



COPYRIGHTS

©2027 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Valipour E. Mansori M. Exploring the challenges of culture-led urban regeneration in District 16, Tehran: A qualitative analysis. *Urban Economics and Planning* 8(2):36-50.

DOI: [10.22034/uep.2026.588200.1934](https://doi.org/10.22034/uep.2026.588200.1934)

واکاوای چالش‌های بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا در منطقه ۱۶ تهران: یک تحلیل کیفی

ادریس ولی‌پور^۱؛ منصور منصوری^{۲*}

۱. کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه کردستان، سنندج، ایران

۲. گروه معماری و شهرسازی، دانشگاه ملی مهارت، تهران، ایران

چکیده

بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا به عنوان رویکردی مؤثر برای احیای بافت‌های ناکارآمد شهری شناخته می‌شود، اما پیاده‌سازی آن در بستر پیچیده کلان‌شهرها با چالش‌های چندبعدی مواجه است. هدف این پژوهش، واکاوی و شناسایی چالش‌های بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا در منطقه ۱۶ تهران از دیدگاه خبرگان و سیاست‌گذاران شهری است. این تحقیق با رویکردی کیفی انجام شد و داده‌های میدانی از طریق مصاحبه‌های عمیق با خبرگان و کارشناسان گردآوری و با استفاده از روش تحلیل تماتیک تجزیه و تحلیل شدند. برای سنجش کیفیت و اعتبارسنجی پژوهش، از معیارهای چهارگانه لینکلن و گوبا و برای پایایی از ضریب توافق هولستی (با مقدار محاسبه‌شده ۰/۸۶) بهره‌گیری شد. یافته‌های پژوهش نشان داد موانع توسعه فرهنگ‌مبنا در این محدوده در سه مقوله اصلی دسته‌بندی می‌شوند: نخست، «اقتصاد سیاسی فضا و شکست حکمرانی همکارانه» که ناشی از تشتت نهادی، غلبه نگاه سوداگرانه و ضعف در سیاست‌گذاری یکپارچه بود؛ دوم، «بازتولید نابرابری فضایی و بیگانگی اجتماعی - فرهنگی» که به واسطه خطر اعیان‌سازی، کالایی شدن میراث و فرسایش سرمایه اجتماعی بروز یافت؛ و سوم، «زوال مورفولوژیک و فروپاشی استخوان‌بندی شهری» که محدودیت‌های حاد کالبدی، ریزدانه‌های پلاک‌ها، گسست فضایی ناشی از شریان‌های کلان و فقر زیرساختی را شامل می‌شد. در نتیجه، تحقق اهداف بازآفرینی فرهنگ‌مبنا در بافت‌های فرسوده کلان‌شهری مستلزم گذار از مداخلات تقلیل‌گرایانه و کالبدی‌محور به سمت ظرفیت‌سازی نهادی، تحقق مشارکت واقعی شهروندان و توسعه متوازن زیرساخت‌ها با تکیه بر دارایی‌های درون‌زای محلی است که دلالت‌های کاربردی حائز اهمیتی برای برنامه‌ریزان و مدیران شهری به همراه دارد.

* نویسنده مسئول: mansormansori722@gmail.com

کلمات کلیدی

بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا
بافت ناکارآمد
تحلیل کیفی
حکمرانی شهری
نابرابری فضایی
منطقه ۱۶ تهران

۱. مقدمه

رشد شتابان شهرنشینی و گسترش بی‌قواره فضایی در دهه‌های اخیر، کلان‌شهرها را در مقیاس جهانی با چالش‌های دوگانه‌ای شامل گسترش اراضی پیرامونی و افول تدریجی هسته‌های مرکزی و صنعتی پیشین مواجه ساخته است (Mahmoudzadeh et al., 2026; Wen et al., 2025). در پاسخ به این بحران‌های فضایی، بازآفرینی شهری به عنوان رکنی بنیادین در ادبیات برنامه‌ریزی مطرح شده است. در این میان، رویکرد بازآفرینی فرهنگ‌مبنا فراتر از مداخلات صرفاً کالبدی، به عنوان راهبردی جامع برای احیای بافت‌های ناکارآمد، اراضی قهوه‌ای و مناطق پسا صنعتی کانون توجه قرار گرفته است (Earley, 2025). این رویکرد با تکیه بر ظرفیت‌های فرهنگی و هویت محلی، تلاش می‌کند تا به احیای اقتصادی و انسجام اجتماعی محلات رو به زوال کمک کند؛ با این حال، شواهد جهانی نشان می‌دهد پیاده‌سازی این الگو در صورت نادیده گرفتن زمینه‌های محلی می‌تواند به پیامدهای ناخواسته‌ای نظیر اعیان‌سازی و جابه‌جایی اجباری ساکنان بومی منجر شود (Oliveira, 2025).

