeman and Evan: ۱۹۹۰	طرف قرارداد
Low (1991: 336), Miller and Lewis (1991: 55)	LOW: تمام کسانی که در بقا و سازمان، سود و منفعت دارند. Miller & Lewis: ذی‌نفعان کسانی هستند که می‌توانند سبب تضرر و آسیب و یا پیشبرد و کمک به شرکت‌ها و سازمان‌ها باشند.
Hill and Jones (1992: 133)	عناصر اصلی که در یک نهاد و سازمان مطالبات قانونی دارند. آن‌ها شرکت و سازمان را با منابع مهم و ضروری تامین می‌کنند و در عوض انتظار دارند منافعشان تامین شود.
Brenner (1993: 205)	کسانی که با سازمان‌ها روابط قانونی و مشروع و یا نامعلوم دارند
Clarkson (1994: 5)	کسانی که در نتیجه سرمایه‌گذاری خود (انسانی، مالی و ...) خطرات و ریسکی را متحمل می‌شوند.
Langtry (1994: 433)	ذی‌نفعانی که ادعاهای اخلاقی و حقوقی شرکت را حفظ می‌کنند.
Schlossberger: ۱۹۹۴	سرمایه‌گذارانی که سرمایه خاصی را فراهم می‌کنند یا فرصت بزرگی برای یک تجارت فراهم می‌کنند.
Brenner (1995: 76)	می‌توانند بر شرکت یا سازمان تأثیر بگذارند یا تحت تأثیر قرار گیرند.
Clarkson (1995: 106)	ادعای حق مالکیت در یک شرکت (سازمان) و منافع آن.
Jones (1995: 407)	گروه‌ها و افراد دارای (الف) قدرت تأثیرگذاری بر عملکرد شرکت و یا (ب) سهم در عملکرد شرکت.
Carroll and Na" si (1997: 46)	گروهی که تحت تأثیر سازمان یا روند کارها، فعالیت‌ها و عملکردهای آن باشد یا آن را تحت تأثیر قرار دهد.
Mitchell, Agle, and Wood adopted by: Agle, Mitchell, and Sonnenfeld (1999), Phillips (1997: 63-4)	ذی‌نفعان کسانی هستند که مطالبات قانونی و حقوقی مصرانه‌ای بر شرکت‌ها دارند و یا کسانی که دارای قدرتی هستند که بر شرکت تأثیر می‌گذارند.
Argandon (1998: 1099)	کسانی که در سازمان منافع دارند به گونه‌ای که سازمان نیز در برآوردن خواسته‌های آن‌ها منفعی دارد.
Frederick (1998: 361)	هرکسی در اجتماعات و تشکل‌ها که سهمی در کاری که شرکت انجام می‌دهد دارد.
Clarkson Centre for Business Ethics (1999: 257) Adopted by: Whysall (۱۹۹۸)	طرف‌هایی که در شرکت سهم دارند: چیزی در معرض خطر دارند و بنابراین چیزی برای به‌دست‌آوردن یا از دست‌رفتن دارند.
Reed : ۲۰۰۰	کسانی همراه با منفعی که همراه با مطالبات قانونی و اساسی معتبری به منظور پیش‌روی و پیشبرد خود است.
Scott and Lane (2000: 53)	تأثیر مستقیم بر عملکرد سازمان و بقای آن دارند.

با توجه به تعاریف فوق، گروه‌های زیادی وجود دارند که تحت تأثیر اهداف سازمان قرار می‌گیرند، اما کسی تصور نمی‌کند که حمایت آنها برای ادامه‌ی حیات سازمان لازم و ضروری باشد. در این میان گروه‌های مختلف قدرت، از جمله خود دولت‌ها و متولیان امر، با در دست داشتن قدرت در راستای افزایش تعارضات میان گروه‌های مختلف جامعه و در نهایت بازتولید فضا به نفع گروه‌های قدرت حرکت می‌کنند. به عبارت دیگر، غلبه جریان قدرت و اقتصاد سیاسی بر فضا موجب حرکت دولت و سایر گروه‌های متولی به طور خواسته یا ناخواسته در راستای تامین منافع گروه‌های قدرت است.

## ۲-۴- مدل مفهومی پژوهش

با توجه به مبانی نظری مطرح شده و هدف پژوهش، مدل مفهومی این تحقیق در شکل ۲ ترسیم شده است. این مدل روابط علی بین مفاهیم کلیدی را نشان می‌دهد: شکاف فضایی موجود در تهران تحت تأثیر عوامل ساختاری اقتصادی-سیاسی و مدیریتی، الگوی مکان‌گزینی نهادهای متولی توسعه و عدالت فضایی را به سمت مناطق مرفه‌نشین سوق داده است. این الگوی مکانی ناعادلانه، خود از طریق مکانیسم‌هایی مانند جذب سرمایه و تخصیص نامتوازن منابع، به تشدید بیشتر همان شکاف فضایی اولیه انجامیده و چرخه‌ای معیوب از ناعدالتی را تقویت می‌کند. پژوهش حاضر با تمرکز بر تحلیل موقعیت مکانی ۲۱ نهاد مدیریتی و دولتی (متغیر مستقل کلیدی) و بررسی هم‌پوشانی آن با شاخص‌های شکاف فضایی (قیمت زمین، پروانه‌های ساخت، بافت فرسوده)، به دنبال واکاوی بخشی از این چرخه است تا نقش عینی «کنشگران نهادی» را در پایداری یا تشدید جدایی‌گزینی فضایی شمال-جنوب تهران روشن کند.



شکل ۲: مدل مفهومی پژوهش؛ رابطه میان استقرار مکانی نهادهای مدیریتی و تشدید نابرابری‌های فضایی در شهر تهران

## ۳- مواد و روش‌ها

این پژوهش با روش تحلیلی-مکانی و رویکرد کمی در مقیاس کلانشهر تهران و در سطح مناطق انجام شده است. چارچوب روش‌شناختی آن در سه گام اصلی طراحی و اجرا شده است. در گام نخست، داده‌های مربوط به شکاف فضایی در بازه زمانی ۱۳۷۲ تا ۱۴۰۰ در قالب سه شاخص عینی—شامل متوسط قیمت زمین (به عنوان شاخص سرمایه‌ای نابرابری)، تعداد پروانه‌های تخریب و نوسازی صادرشده (به عنوان شاخص پویایی سرمایه‌گذاری کالبدی) و مساحت بافت‌های فرسوده (به عنوان شاخص محرومیت) از سالنامه‌های آماری رسمی استخراج و در محیط نرم‌افزار ArcGIS برای ۲۲ منطقه تهران پهنه‌بندی مکانی شدند. هدف این مرحله، ایجاد لایه‌های اطلاعاتی مکانی‌شده برای تصویرسازی عینی از ابعاد نابرابری فضایی بود.

در گام دوم، با استخراج مکان دقیق ۲۱ نهاد مدیریتی و دولتی و وارد کردن آن‌ها به صورت لایه نقطه‌ای در GIS، الگوی مکانی این نهادها تحلیل شد. برای کشف الگوی کلان توزیع و روند مرکزگرایی فضایی آن‌ها در طول سه دهه، از ابزار تحلیل مرکز میانه استفاده گردید. این تحلیل، گرایش مرکزی و جابه‌جایی مکانی نقاط استقرار نهادها را آشکار می‌سازد. در گام سوم و برای آزمون فرضیه اصلی پژوهش، هم‌پیوندی مکانی بین نهادها و کانون‌های نابرابری از طریق روش هم‌پوشانی مکانی سنجش شد. در این مرحله، لایه مکانی نهادهای مدیریتی بر روی لایه‌های شاخص‌های شکاف فضایی قرار گرفت تا همگرایی یا واگرایی فضایی بین آن‌ها به صورت کمی و بصری مورد سنجش قرار گیرد. در خلاصه، منطق روش‌شناختی این پژوهش، تلفیق تحلیل مرکز میانه (برای شناسایی الگو) و تحلیل هم‌پوشانی (برای آزمون رابطه) است که مسیری روشن از شناسایی الگوی مکانی نهادها تا سنجش ارتباط آن با شاخص‌های نابرابری ترسیم می‌کند و مستقیماً در راستای پاسخگویی به پرسش اصلی پژوهش درباره نقش مکان‌گزینی نهادها در پویایی‌های فضایی کلانشهر تهران عمل می‌نماید.

### ۳-۱- بررسی محدوده مورد مطالعه

در بررسی محدوده مورد مطالعه، ابتدا به تحلیل تهران از منظر گسست فضایی، بحران‌های مدیریتی آن، اقدامات مدیریت شهری در راستای کاهش این شکاف‌ها و در نهایت معرفی محدوده مورد بررسی در شهر تهران پرداخته شده است.

#### گسست فضایی در تهران

مسئله جدایی فضایی در تهران، به‌ویژه بین شمال و جنوب، با کیفیت فضا و تأثیر آن بر قیمت زمین مرتبط است و می‌تواند توجیه‌گر تغییرات کاربری اقتصادی زمین باشد. این شکاف از فرآیند توسعه تاریخی تهران نشأت گرفته است، چرا که بخش‌های شمالی شهر از مزیت‌های نسبی در کیفیت کالبدی، اقلیم و توپوگرافی برخوردار بودند. کیفیت بافت شهری بازتاب‌دهنده این جدایی فضایی است که به دلیل توزیع ناعادلانه منابع، شکافی بین مناطق شمالی (با کیفیت فضایی بالا) و مناطق جنوبی (با کیفیت فضایی پایین) پدید آمده است. متأسفانه علیرغم طرح‌های نوسازی و بازآفرینی، جدایی فضایی بین مناطق شمالی و جنوبی به دلیل توزیع ناعادلانه منابع تشدید شده است؛ به طوری که بناهای فرسوده در جنوب در تقابل با برج‌های تجاری و مسکونی لوکس در شمال قرار دارند (Kheyroddin et al., 2014). برخی سیاست‌ها و اقدامات کنشگران مدیریت شهری نه تنها در تعدیل این فرآیند توفیقی نداشته‌اند، بلکه به تشدید آن انجامیده‌اند.