تلاش‌های نظری و تجربی برای مدیریت پیچیدگی‌های بازآفرینی شهری در سال‌های اخیر تکامل یافته و به دو جریان عمدهٔ روش‌شناختی تقسیم شده‌اند. جریان نخست، عمدتاً با اتکا به رویکردهای کمی، تصمیم‌گیری چندمعیاره و فناوری‌های فضایی نظیر سنجش‌ازدور، به شناسایی و اولویت‌بندی اراضی ناکارآمد و ارزیابی خروجی‌های کالبدی پروژه‌ها پرداخته‌اند (Barzegar et al., 2024; Dell'Anna et al., 2024; Wang et al., 2024; Yu et al., 2025). جریان دوم اما، تمرکز خود را بر ابعاد نهادی، اقتصاد سیاسی، مشارکت جامعهٔ محلی و سیاست‌گذاری‌های چندسطحی معطوف ساخته است (Khani et al., 2024; Darroodi et al., 2022; Kurt-Özman & Tasan-Kok, 2025). علی‌رغم غنای این ادبیات و وجود مطالعات ارزشمند در زمینه الگوها و سناریوهای بازآفرینی در شهرهای ایران (Heydari et al., 2024; Rahnema et al., 2024; Ghorbani et al., 2024; Mohammadi Rasti et al., 2025)، پیشینه نشان می‌دهد خوانش تقاطع پیچیده چالش‌های نهادی، اجتماعی و فضایی در پروژه‌های فرهنگ‌مبنا همچنان نیازمند واکاوی عمیق‌تر است.

شکاف تحلیلی پژوهش‌های پیشین در این حوزه، در دو سطح روش‌شناختی و معرفت‌شناختی قابل ردیابی است؛ نخست آنکه بخش عمده‌ای از مطالعات صورت‌گرفته در زمینه بازآفرینی شهری در بافت‌های درحال توسعه، بر ارزیابی‌های تقلیل‌گرایانهٔ پسینی پروژه‌های اجرا شده یا کاربست الگوهای نظری از پیش تعیین‌شده متمرکز بوده‌اند. این رویکردهای قیاسی، غالباً از درک پویایی‌های پنهان و درهم‌تنیدگی موانع در بافت‌های پیچیدهٔ محلی باز می‌مانند. دوم آنکه، ادبیات موجود کمتر به بازنمایی تحلیلی از شبکهٔ روابط میان «اقتصاد سیاسی فضا»، «تضادهای اجتماعی» و «زوال مورفولوژیک» در اراضی قهوه‌ای و پسا صنعتی پرداخته است. در پاسخ به این نارسایی تحلیلی، پژوهش حاضر رویکردی کیفی و کاملاً استقرایی اتخاذ می‌کند تا چالش‌های چندبعدی بازآفرینی فرهنگ‌مبنا را نه به عنوان متغیرهایی مجزا و خطی، بلکه در قالب شبکه‌ای از موانع متقاطع و برآمده از ادراک بی‌واسطه و تحلیلی متخصصان بومی صورت‌بندی کند. این چرخش از نگاه کلان‌نگر تجویزی به خوانش خرد و زمینه‌مند، نوآوری بنیادین این مطالعه در

پر کردن شکاف موجود است.

ضرورت پاسخ به این مسئله، به‌ویژه در بستر کلان‌شهر تهران که با تقابل خزش حاشیه‌ای و زوال محلات مرکزی و جنوبی مواجه است، اهمیتی مضاعف می‌یابد. منطقهٔ ۱۶ شهرداری تهران، به عنوان یکی از نمونه‌های بارز بافت‌های ناکارآمد با پیشینهٔ کارگری، تجلی‌گاه تلاقی بحران‌های کالبدی و تضادهای اجتماعی است. بر اساس مستندات طرح تفصیلی تهران (District 16 Comprehensive Plan, 2007) و داده‌های سرشماری رسمی (Statistical Center of Iran, 2016)، این منطقه با چالش‌هایی نظیر تمرکز فقر شهری، فرسودگی شدید زیرساخت‌ها و افت کیفیت محیطی مواجه است. وجود اراضی وسیع قهوه‌ای و صنایع متروکه نظیر سیلوی تهران و کارخانه‌های قدیمی، از یک‌سو ظرفیتی بالقوه برای بازآفرینی فرهنگ‌مبنا محسوب می‌شود و از سوی دیگر، به دلیل ضعف‌های نهادی، چالش‌های سهمگینی را پیش روی برنامه‌ریزان قرار داده است.

بر همین‌اساس، پژوهش حاضر با هدف واکاوی و شناسایی چالش‌های بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا در منطقهٔ ۱۶ تهران از دیدگاه متخصصان و برنامه‌ریزان شهری شکل گرفته است. این مطالعه با اتکا به روش کیفی و «تحلیل تماتیک»، در پی پاسخ به این پرسش اصلی است: «چالش‌های بنیادین بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا در منطقهٔ ۱۶ تهران کدام‌اند؟» به منظور پرهیز از هم‌پوشانی مفهومی و هدایت دقیق فرایند پژوهش، این پرسش کلان به سه پرسش فرعی کاملاً متمایز شامل واکاوی (۱) موانع نهادی - اقتصاد سیاسی، (۲) چالش‌های اجتماعی - فرهنگی، (۳) محدودیت‌های مورفولوژیک - فضایی تفکیک شده است.

۲. پیشینه پژوهش

مرور انتقادی ادبیات بازآفرینی شهری در سال‌های اخیر، نشان‌دهندهٔ یک گذار پارادایمی از مداخلات کالبدی پوزیتیویستی به الگوهای چندوجهی مبتنی بر اقتصاد سیاسی و عدالت فضایی است. با این حال، خوانش این متون نشان می‌دهد به جای یکپارچگی نظری، با سه جریان معرفت‌شناختی مواجه هستیم که هریک تنها بخشی از پیچیدگی‌های بازآفرینی را پوشش می‌دهند. جریان نخست، با اتخاذ رویکردی فن‌سالارانه و تقلیل‌گرایانه، بر شناسایی هوشمند و تصمیم‌سازی فضایی تمرکز دارد. این دسته از مطالعات با تکیه بر چارچوب‌های کمی، یادگیری ماشین و سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی، تلاش کرده‌اند تا تخصیص منابع و اولویت‌بندی اراضی ناکارآمد را بهینه‌سازی کنند (Dell'Anna et al., 2024; Wang et al., 2025; Wen et al., 2025; Yu et al., 2025). در ادبیات داخلی نیز این جریان با بهره‌گیری از فناوری‌های فضایی نظیر سنجش‌ازدور، بر مهار توسعه برون‌زا و پرهیز از مداخلات بولدوزری در بافت‌های فرسوده تأکید داشته است (Barzegar et al., 2024; Mahmoudzadeh et al., 2025). اگرچه نقطهٔ اشتراک این رویکرد با پژوهش حاضر در تمرکز بر پهنه‌های ناکارآمد و اراضی قهوه‌ای است، اما نقد بنیادین بر آن، تقلیل ابعاد چندلایه بازآفرینی به الگوریتم‌های کمی و متغیرهای صرفاً فضایی است. این مطالعات فضاهای پسا صنعتی را به عنوان شبکه‌هایی از مختصات هندسی می‌نگرند و از درک پویایی‌های زیسته و موانع پنهان بازمی‌مانند؛ خلأیی که پژوهش حاضر قصد دارد در پرسش فرعی سوم خود (محدودیت‌های مورفولوژیک - فضایی) با گذر از مدل‌سازی‌های الگوریتمی و روی آوردن به خوانش کیفی ادراک متخصصان از کالبد منطقهٔ ۱۶، آن را برطرف سازد.