مطالعه‌ای درباره همگرایی فضایی تهران بین سال‌های ۱۹۶۶ تا ۲۰۰۶ نشان داد که نوسانات بر ساختار ریخت‌شناختی و تقسیم‌بندی فضایی کار در منطقه کلان‌شهری تأثیر گذاشته است. تهران به‌عنوان کلان‌شهر مسلط منطقه، در دوره ۱۹۶۶-۲۰۰۶ «همگرایی فضایی» شدیدی را تجربه کرد، اما بین ۲۰۰۶ تا ۲۰۱۱ سرعت همگرایی کاهش یافت که می‌تواند به «واگرایی فضایی» بینجامد. تحلیل کارتوگرافیک ساختار فضایی تهران نیز تفکیک اجتماعی-اقتصادی در برخی نواحی را تأیید می‌کند، حاکی از آن که دگرگونی‌های گسترده فضایی در دو دهه اخیر به‌جای یکپارچگی فضایی، به گسست فضایی انجامیده است (Kheyroddin, 2014). این امر لزوم بازبینی گزینه‌های استراتژیک در سیاست‌های توسعه شهری را برجسته می‌سازد. در اوایل دهه ۱۹۹۰، شهرداری تهران با طرحی رسمی برای کاهش نابرابری‌های اقتصادی، وجوه دریافتی از ساخت‌وساز در مناطق شمالی را به بهبود زیرساخت‌های مناطق جنوبی اختصاص داد. صرف‌نظر از جنبه‌های جنجالی این اقدام، می‌توان نگرش ساده‌انگارانه متولیان شهری به توازن‌بخشی را درک کرد. نتیجه این ملاحظات سودجویانه را امروز در تشدید قطبش فضایی پیچیده‌تر تهران مشاهده می‌کنیم (Kheyroddin, 2010). برنامه‌های نهاد متولی مدیریت شهری در دو دهه اخیر نیز با ادعای یکپارچه‌سازی تفکیک فضایی شمال و جنوب تدوین شده‌اند (Kheyroddin and Mostafavi Esfahani, 2025)، اما تمرکز نهادهای دولتی در تهران نوعی ناسازگاری در مدیریت کلان‌شهری ایجاد

کرده است (Khatam et al., 2023). به عقیده برخی پژوهشگران، تهران که از دهه‌های ۱۹۶۰ تا ۱۹۹۰ کانون صنایع و خدمات بود، در دهه‌های اخیر به مرکزی غیرکارآمد تجاری و سوداگری تبدیل شده است (Palizban et al., 2012). منطقه یک تهران نماد این تحول است: دگرگونی‌های فضایی چشمگیر، منجر به شکل‌گیری منظر شهری ناهمگون با گسترش فضاهای تجاری-مالی و مراکز خرید شده است (Kheyroddin et al., 2021). این تغییرات به رانت زمین انجامیده‌اند و فضای شهری را به کالایی برای اقتصاد رانتی تبدیل کرده‌اند. پیامدهای این روند شامل ظهور مناطق مرفه‌نشین، گنواپی شدن (تشکیل گتوهای) اجتماعی، تبعیض طبقاتی، مصرف‌گرایی افراطی و فرهنگ پرسه‌زنی مصرف‌محور است.

#### شکاف فضایی و بحران مدیریت شهری در تهران

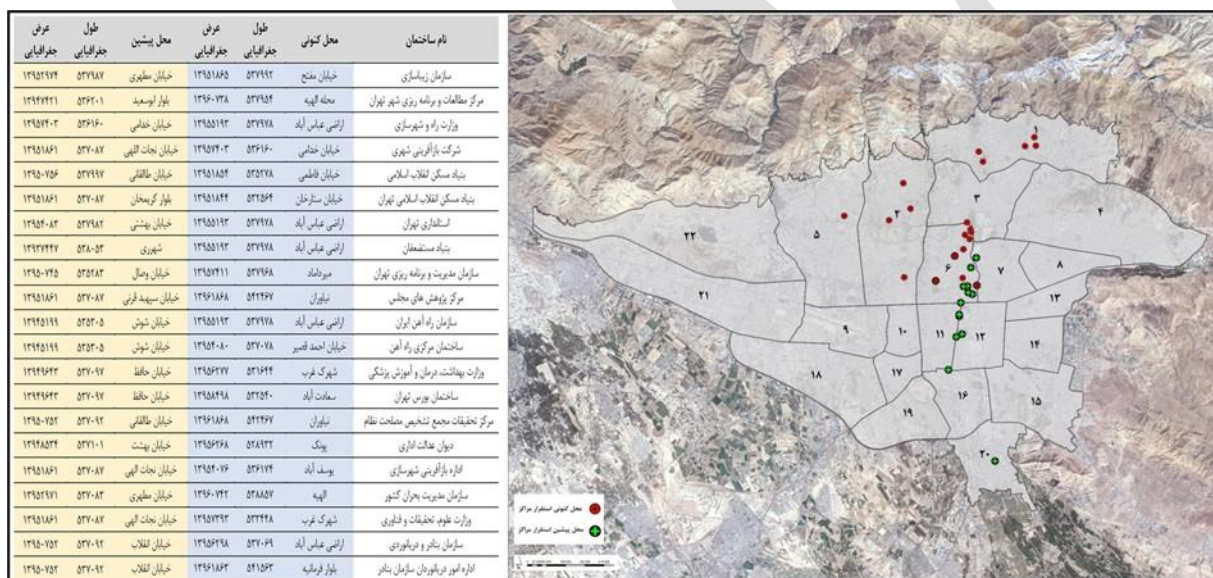
شهر تهران با توجه به موقعیت مناسب در دامنه رشته‌کوه‌های البرز و ویژگی‌های بی‌بدیل طبیعی، همواره در معرض رشد و توسعه فیزیکی بوده است. این رشد و توسعه از دوره صفویه تاکنون ادامه یافته و عمدتاً بدون برنامه‌ریزی بوده است. با افزایش جمعیت، گروه‌های اجتماعی مختلف در قسمت‌های مختلف شهر، به‌ویژه در اراضی پیرامونی آن ساکن شدند. این موضوع در کنار ویژگی‌های طبیعی تهران — از ارتفاعات شمالی تا دشت‌های جنوبی — موجب تفکیک عرصه‌های مختلف شهر بر اساس ویژگی‌های جغرافیایی و طبیعی آن‌ها شد. این تفکیک فضایی شمالی-جنوبی به‌گونه‌ای بود که یکی از اصلی‌ترین راهبردهای اولین طرح جامع شهر تهران (طرح فرمانفرمائیان)، تعدیل شکاف میان شمال و جنوب به‌وسیله توسعه در جهت شرقی-غربی تعریف شد. با این حال، روند اختلاف بین مناطق مختلف شهری در دوره پیش از انقلاب اسلامی نه تنها تعدیل نشد، بلکه به‌صورت دو قطب متفاوت اجتماعی و اقتصادی — شمال مرفه‌نشین و جنوب متوسط و فقیرنشین — تثبیت شد. تهران با مناطق کاملاً قطبی و نامتعادل (شمال مرفه و جنوب فقیر) نیاز جدی به نوسازی و تعادل‌بخشی داشت. بر این اساس، نوسازی شهر تهران به‌عنوان یکی از اهداف اصلی چارچوب توسعه شهری از سال‌های نخست دهه ۱۳۷۰ آغاز شد (Kheyroddin, 2010). ریشه‌های پیگیری این هدف را می‌توان در بازنگری طرح جامع تهران در دهه‌ی ۱۳۶۰ و تهیه‌ی طرح ساماندهی شهر که در سال ۱۳۷۰ به تصویب رسید، نیز جستجو کرد. اما با گذشت دهه‌ها از تهیه‌ی طرح ساماندهی و به‌رغم تصویب طرح جامع جدید شهر تهران در سال ۱۳۸۶، تهران کنونی شهری دو قطبی (شمال و جنوب) با شکافی عمیق‌تر نسبت به گذشته است که شاخص‌های متنوعی آن را تبیین می‌کنند. چهره‌ی کالبدی این شهر نیز با حرکت از جنوب به شمال تغییر می‌کند و تفاوت میان این دو قطب به‌وضوح قابل مشاهده است.

فروش تراکم به منظور نوسازی سریع شهر تهران (اقدام مدیریت شهری به منظور کاهش شکاف فضایی از اواخر دهه شصت شمسی) این ایده در کنار موضوع استقلال مالی شهرداری‌ها، موجب ایجاد رویه‌ای جدید در روند درآمدزایی شهرداری تحت عنوان «تراکم‌فروشی» شد. این رویه به سرعت به اصلی‌ترین راه درآمدزایی شهرداری‌ها در ادوار مختلف مدیریت شهری بدل شد. زمینه فکری فروش تراکم ساختمانی را می‌توان در بیانیه‌ی رسمی شهرداری تهران دریافت کرد؛ آن‌گونه که شهرداری اعلام می‌دارد: «ما از ثروتمندان (در شمال) پول می‌گیریم و آن را خرج فقیران (در جنوب) می‌کنیم» (Kheyroddin, 2010). اما برخلاف تصور، بررسی اسناد حاکی از آن است که این رویه نه تنها مؤثر واقع نشده، بلکه موجب تشدید شکاف میان جنوب و شمال نیز شده است، به‌گونه‌ای که سرعت روند توسعه و ساخت‌وساز در شمال شهر تهران افزایش یافته است. این موضوع همبستگی مستقیمی با قیمت زمین و مسکن در شهر داشته، چنان‌که شیب افزایش قیمت زمین و مسکن در مناطق نیمه شمالی تهران به‌شکل قابل توجهی تیزتر از مناطق جنوبی بوده است.