در واکنش به نارسایی‌های رویکرد کالبدی‌محور، جریان دوم مطالعات، گفتمانی انتقادی با محوریت پیامدهای اقتصادی - اجتماعی و عدالت فضایی را شکل داده است. ارزیابی‌های کمی و طولی در این حوزه اثبات کرده‌اند که سیاست‌های بازآفرینی لزوماً به کاهش شکاف طبقاتی منجر نمی‌شوند و به شدت وابسته به مسیر و زمینه‌مند هستند (Albanese et al., 2020; Zhao et al., 2025). مطالعات متأخر در این جریان، توجه خود را به عوارض جانبی نوسازی نظیر اعیان‌سازی، جابه‌جایی اجباری ساکنان بومی و تقابل هویتی در پروژه‌های فرهنگ‌مینا معطوف ساخته‌اند (Earley, 2025; Oliveira, 2025). همسو با این گفتمان، پژوهش‌های داخلی نیز تأیید می‌کنند که در پروژه‌های محرک توسعه، ابعاد فرهنگی بسیار تعیین‌کننده‌تر از دستاوردهای اقتصادی کوتاه‌مدت هستند (Mir-Ebrahimi, 2021; Vahedi-Yeganeh et al., 2022). این جریان مطالعاتی به‌خوبی بستر نظری لازم برای تدوین محور «چالش‌های اجتماعی - فرهنگی» (پرسش فرعی دوم) در پژوهش حاضر را فراهم می‌سازد؛ با این تفاوت که به خلاف رویکرد پسینی این مطالعات که عمدتاً به ارزیابی تبعات پروژه‌های اجرا شده می‌پردازند، مطالعه حاضر رویکردی پیشینی و پیش‌گیرانه اتخاذ کرده تا تضادهای هویتی و مقاومت‌های محلی بالقوه را پیش از تحمیل الگوهای توسعه واکاوی کند.

جریان سوم، در یک سطح کلان‌تر، بازآفرینی را از دریچه اقتصاد سیاسی، نقش کنشگران و سازوکارهای نهادی تحلیل می‌کند. در این گفتمان، سیاست‌گذاری‌های تشویقی، اعتماد نهادی و حکمرانی همکارانه به عنوان شالوده‌های اصلی توسعه مجدد معرفی شده (Park et al., 2025; Yang et al., 2025) و در مقابل، رویکردهای اقتدارگرا و تجاری‌سازی شده عامل اصلی شکست پروژه‌ها قلمداد می‌شوند (Kurt-Özkan & Tasan-Kok, 2025). ادبیات داخلی نیز بارها بر فقدان مدیریت یکپارچه و ضعف ساختارهای مشارکتی به عنوان موانع کلیدی حکمرانی شهری در ایران صحنه گذاشته است (Doroudi et al., 2022; Khani et al., 2024). همچنین، آینده‌پژوهانه اخیر نشان داده‌اند متغیرهای نهادی و قوانین بالادستی، پیشران‌های اصلی سناریوهای بازآفرینی در شهرهای ایران هستند (Heydari et al., 2024; Mohammadi Rasti et al., 2025). ورود به این دیالکتیک نهادی، شالوده تحلیلی پژوهش حاضر برای پاسخ به پرسش فرعی نخست (موانع نهادی - اقتصاد سیاسی) را می‌سازد تا نشان دهد چگونه تضاد منافع میان نهادهای متولی، اجرای پروژه‌های فرهنگ‌مینا را مختل می‌کند.

تحلیل مقایسه‌ای و انتقادی این سه جریان نشان می‌دهد اگرچه ادبیات جهانی و داخلی در زمینه مدل‌سازی فضایی، ارزیابی تبعات اجتماعی پسینی و آینده‌نگاری کلان نهادی غنی است، اما همچنان با یک شکاف معرفت‌شناختی و روش‌شناختی عمیق مواجهیم. مطالعات پیشین عمدتاً تمایل دارند شاخص‌ها را به صورت «قیاسی» از نظریات کلان استخراج کنند و سپس در قالب رویکردهای تک‌بعدی (یا صرفاً کالبدی، یا صرفاً اجتماعی، و یا کلان نهادی) به سنجش آن‌ها بپردازند. شکاف بنیادین اینجاست که جای خالی مطالعات «کیفی و استقرایی» که بتوانند تقاطع پیچیده و هم‌زمان این سه بعد را در یک بستر خاص پسا صنعتی و به شدت فرسوده (مانند منطقه ۱۶ تهران) در قالب رویکرد «بازآفرینی فرهنگ‌مینا» تحلیل کنند، به شدت احساس می‌شود. در پاسخ به این نارسایی و هم‌راستا با اهداف پژوهش، این مطالعه با پرهیز از تحمیل متغیرهای