معرفی محدوده

از میان تعداد بسیار زیاد ساختمان‌های دولتی، نیمه‌دولتی و شبه‌دولتی واقع در شهر تهران، ۲۱ نمونه از بانفوذترین و پرمراجعه‌ترین نهادهای عمومی که دارای اطلاعات قابل تحلیل بوده‌اند، انتخاب شده‌اند. این مراکز عبارتند از: سازمان زیباسازی، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، وزارت راه و شهرسازی، شرکت بازآفرینی شهری، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، استانداری تهران، بنیاد مستضعفان، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان تهران، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، سازمان راه‌آهن ایران، ساختمان مرکزی راه‌آهن، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، ساختمان بورس تهران، مرکز تحقیقات مجمع تشخیص مصلحت نظام، دیوان عدالت اداری، اداره بازآفرینی شهرسازی، سازمان مدیریت بحران کشور، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، سازمان بنادر و دریانوردی و اداره امور دریانوردی (وابسته به همان سازمان).

محل کنونی استقرار این مراکز و همچنین محل استقرار پیشین آن‌ها در شکل‌های مرتبط قابل مشاهده است. براساس این شکل‌ها می‌توان دریافت که گرایش مکانی این نهادها در طی سه دهه اخیر، از نیمه مرکزی به سوی نیمه شمالی شهر تهران بوده است.



شکل ۳: مقایسه جغرافیایی استقرار کنونی و پیشین ساختمان‌های نهادهای مورد مطالعه

همانطور که قابل مشاهده است؛ تمامی این مراکز در موقعیت کنونی خود در مناطق شمالی شهر تهران شامل مناطق ۱، ۲، ۳، ۵ و ۶ قرار دارند.

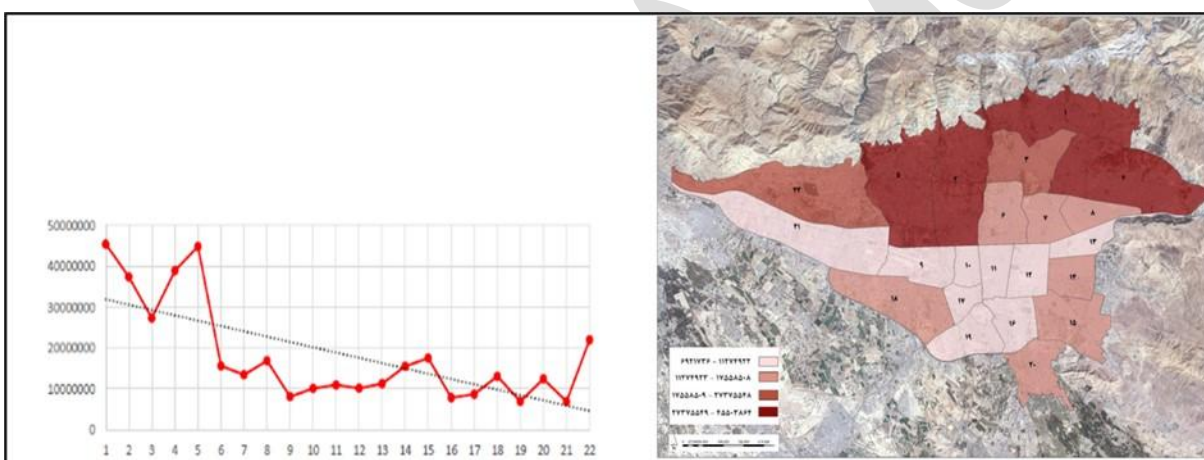
۴- یافته‌های تحقیق

۴-۱- تحلیل کمی اقدامات مدیریت شهری تهران در روند توسعه شهر در دو نیمه شمالی و جنوبی

مجموع و میانگین مساحت پروانه‌های ساختمانی ساخت و سازهای بزرگ مقیاس در شمال تهران به‌منظور تحلیل کمی اقدامات مدیریت شهری تهران در روند توسعه شهر در دو نیمه شمالی و جنوبی، مجموع مساحت پروانه‌های ساختمانی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مؤلفه‌های مؤثر مورد بررسی قرار گرفته است. این بررسی‌ها در بازه زمانی ۲۸ ساله‌ی ۱۳۷۲ الی ۱۴۰۰ انجام شده و نشان می‌دهد بیشترین سهم از سطح ساخت‌وساز در شهر تهران به مناطق یک تا پنج —به‌عنوان مناطق

مرفه‌نشین و دارای قابلیت اقتصادی بالا— اختصاص دارد؛ به طوری که سهم مساحت پروانه‌های صادر شده پس از مناطق یک تا پنج با افت قابل توجهی روبه‌رو می‌شود. این موضوع حاکی از آن است که مدیریت شهری تمایل و اولویت به ساخت‌وساز بیشتر در نیمه‌های شمالی و به تبع آن کسب درآمد بیشتر دارد. از سوی دیگر، این موضوع موجب گرایش سرمایه‌گذاری به مناطق شمالی شده و سایر محدوده‌های شهر، به‌ویژه مناطق مرکزی و جنوبی، جاذبه‌ای برای سرمایه‌گذاری ندارند.

شکل زیر نشان می‌دهد که بیشترین مساحت پروانه‌ها مربوط به مناطق ۱ تا ۵ شهر تهران است؛ به گونه‌ای که حدود ۴۸ درصد از مساحت پروانه‌های ساختمانی به این مناطق اختصاص داشته و ۵۲ درصد دیگر در سایر مناطق متمرکز است. این در حالی است که کمترین مجموع مساحت پروانه‌های ساختمانی دقیقاً به مناطقی تعلق دارد که بیشترین نیاز به نوسازی را دارند، اما بیشترین مساحت به مناطق شمالی و اعیان‌نشین اختصاص یافته است. همان‌طور که در شکل زیر نیز مشخص است، در مناطق ۱، ۲، ۴ و ۵ بیشترین مساحت پروانه‌های ساختمانی صادر شده در سال‌های ۱۳۷۲-۱۴۰۰ را شاهد بوده‌ایم.

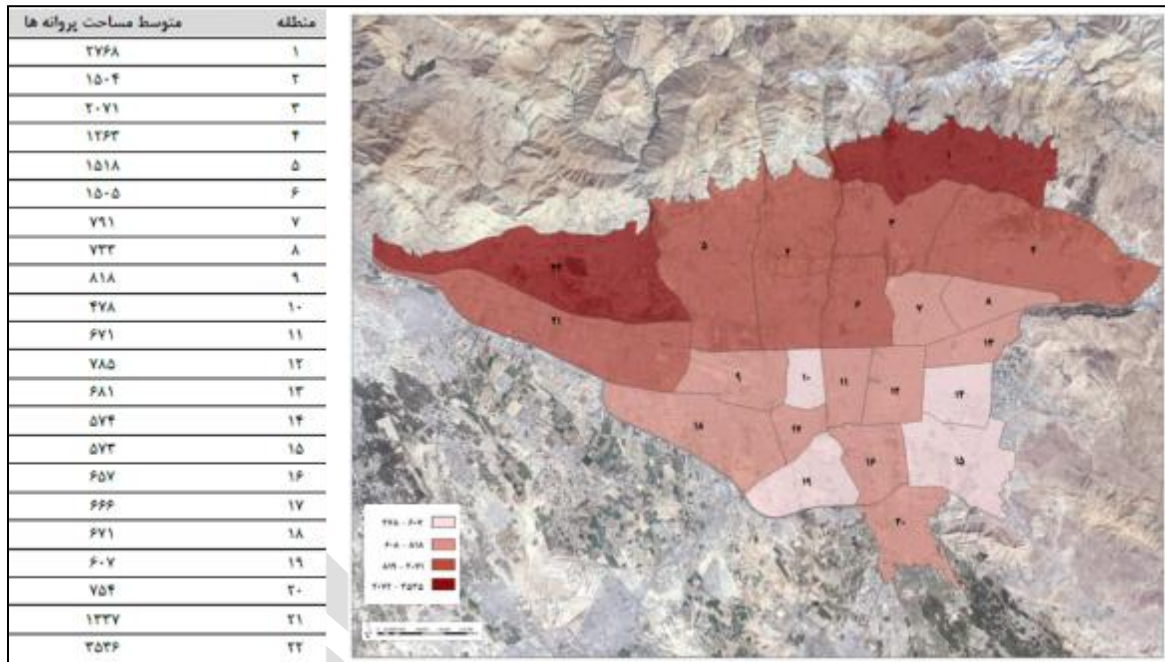


شکل ۴: تحلیل فضایی مجموع زیربنای پروانه‌های ساختمانی صادر شده طی سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۴۰۰، به همراه نمودار مجموع مساحت پروانه‌های ساختمانی در ۲۲ منطقه شهر تهران (based on data from the Statistical Center of Iran, 2024)

شکل زیر، تحلیل مکانی میانگین مساحت پروانه‌های ساختمانی صادر شده در سال‌های ۱۳۷۲-۱۴۰۰ را نشان می‌دهد. با توجه به محاسبه میانگین مساحت این پروانه‌ها می‌توان دریافت که مناطق شمالی شهر تهران و همچنین منطقه‌ی ۲۲ که با رشد فزاینده‌ای در ساخت‌وساز مواجه بوده— میانگین مساحت بیشتری نسبت به مناطق جنوبی دارند. با مقایسه میانگین مساحت پروانه‌های ساختمانی مشخص می‌شود که تفاوت بین مناطق شمالی و جنوبی به حدود ۶ برابر می‌رسد. این موضوع حاکی از کوچکی و پیچیدگی قطعات زمین در مناطق مرکزی و جنوبی تهران و سهولت بیشتر ساخت‌وساز در مناطق شمالی است. همچنین این الگو صرفاً یک نابرابری آماری نیست، بلکه بازتاب عینی دو مکانیسم کلیدی تشدید شکاف فضایی است که در چارچوب نظری پژوهش به آن‌ها پرداخته شد:

۱. مکانیسم اقتصادی (بازتولید سرمایه): تمرکز پروانه‌های بزرگ‌مقیاس در شمال، نشان‌دهنده جهت‌یابی غالب سرمایه بخش خصوصی و عمومی به سودآورترین عرصه‌های شهری است. این امر، منطق اقتصاد سیاسی فضا (هاروی، ۲۰۰۹) را تأیید می‌کند که در آن، فضا به‌مثابه یک کالا، سرمایه‌گذاری را به سمت مناطقی با ارزش افزوده بالاتر (زمین‌های بزرگ، دسترسی بهتر، تصویر مطلوب‌تر) جذب می‌کند. نتیجه، چرخه معیوبی است که ثروت و کیفیت محیطی را در شمال متمرکز و جنوب را از منابع نوسازی محروم می‌کند.

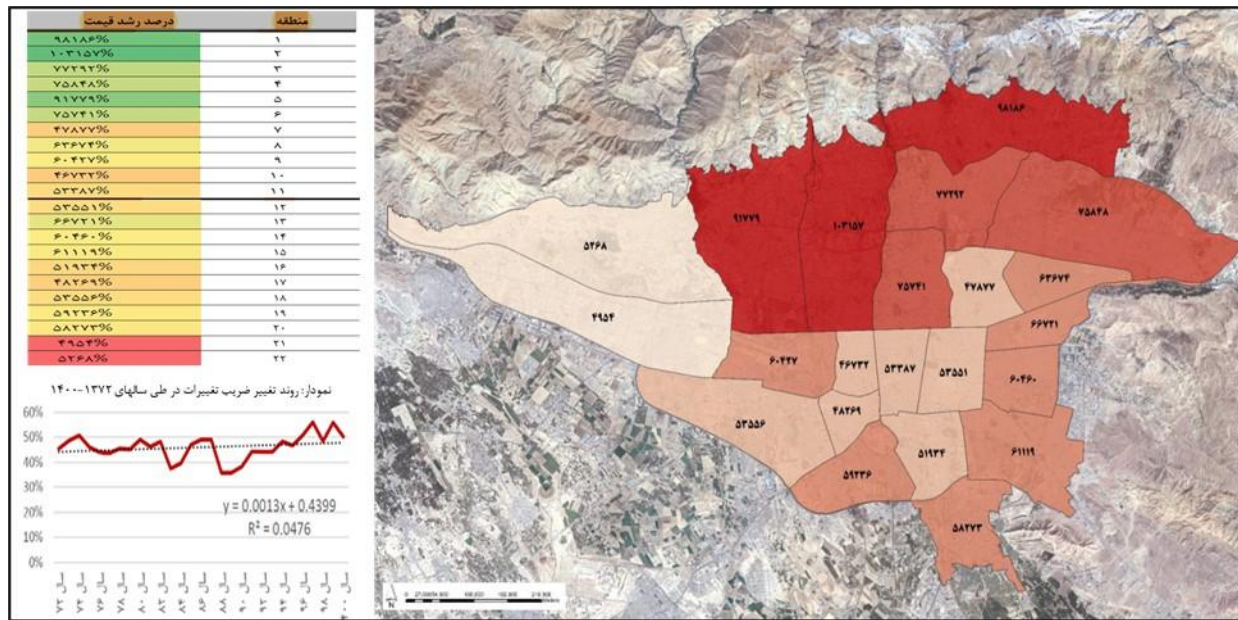
۲. مکانیسم مدیریتی (نقش کنشگران نهادی): این الگو همچنین سیاست‌های ضمنی یا صریح مدیریت شهری را منعکس می‌کند. تخصیص بیش‌ینه مجوزها به مناطق شمالی می‌تواند نشان‌دهنده اولویت‌دهی به درآمدزایی (از طریق عوارض) و پاسخگویی به تقاضای سرمایه‌دارانه در این مناطق باشد، در حالی که مناطق فرسوده با قطعات کوچک و مالکیت پراکنده، برای سرمایه‌گذاران و نهادهای مجری، «پیچیده» و «کم‌بازده» قلمداد می‌شوند. این همان شکاف بین گفتار عدالت‌محور و کنش عقلانیت اقتصادی در مدیریت شهر است.



شکل ۵: تحلیل فضایی میانگین مساحت زیربنای پروانه‌های ساختمانی صادر شده طی سال‌های ۱۴۰۰ - ۱۳۷۲ (based on data from the Statistical Center of Iran, 2024)

### تحلیل افزایش شکاف میان مناطق شهر تهران با ضریب تغییرات قیمت آپارتمان

به منظور تحلیل شکاف قیمتی میان مناطق و بررسی افزایش یا کاهش آن در طول زمان، میانگین قیمت آپارتمان‌های نوساز در مناطق بر مبنای آمارنامه‌های سالانه شهر تهران از سال ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۰ استخراج شده است. برای استنباط دقیق‌تر از تغییرات قیمت و ارتباط آن با شکاف فضایی، از شاخص «ضریب تغییرات» قیمت استفاده شده است. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده برای ضریب تغییرات قیمتی سالانه در مناطق ۲۲گانه، تحلیل روند این شاخص نشان‌دهنده افزایش یا کاهش شکاف میان مناطق است. از این‌رو، با ترسیم نمودار این شاخص می‌توان مشاهده کرد که روند کلی ضریب تغییرات، حاکی از افزایش شکاف قیمتی بین مناطق است. اگرچه ممکن است در برخی سال‌های خاص کاهشی در این شاخص مشاهده شود، اما برآیند کلی، گویای افزایش شکاف قیمتی بین شمال و جنوب است. با تحلیل نمودار تغییرات شکاف قیمتی، مشخص می‌شود که شیب افزایش این شکاف در دهه ۱۳۹۰، شدت قابل توجهی نسبت به سال‌های پیشین داشته است؛ به طوری که میانگین اختلاف قیمت بین مناطق شمالی و جنوبی تهران در حدود ۵۶ درصد است. بنابراین، آشکار است که این شکاف قیمتی، موجب تعمیق شکاف طبقاتی بین ساکنان شهر تهران گردیده و شهر را بیش از پیش به دو نیمه «شمال مرفه‌نشین» و «جنوب فقیرنشین» تقسیم کرده است؛ به گونه‌ای که تهران امروز نماد عینی تضاد طبقاتی است.



شکل ۶: تحلیل فضایی درصد رشد تجمعی قیمت هر مترمربع واحد مسکونی در فاصله سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۴۰۰ و بررسی روند تغییر ضریب تغییرات طی این دوره (based on data from the Statistical Center of Iran, 2024)

با تبیین روند ساخت‌وساز در مناطق شهر تهران به‌عنوان اقدامات مدیریت شهری در جهت نوسازی شهر، شاخص رشد سالانه قیمت مسکن نیز می‌تواند تمایل به رشد بیشتر در برخی مناطق نسبت به دیگران را آشکار کند. با بررسی داده‌های مستخرج از سالنامه‌های آماری شهر تهران طی سال‌های ۱۳۷۲ تا ۱۴۰۰، مشخص شده است که شیب افزایش قیمت مسکن در مناطق ۱ تا ۶ نسبت به سایر مناطق تندتر و با میزان رشد بالاتری همراه بوده است. به‌طوری‌که بیشترین تغییرات قیمت اول مربوط به منطقه ۲ با ۱۰۳۱۵۷ درصد افزایش و سپس منطقه ۱ با ۹۸۱۸۶ درصد افزایش بوده است. این یافته‌ها صرفاً یک نابرابری ساکن نیست، بلکه نشان‌دهنده کارکرد یک "موتور" فضایی برای تشدید ناعدالتی است. این روند را می‌توان در دو سطح تحلیل کرد:

#### ۱. سطح کلان: منطق سرمایه‌داری رانتی و اقتصاد سیاسی فضا

رشد نجومی و نامتوازن قیمت‌ها، بازتاب تقدم منطق سوداگری زمین و مسکن بر منطق اسکان و عدالت اجتماعی است (هاروی، ۱۹۸۵). سرمایه (هم خصوصی و هم عمومی) به‌صورت خودتقویت‌کننده‌ای به سمت مناطقی جریان یافته که پیش‌تر ثروتمندتر و از نظر نمادین مطلوب‌تر هستند (مناطق ۱ تا ۶). این فرآیند، مارپیچ صعودی قیمت را در شمال و رکود یا رشد ناچیز را در جنوب ایجاد می‌کند. این دقیقاً مصداق بازتولید فضایی نابرابری است که در آن بازار مسکن، به‌عنوان عاملی برای تبدیل تفاوت مکانی به شکاف طبقاتی ساخت‌یافته تبدیل می‌شود.

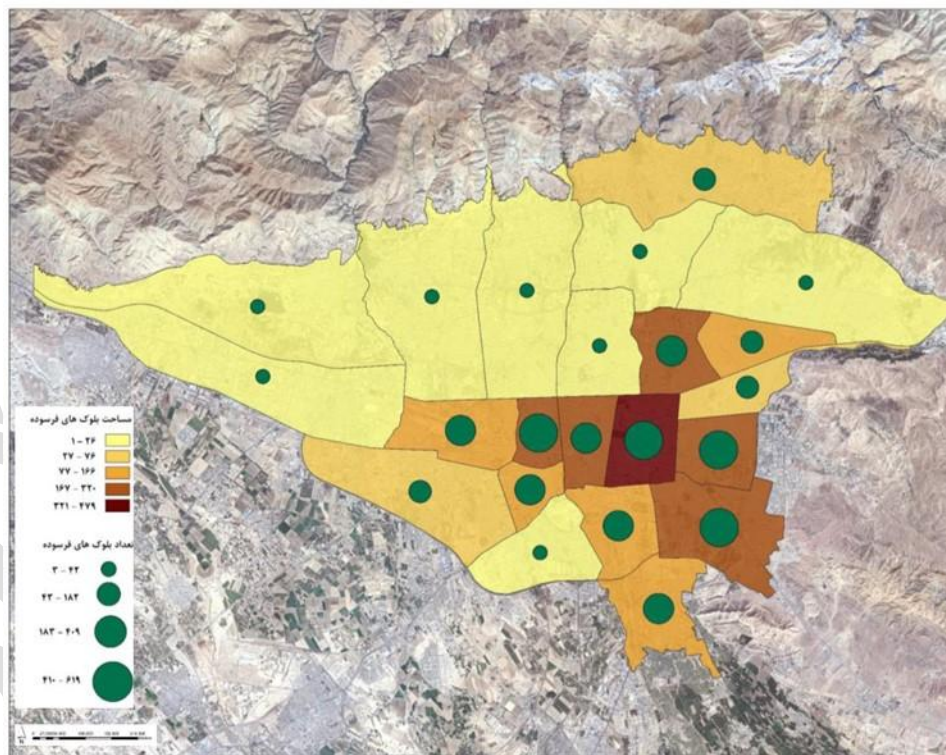
#### ۲. سطح مدیریتی: نقش سیاست‌ها و نهادهای تنظیم‌گر

این شتاب شکاف، در بستری رخ داده که نهادهای متولی (شهرداری، وزارت راه و شهرسازی) مسئول تنظیم بازار و توزیع عادلانه امکانات هستند. داده‌ها این پرسش حیاتی را برمی‌انگیزند: آیا سیاست‌های تخصیص منابع، صدور مجوز و توسعه زیرساخت، به‌جای تعدیل این مارپیچ، به‌طور ناخواسته یا آگاهانه به آن دامن زده‌اند؟ تمرکز پروانه‌های بزرگ‌مقیاس در شمال (بخش ۱-۱-۴) و هم‌اکنون

شتاب بیشتر قیمت در همان مناطق، حاکی از یک هم‌افزایی بین سرمایه‌گذاری کالبدی و ارزش گذاری اقتصادی است که مدیریت شهری در مرکز آن قرار دارد.

#### پراکنش بافت فرسوده و ناکارآمد در سطح شهر تهران

با در نظر گرفتن خوانش کمی و مکانی تعداد پروانه‌های تخریب و نوسازی صادره در سطح مناطق شهر تهران و همچنین تحلیل زمین‌مرجع تغییرات قیمت زمین، بررسی سطح و تعداد بلوک‌های فرسوده به تفکیک مناطق می‌تواند مبنای تحلیلی مناسبی برای ارزیابی اقدامات مدیریت شهری در نوسازی تهران باشد. بر همین اساس، با مکان‌مندسازی بلوک‌های فرسوده مطابق آمارنامه شهر تهران در سال ۱۴۰۰، بیشترین تعداد و سطح بلوک‌های فرسوده مربوط به مناطق جنوب محور انقلاب است. اما تعداد پروانه‌های صادر شده در سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۰، حاکی از تعداد بالای پروانه‌های صادره در مناطق شمالی شهر تهران است که نشان‌دهنده تمرکز بالای ساخت‌وساز در این مناطق است. همان‌طور که در شکل زیر نیز مشخص شده، مناطق شمالی تهران کمترین سهم از بلوک‌های بافت فرسوده را به خود اختصاص داده‌اند.



شکل ۷: تحلیل فضایی وسعت و تعداد بلوک‌های بافت فرسوده در سال ۱۴۰۰ (based on data from the Statistical Center of Iran, 2024)

با مقایسه‌ی میزان بافت‌های فرسوده و تغییرات قیمت زمین می‌توان دریافت که شکاف میان مناطق شمالی و مناطق دارای بافت فرسوده نه تنها تعدیل نشده، بلکه افزایش نیز یافته است. بنابراین، واضح است که سیاست‌های مدیریت شهری در قبال بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، سیاستی انفعالی یا حتی تقابلی بوده و شکاف میان شمال و جنوب تهران را تشدید کرده است.

این الگوی دوگانه (تمرکز فرسودگی در جنوب و سرمایه‌گذاری در شمال) را نمی‌توان تصادفی دانست، بلکه باید آن را نمود عینی "طرد فضایی برنامه‌ریزی شده" (Planned Spatial Marginalization) تفسیر کرد که از دو منظر نظری قابل بررسی است:

۱. عدالت فضایی و تخصیص ناعادلانه منابع: از منظر عدالت فضایی (Soja, 2010)، توزیع نامتوازن منابع نوسازی (پروانه‌ها) به نفع مناطق ثروتمندتر، نمونه‌ای کلاسیک از نابرابری توزیعی در فضا است. این امر نه تنها نیازهای اولیه ساکنان مناطق فرسوده برای مسکن امن و مناسب را نادیده می‌گیرد، بلکه با محروم کردن این مناطق از سرمایه‌گذاری، به تثبیت چرخه فقر مکانی دامن می‌زند. فرسودگی، هم علت و هم نتیجه این محرومیت سیستماتیک است.

۲. اقتصاد سیاسی فضا و منطق ارزش افزوده زمین: از منظر اقتصاد سیاسی (Harvey, 1985)، این الگو تابع منطق حداکثرسازی سود در بازار زمین است. نوسازی در مناطق شمالی (با زمین‌های بزرگ، مالکیت متمرکز و تقاضای بالا) برای سرمایه‌گذاران و نهادهای مجری، کم‌هزینه‌تر و پرسودتر است. در مقابل، نوسازی در بافت‌های فرسوده جنوب (با قطعات کوچک، مالکیت خرد، تراکم بالا و زیرساخت فرسوده) با هزینه مبادله بالا و سودآوری کمتر همراه است. مدیریت شهری، عملاً با تبعیت از این منطق بازار، به جای نقش تعدیل‌گر، به تسهیل‌گر این گزینش فضایی ناعادلانه تبدیل شده است.

تمرکز بافت فرسوده در جنوب و پروانه‌ها در شمال، شواهد قاطعی از شکاف عمیق فضایی ارائه می‌دهد. این شواهد، سؤال محوری پژوهش را پررنگ‌تر می‌کند: آیا نهادهای دولتی متولی توسعه و عدالت فضایی، خود در جایی مستقر شده‌اند که از این شکاف و فرسودگی به دور هستند؟ استقرار این نهادها در خارج از کانون‌های فرسودگی می‌تواند نشانه‌ای از فاصله‌گیری فیزیکی و نمادین از پیچیده‌ترین مسائل شهری باشد. تحلیل هم‌پوشانی مکانی در بخش بعدی، دقیقاً همین فرض را می‌آزماید که آیا جغرافیای قدرت نهادی با جغرافیای محرومیت کالبدی هم‌پوشانی دارد یا خیر. اگر پاسخ منفی باشد، آنگاه می‌توان به درستی ادعا کرد که یک شکاف عملکردی و مسئولیتی به شکاف فضایی موجود اضافه شده است.

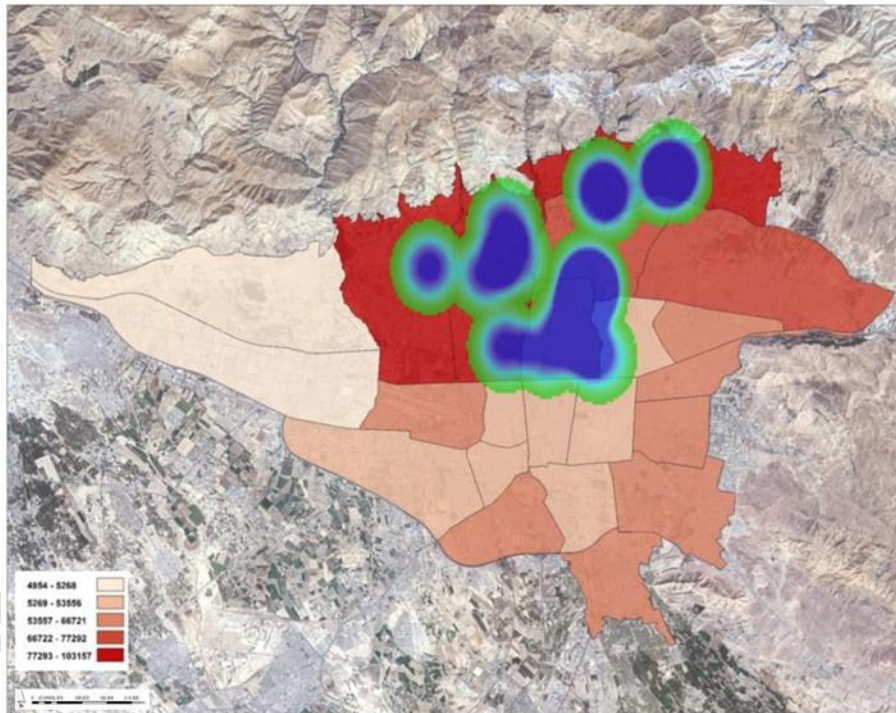
بافت فرسوده تنها یک ویژگی کالبدی نیست، بلکه شاخص فضایی محرومیت سیستماتیک و نتیجه سیاست‌های تخصیص ناعادلانه منابع در طول زمان است. تمرکز آن در جنوب، همراه با جریان سرمایه به شمال، یک دیالکتیک فضایی ناعادلانه را تشکیل می‌دهد که مدیریت شهری در مرکز آن قرار دارد.

#### ۴-۲- تحلیل مکان‌گزینی نهادهای مدیریتی در سطح شهر تهران

با توجه به مطالب ذکر شده، مشخص شد که در طی سالیان گذشته اقدامات مدیریت شهری در راستای تعدیل شکاف فضایی در تهران کارا و اثرگذار نبوده و حتی موجب تعمیق آن شده است. این پژوهش، فراتر از بررسی اقدامات مدیریت شهری، به شیوه‌ی مکان‌گزینی نهادها و مراکز دولتی، به‌ویژه مراکزی که نقش زیادی در برنامه‌ریزی شهری و موضوعات مرتبط با عدالت دارند، پرداخته است. بر همین اساس، با بررسی‌های انجام‌شده و مکان‌مندی‌های مراکز دولتی و مدیریتی مرتبط، می‌توان دریافت که گرایش عمده‌ی این مراکز به سوی مناطق پیرامونی و محدوده‌های دارای ارزش اقتصادی بالا در سطح تهران است. به عبارت دیگر، به جای آنکه این مراکز درون بافت‌های قدیمی و ناکارآمد باقی بمانند، گرایش شدیدی به انتقال به مناطق شمالی شهر داشته و همچون ساکنان متمول، این بافت‌ها را ترک می‌کنند. این در حالی است که حتی در صورت ضرورت جابه‌جایی، گزینه‌های مکان‌گزینی متعددی در نیمه‌های جنوبی تهران نیز وجود دارد؛ اما ترجیح و گرایش مدیران این نهادها همواره حرکت به سوی شمال تهران بوده که موجب افزایش هزینه‌های عمومی نیز می‌شود. از سوی دیگر، انتقال این مراکز به نیمه شمالی تهران ممکن است اثرات منفی داشته و کیفیت زندگی در آن مناطق را نیز تحت‌الشعاع قرار دهد. بر مبنای این مقدمه، به انتخاب مراکز مدیریتی، پراکنش آن‌ها و تحلیل مکان‌گزینی‌شان پرداخته می‌شود.

### ارزیابی برهم نهشت مکان استقرار نهادهای مورد بررسی با مولفه های عدم تعادل فضایی (ارزیابی کلان)

با مکان یابی مؤلفه های تغییرات قیمت زمین، میزان پروانه های صادره و پراکنش بافت های فرسوده، شکاف میان مناطق شمالی و جنوبی تهران به وضوح مشخص است. بر این اساس، برای دستیابی به چگونگی ارتباط بین شکاف موجود و موقعیت استقرار نهادهای لایه های مرتبط بر روی یکدیگر قرار گرفته (Overlay) و هم پوشانی آن ها مشخص شده است. مطابق شکل زیر و بر همین اساس، عمده مراکز مورد بررسی در پژوهش در مناطقی واقع شده اند که بیشترین تغییرات قیمت مسکن و بیشترین پروانه های ساختمانی صادر شده را داشته اند. به وضوح مشخص است که تمامی نهادهای در وضعیت کنونی، گرایش بالایی به مکان گزینی و جابه جایی به نیمه شمالی تهران، به ویژه مناطق با بالاترین تغییرات قیمتی، دارند.



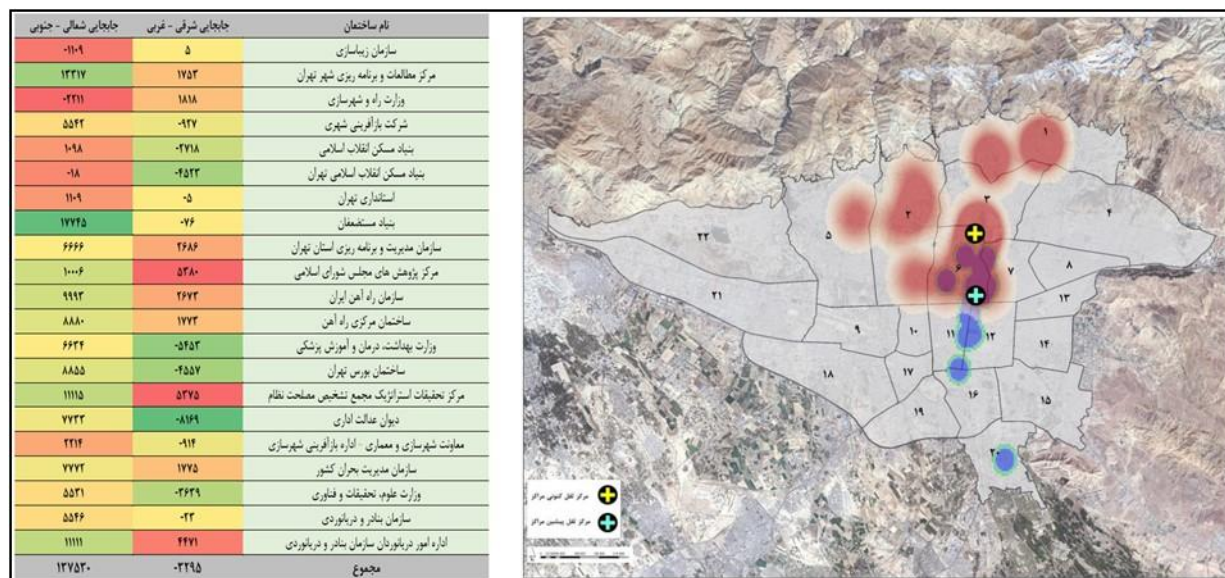
شکل ۸: تحلیل تجمعی محل استقرار فعلی مراکز مورد بررسی در ارتباط با نرخ رشد قیمت آپارتمان در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

### تحلیل کمی روند تغییر مکان مراکز دولتی و مدیریتی

به منظور کمی سازی روند تغییر مکان مراکز انتخابی در سطح شهر تهران در طی یک دوره ی ۳۰ ساله، با اتکا به مختصات کنونی و پیشین (طول و عرض جغرافیایی)، جهت تغییر مکان هر یک از مراکز مشخص می شود. با توجه به اینکه در این پژوهش تغییر مکانی مراکز در جهت شمال-جنوب و شرق-غرب مورد نظر قرار دارد، اختلاف عرض جغرافیایی پیشین و کنونی مراکز محاسبه شده است؛ بدین صورت که مثبت بودن این اختلاف، مبین حرکت به سوی شمال و منفی بودن آن، حرکت به سمت جنوب است. در جهت شرقی-غربی نیز مثبت بودن اختلاف، نشانگر حرکت به سوی شرق و منفی بودن آن، حرکت به سوی غرب است.

مطابق شکل و جدول زیر، به وضوح مشخص است که حرکت نهادهای انتخابی به سمت بخش های شمالی شهر است؛ به گونه ای که گرایش تغییر مکان به سوی نیمه شمالی شهر برآیندی در حدود ۱۳۷ کیلومتر دارد. همچنین در جهت شرقی-غربی، برآیند حرکت نهادها حدود ۳/۲ کیلومتر به سوی غرب است. لازم به ذکر است در میان نهادهای انتخابی، تنها سازمان زیباسازی، وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهران مقدار کمی به سوی جنوب جابه جا شدند که این میزان در مقایسه با جابه جایی سایر

نهادها به سمت شمال، بسیار اندک است. برای وضوح بیشتر، با استفاده از ابزار Median Center در نرم‌افزار ArcGIS، مرکز ثقل مکان‌های کنونی و پیشین نهادهای عمومی دولتی مورد بررسی ترسیم شده است. بر مبنای این شکل، واضح است که در وضعیت کنونی، مرکز ثقل این نهادها به سوی نیمه شمالی شهر تهران گرایش یافته و عمده جابه‌جایی‌ها در این محور بوده است. بر این اساس، شکل زیر تغییرات مرکز ثقل به همراه تراکم کنونی و پیشین محل استقرار نهادهای عمومی انتخابی را نشان می‌دهد که به روشنی جابه‌جایی شمالی-جنوبی مراکز را نشان می‌دهد.



شکل ۹: تحلیل مرکز ثقل مکانی ساختمان‌های نهادهای عمومی دولتی. جدول: میزان و جهت جابه‌جایی فضایی مراکز مورد مطالعه در راستاهای جغرافیایی

در نگاهی موشکافانه‌تر و فارغ از سیاست‌های اتخاذشده در بحث نوسازی و تعدیل شکاف در سطح شهر تهران، مکان‌گزینی نهادهای مختلف مرتبط با شهر و مردم نیز جای تامل دارد. بررسی‌های انجام‌شده نشان می‌دهد که عمده نهادهای عمومی مرتبط با توسعه شهری و کیفیت زندگی، در مناطق شمالی تهران مستقر شده‌اند. نهادهایی که بعضاً خود متولی عدالت و کاهش شکاف فضایی هستند، اما در انتخاب مکان استقرار واحدهای خود به سوی مناطق شمالی با ارزش زمین بالا و عمدتاً بافت‌هایی نوساز گرایش یافته‌اند. این در حالی است که در سایر کشورهای توسعه‌یافته، ساختمان‌های کلان اداری به‌عنوان مراکز مهم و محرک، در بخش‌های قدیمی شهر واقع شده و فراتر از کارکرد اداری، به کانونی جاذب برای مردم و محرکی برای بافت پیرامونی خود تبدیل شده‌اند. در شهر تهران اما نهادهای مدیریتی و اداری تمایل بالایی به احداث مراکز خود در نیمه شمالی شهر داشته و به‌نوعی مکان استقرار خود را نمادی از اعتبار قلمداد می‌کنند.

### ۵- بحث و نتیجه‌گیری

تحلیل‌های مکانی این پژوهش نشان می‌دهد که استقرار ۲۱ نهاد مدیریتی و دولتی مورد بررسی در تهران طی سه دهه اخیر، الگویی تصادفی یا پراکنده نبوده، بلکه از جهت‌گیری‌ای مشخص و نامتوازن پیروی کرده است. یافته‌های حاصل از تحلیل مرکز میان، حاکی از تمرکز شدید این نهادها در نیمه شمالی شهر و جابه‌جایی تدریجی کانون این تمرکز به سمت مناطق مرفه‌نشین‌تر است. افزون بر این، نتایج تحلیل هم‌پوشانی فضایی، هم‌پیوندی معناداری را بین مکان استقرار این نهادها و پهنه‌های دارای بالاترین قیمت زمین،

بیشترین تعداد پروانه‌های نوسازی و کمترین مساحت بافت فرسوده آشکار می‌سازد. این هم‌مکانی، نشان‌دهنده فاصله‌گیری فضایی نهادهای تصمیم‌گیر از کانون‌های اصلی مسئله و محرومیت شهری است.

این یافته‌ها، که فراتر از گزاره‌ای صرفاً توصیفی هستند، نقش کنشگران نهادی دولتی را به عنوان عاملی کلیدی در بازتولید چرخه ناعدالتی فضایی عیان می‌کنند. از منظر اقتصاد سیاسی فضا، استقرار نمادهای حکمرانی در گران‌قیمت‌ترین پهنه‌های شهری نه تنها تابعی از منطق بازار زمین است، بلکه با اعطای مشروعیت و امنیت نهادی به این مناطق، به تشدید قطبی‌شدگی فضایی دامن می‌زند. این الگو در تناقض آشکار با اصول عدالت فضایی و حق بر شهر قرار دارد، چرا که دسترسی نابرابر به مراکز تصمیم‌گیری را نهادینه ساخته و هزینه‌های مضاعف دسترسی را بر ساکنان محلات محروم تحمیل می‌کند.

سهم نوآورانه این تحقیق را می‌توان در سه محور برجسته دانست: نخست، تغییر کانون تحلیل از پیامدهای نابرابری به سوی علل نهادی آن، با نشان دادن این که الگوی مکانی نهادهای دولتی خود بخشی از معماری تولیدکننده نابرابری است. دوم، عینیت‌بخشی کمی به رابطه‌ای انتزاعی از طریق تلفیق روش‌های تحلیل الگو و رابطه در GIS، که درکی آزمون‌پذیر از مکانیسم بازتولید فضایی ارائه می‌دهد. و سوم، افزودن بُعد نمادین به تحلیل شکاف شهری، با نشان دادن این که شکاف شمال-جنوب تهران صرفاً اقتصادی یا کالبدی نیست، بلکه شکافی در جغرافیای نمادین حکمرانی است.

در بعد عملی، یافته‌های این پژوهش بر ضرورت تغییر پارادایم موجود تأکید می‌کنند. تدوین معیارهای عادلانه مبتنی بر شاخص‌های عدالت دسترسی برای آمایش نهادی، بازتعریف نهادها به مثابه پروژه‌های محرک توسعه در کانون‌های محروم، و شفاف‌سازی فرآیندهای تصمیم‌گیری مکانی از جمله پیامدهای سیاستی این تحقیق هستند. در نتیجه، این مطالعه نشان می‌دهد که الگوی مکانی نهادهای مدیریتی در تهران پدیده‌ای بی‌طرف نیست، بلکه بخشی جدایی‌ناپذیر از جغرافیای سیاسی نابرابری است. بنابراین، گنجانیدن معیار عدالت فضایی در قلب فرآیندهای برنامه‌ریزی و مکانیابی، گامی ضروری برای شکستن چرخه معیوب جدایی‌گزینی و حرکت به سوی شهری همبسته‌تر و عادلانه‌تر به شمار می‌رود.

### مشارکت نویسندگان

کلیه نویسندگان در ایده‌پردازی و طراحی مطالعه مشارکت داشتند. گردآوری و تحلیل داده‌ها به ترتیب با سهم ۴۰٪ و ۵۰٪ توسط نویسنده دوم و نویسنده سوم انجام شد. پیش‌نویس اولیه مقاله توسط نویسنده اول نوشته و توسط تمامی نویسندگان بازبینی شد. نویسنده اول همچنین بر کلیت پروژه نظارت و ارائه ویرایش نهایی را بر عهده داشت. کلیه نویسندگان متن نهایی را مطالعه و تأیید کردند.

### تشکر و قدردانی

پژوهش حاضر حامی مالی نداشته و حاصل فعالیت علمی نویسندگان است.

### تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌کنند که هیچ گونه تضاد منافع (مالی یا غیرمالی) مرتبط با این پژوهش ندارند.

### منابع

- Achmani, Y., Vries, W. T. d., Serrano, J., and Bonnefond, M. (2020). Determining Indicators Related to Land Management Interventions to Measure Spatial Inequalities in an Urban (Re) Development Process. *Land*, \*9\*(11), 448. <https://doi.org/10.3390/land9110448>
- Alessandri, C., Fani, A., Volochko, D., and Alvarez, I. P. (2017). *The city as a commodity* (K. V. Molsing, Trans.). University City – Butantã.
- Alrobaee, T. R. (2021). “Measuring Spatial Justice Indices in the Traditional Islamic Cities by Using GIS, An-Najaf Holy City, Iraq: A Case Study”, *JASTT*, vol. 2, no. 02, pp. 99–105, Aug. 2021, doi: 10.38094/jastt202167.
- Alya, N. M., & Fuad, A. H. (2020). Commodified public space: The enforcement of authority. In *Energy, communities and cities: Proceedings of the International Conference on Emerging Applications in Material Science and Technology (ICEAMST 2020)*. AIP Publishing. <https://doi.org/10.1063/5.0002574>
- Andalib, Alireza, 2009, Tehran Urban Development Planning Authority: Past, Present and Future, <https://civilica.com/doc/302890>. In Persian
- Asadie, I. and BarakPour, N. (2021). Lead Organization: An Appropriate Model of integrated urban management in Iran. *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 25(4), 17-30. doi: 10.22059/jfaup.2021.326244.672648. In Persian
- Azhdari, A., Taghvaei, A., and Kheyroddin, R. (2018). Spatiotemporal analysis of Shiraz metropolitan area expansion during 1986-2014: Using remote sensing imagery and landscape metrics. *International Journal of Architecture and Urban Development*, \*28\*(2), 163–173. <https://doi.org/10.22068/ijaup.28.2.163>
- Douding, K. (2021). *Power* (A. Mokhber, Trans.). Ashian Publications. (Original work published 1996) . In Persian
- Edel, M. (2001). *Urban and regional economics* (F. Raeis Dana, Trans.). Ghatre Publications. (Original work published 1992), <https://doi.org/10.4324/9781315014814>
- Em, P. P., and Sheludkov, A. V. (2024). The fluctuating mosaic of socio-spatial inequalities in central Pyongyang under the pressures of marketization. *Habitat International*, \*150\*, 103135. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103135>
- Ershadsarabi, E. , Dehghan, A. and Shieh, I. (2020). Analyzing and Evaluating the Role of the Power Institution in Spatial Organization in Mashhad Urban Complex Using CFA Factor Analysis Model Method. *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 5(14), 141-172. doi: 10.22054/urdp.2021.62387.1361 .In Persian
- Esmailpoor, N. and Shakibamanesh, M. (2019). Spatial Inequality Analysis in Utilization of Urban Services (Case study: Yazd city). *Spatial Planning*, 9(3), 71-88. doi: 10.22108/sppl.2019.112736.1282. In Persian
- Fainstein, S. S. (2010). *The just city*. Cornell University Press, ISBN13: 9780801446559
- Farabi Asl, N., Rafieian, M., & Alizadeh, B. (2023). Analysis of urban space production from the political perspective with Actor–network theory (Case study of Abbasabad lands in Tehran), *Urban Sociological Studies*, 13(48), 109–139. <https://doi.org/10.30495/uss.2023.709490>. In Persian
- Galevand, F., & Sharafi, M. (2025). Informal and conditional interactions of the mayor of Tehran: A qualitative study in the urban management system of Iran, *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 29(4), 43–58. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2025.393709.673070>. In Persian
- Gwamna, E. S., Wan Yusoff, W. Z., and Ismail, M. F. (2015). Determinants of land use and property value. *Advanced Science Letters*, \*21\*(5), 1150–1153. <https://doi.org/10.1166/asl.2015.6065>

- Hedayatifard, M., & Kheyroddin, R. (2017). A genealogy of exclusive spaces in suburban areas of the Caspian Sea south coast, from quiddity to role-taking in law-making and planning systems. *Soffeh*, 27(78), 75–104. <https://sid.ir/paper/94447/en>
- Hengstermann, A., and Götze, V. (2023). Planning-related land value changes for explaining instruments of compensation and value capture in Switzerland. *Land Use Policy*, \*132\*, 106826. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106826>
- Hillier, J. (2009). *Shadows of power: An account of foresight in land use planning*, (K. Pouladi, Trans.). Iranian Society of Consulting Engineers . In Persian
- Hubacek, K., and Vazquez, J. (2002). *The economics of land use change*. International Institute for Applied Systems Analysis. <http://pure.iiasa.ac.at/6687/>
- Jaliliasdrabad, S. and Hashemi, S. Z. (2020). The Evolution of the Concept of Segregation in the Thinkers' Opinions. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 13(32), 283-299. doi: 10.22034/aaud.2020.216432.2092. In Persian
- Jauhiainen, J. S. (2006). Urbanisation, capital and land-use in cities. In *Place and Location: Studies in Environmental Aesthetics and Semiotics V* (pp. 179–193),
- Jian, I. Y., Luo, J., and Chan, E. (2020). Spatial justice in public open space planning: Accessibility and inclusivity. *Habitat International*, \*97\*, 102122. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102122>
- Jodi Gollor, Pouya, and Sharifzadegan, Mohammad Hossein. (2018). Institutional Behavior of Planners in the Urban Planning Discourse of Tehran Metropolitan City. *Architecture and Urbanism (Fine Arts)*, 23(4), 5-14. SID. <https://sid.ir/paper/154309/fa>. In Persian
- Khatam, S. , Ahmad, S. A. and Khatam, M. (2023). A Survey and Analysis of Urban Governance Indicators in Tehran Metropolis. *Geography and Environmental Planning*, 34(3), 51-64. doi: 10.22108/gep.2022.133499.1523. In Persian
- Kheyroddin R, Imani J, Forouhar A. An Analysis of Spatial Consequences of Urban Management Measures in Old and New Sections of the Metropolis of Tabriz. *IUESA* 2013; 1 (4) :93-109 URL: <http://iueam.ir/article-1-51-fa.html>. In Persian
- kheyroddin R, Mostafavi Esfahani N. (2024). Identifying and analysis the speculative factors affecting land use changes and activity (Case study:Gisha street in Tehran). *jgs*. 24(75), 292-312. doi:10.61186/jgs.24.75.22 URL: <http://jgs.khu.ac.ir/article-1-4103-fa.html>. In Persian
- Kheyroddin, R. (2010). A geo-referencial analysis on urban governance policies in Tehran metropolis (The years 1993-2007) Toward urban integration or spatial segregation? *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, \*2\*(42), 71-82, DOI: 20.1001.1.22286020.1389.2.42.7.6
- Kheyroddin, R. (2014). Reviewing Physical Incarnation of Islamic Concept of Spatial Justice, Cartographic Analysis of Spatial Justice in 112 Districts of Tehran Metropolis. *Journal of Researches in Islamic Architecture*, \*1\*(1), 41-56, DOI: 10.22034/uep.2025.488215.1555
- Kheyroddin, R., & Hedayatifard, M. (2017b). The production of exclusive spaces in coastal pre-urban areas: Causes and motivations: Middle shoreline of Caspian Sea in north of Iran. *Journal of Coastal Conservation*, 21(3), 333-341, DOI:10.1007/s11852-017-0510-z
- Kheyroddin, R., & Omidi Bahreman, M. (2017). The impact of urban mega-project on housing price in adjacent neighborhoods (case study: Sadr multi-layered highway, Tehran). *Journal of Urban Economics and Management*, 5(17), 13-29, <http://iueam.ir/article-1-608-en.html>

- Kheyroddin, R., and Hedayatifard, M. (2017a). Social Segregation to Exclusive Public Shoreline Access: Coastal Gated Communities on the Middle Shoreline of the Caspian Sea in Northern Iran. *Journal of Urban Planning and Development*, \*143\*(2), 05017006. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000363](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000363)
- Kheyroddin, R., and Mostafavi Esfahani, N. (2025). Analyzing speculative factors affecting land use changes; Evidence from Gisha Neighborhood in Tehran. *Journal of Urban Planning and Development*. <https://doi.org/10.1061/JUPDDM/UPENG-5814>
- Kheyroddin, R., Imani, J., and Forouhar, A. (2013). An Analysis of Spatial Consequences of Urban Management Measures in Old and New Sections of the Metropolis of Tabriz. *Journal of Urban Economics and Management*, \*1\*(4), 93-109. <https://doi.org/20.1001.1.23452870.1392.1.4.7.9>
- Kheyroddin, R., Mostafavi Esfahani, N. A cartographic analysis and observation on spatial justice in Tehran metropolis districts. *GeoJournal* 90, 239 (2025). <https://doi.org/10.1007/s10708-025-11486-3>
- Kheyroddin, R., Salahi Moghadam, A., and Taheri, F. (2021). Analyzing spatial organization of Tehran Metropolitan Area using demographic flow. *The Journal of Fine Arts: Architecture and Urban Planning*, \*26\*(4), 27-37, DOI: 10.22059/jfaup.2022.319865.672599
- Kheyroddin, R., Salahi Moghadam, A., and Taheri, F. (2022). Analyzing Spatial Organization of Tehran Metropolitan Area Using Demographic Flow. *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, \*26\*(4), 27-37. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2022.319865.672599>
- Kheyroddin, R., Taghvaei, A., and Forouhar, A. (2014). The Influence of Metro Station Development on Neighbourhood Quality the Case of Tehran Metro Rail System. *International Review for Spatial Planning and Sustainable Development*, \*2\*(2), 64-75. [https://doi.org/10.14246/irspsd.2.2\\_64](https://doi.org/10.14246/irspsd.2.2_64)
- Kheyroddin, R., Kamali, J., and Omidi Bahremand, M. (2025). Measuring the Spatial Consequences of Urban Mega-Projects Financing: Sadr Multi-level Highway in Tehran as a Case Study; Solution or Creation of New Problems? *Urban Economics and Planning*, 6(4), 244-259. doi: 10.22034/uep.2025.545451.1706
- Khorsand, R., Alalhesabi, M., & Kheyroddin, R. Conceptualize of Mutual Acquaintance and its Influence on Enhancing of Citizenship Social Relation Quality; An Urbanistic Approach in the Context of Islamic Ideology, DOI: 10.28211685/CIR.2405.1133.2.8.6
- Khorsand, R., Kheyroddin, R., & Alalhesabi, M. (2020). City Nightlife from Islamic viewpoints: Inference of native pattern of 24-Hour city and city nightlife in accordance with the Islamic lifestyle. *Iran University of Science & Technology*, 8(3), 61-75, <http://jria.iust.ac.ir/article-1-1398-en.html>
- Langstraat, F., and Van Melik, R. (2013). Challenging the 'End of Public Space': A Comparative Analysis of Publicness in British and Dutch Urban Spaces. *Journal of Urban Design*, \*18\*(3), 429-448. <https://doi.org/10.1080/13574809.2013.800451>
- Lefebvre, H., and Kofman, E. (1995). *Henri Lefebvre writings on cities*. Blackwell.
- Mabin, A. (2013). Spatial justice as viewed from Gauteng, South Africa: professionals, planning, possibilities. In *Ségrégation et justice spatiale* (pp. 335-353).
- Marsousi, Nafiseh. (2004). Spatial Analysis of Social Justice in Tehran City. *Municipalities*, 6(65), 0-0. SID. <https://sid.ir/paper/439534/fa>. In Persian
- Martinez, J. (2009). The use of GIS and Indicators to Monitor Intra-Urban Inequalities: A Case Study in Rosario, Argentina. *Habitat International*, \*33\*(1), 387-396. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2008.10.009>

- Miles, S. (2017). Stakeholder Theory Classification, Definitions and Essential Contestability. In D. M. Wasieleski and J. Weber (Eds.), *Stakeholder Management* (pp. 21–47). Business and Society 360. Emerald Publishing Limited. <https://doi.org/10.1108/S2514-175920170000002>
- Moayedi, M., Kheyroddin, R., and Shieh, E. (2019). Determining the Role of Pedestrian-Oriented, Concerning the Public Places: Improvement of Urban Social Capital Quality. *Civil Engineering Journal*, \*5\*(4), 901–912. <https://doi.org/10.28991/cej-2019-03091298>
- Mostafavi Esfahani, N., Shokouhbidhendi, M. and Rashvand Avey, S. (2025). An Analysis of the Appropriation of Space as a Consequence of Urban Streets' Commercialisation; The Case of Fayazi Street in Tehran. *Soffeh*, 35(4), 47-66. doi: 10.48308/soffeh.2025.235375.1320. In Persian
- Palizban, S., Shams, M., and Rahim, S. (2012). Investigating the socio-economic developments of unproductive capitalism in Iran and its impact on informal settlement in Tehran province. *Regional Planning*, \*3\*(9), 27-41. <https://sid.ir/paper/478928/fa>
- Pourahmad, Ahmad, Hatami Nejad, Hossein and Charkhan, Shahram. (1400). Analysis of spatial inequality of formal and informal settlements in the neighborhoods of the two cities of Tehran. *Regional Geography and Development*, 19 (1), 322-295. doi: 10.22067/jgrd.2021.69240.1023. In Persian
- Qader Hajat, M. (2021). Explain the role of spatial / geographical justice in evaluating the optimal political management of space. *National Security*, 11(40), 419-452, DOI: [20.1001.1.33292538.1400.11.40.15.1](https://doi.org/20.1001.1.33292538.1400.11.40.15.1). In Persian
- Razpour, M. (2021). The Changes evolved in the Spatial Organization at Border Regions: With special emphasis on the role played by acting agents A Case Study on: Baneh and its peripheries. *Program and Development Research*, 2(3), 146-176. doi: 10.22034/pbr.2021.145874. In Persian
- Schmid, C. (2012). Henri Lefebvre, the Right to the City, and the New Metropolitan Mainstream. In N. Brenner, P. Marcuse, and M. Mayer (Eds.), *Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City* (pp. 48–64). Routledge.
- Serin, B., Harry, S., and McWilliams, C. (2020). The role of the state in the commodification of urban space: The case of branded housing projects. Istanbul. *European Urban and Regional Studies*, \*27\*(4), 395-411. <https://doi.org/10.1177/0969776420912842>
- Shirgir, E., Kheyroddin, R., and Behzadfar, M. (2019). Developing Strategic Principles of Intervention in Urban Green Infrastructure to Create and Enhance Climate Resilience in Cities—Case Study: Yousef Abad in Tehran. *Journal of Climate Change*, \*5\*(2), 61–73. <https://doi.org/10.3233/JCC190007>
- Soja, E. W. (2008). *The city and spatial justice*. Justice Spatiale/Spatial Justice. <http://www.jssi.org/wp-content/uploads/2012/12/JSSJ1-1en4.pdf>
- Soja, E. W. (2010). *Seeking spatial justice*. University of Minnesota Press.
- Watts, M. J. (2007). Conceptualizing and measuring spatial segregation: the state of play. In *Conference of Methodology, Tools and Techniques, ARC Research Network in Spatially Integrated Social Science* (pp. 165-181). Centre of Full Employment and Equity, University of Newcastle, <http://www.siss.edu.au/event/detail/11>
- Zoghi, M., Safae, A., and Malekmohammadi, B. (2014). Insights on game theory in conflict analysis of land use change (Case study: Tehran Dar Abad land area). *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, \*2\*(3), 391-407. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2014.53064>