پیشینی، در پی آن است تا چالش‌های سه‌گانه (نهادی، اجتماعی و فضایی) را به صورت یکپارچه و اکتشافی از بطن تجربیات زیسته متخصصان استخراج کرده و مدل مفهومی موانع بازآفرینی فرهنگ‌مینا را در یک گفت‌وگوی دیالکتیک میان متن (ادبیات) و زمینه (بافت محلی) ساختاردهی کند.

۱.۲. مدل نظری پژوهش

مدل نظری این پژوهش در امتداد نقد رویکردهای تقلیل‌گرای کالبدی به بازآفرینی، بر این فرض استوار است که بازآفرینی شهری فرهنگ‌مینا در کلان‌شهرهای در حال توسعه را نمی‌توان فقط به مداخله در فرم و سیما فروکاست، بلکه باید آن را به مثابه فرایندی ساختاری فهمید که تولید فضا را با بازتولید هویت‌های جمعی، مناسبات قدرت و جریان‌های اقتصادی به طور هم‌زمان درگیر می‌کند (Evans, 2005; Zukin, 1995). بر این اساس، چارچوب نظری پژوهش حاضر حاصل یک تلفیق انتقادی میان دو رویکرد اصلی است: اقتصاد سیاسی فرهنگی فضا و حکمرانی همکارانه فضایی. این تلفیق، به جای آنکه به ادغام مکانیکی مفاهیمی همچون حق به شهر، تولید فضا، شکاف اجاره، شهر کارآفرین، نردبان مشارکت و رهیافت‌های مورفولوژیک منجر شود، آن‌ها را درون یک منطق دوگانه منسجم قرار می‌دهد که در آن پرسش از منطق انباشت و بهره‌مندی از پروژه‌های فرهنگ‌مینا با پرسش از ساختارهای نهادی و شبکه‌های تصمیم‌گیری‌ای که این پروژه‌ها را ممکن یا ناممکن می‌کنند گره می‌خورد (Harvey, 1989, 2008, 2012; Healey, 1997, 2006).

در سطح نخست، رویکرد اقتصاد سیاسی فرهنگی بازآفرینی فرهنگ‌مینا را در چهارچوب سنت انتقادی تولید فضا و حق به شهر صورت‌بندی می‌کند (Lefebvre, 1991; Harvey, 2008; Purcell, 2002). در این دستگاه نظری، پروژه‌های فرهنگ‌محور در بافت‌های فرسوده و پسا صنعتی بیش از آنکه به نیازهای زیسته گروه‌های کم‌درآمد پاسخ دهند، در خدمت منطق انباشت از طریق بازآفرینی نمادین و ارتقای ارزش زمین قرار می‌گیرند. مفاهیمی مانند شکاف اجاره و شهر کارآفرین نشان می‌دهند چگونه شهرداری‌ها و ائتلاف‌های حاکم شهری، با اتکا به برندینگ فرهنگی و پروژه‌های نمادین، می‌کوشند شکاف بین ارزش بالفعل و بالقوه زمین را فعال کرده و سرمایه‌های فرامحلی را به سمت مناطق کم‌برخوردار هدایت کنند (Smith, 1996; Harvey, 1989). در چنین بستری، پدیده‌هایی مانند اعیان‌سازی و طرد اجتماعی ساکنان بومی نه پیامدهای تصادفی، بلکه نتایج ساختاری منطق کالایی شدن فضا و فرهنگ هستند (Paddison, 2005 & Wyly, 2008; García, 2004; Miles). در مدل نظری این پژوهش، مضامینی مرتبط با تضادهای هویتی، احساس بی‌عدالتی فضایی، ناامنی سکونت و تجربه طردشدگی، ذیل این منطق اقتصاد سیاسی فرهنگی کدگذاری شده و به عنوان برون‌دادهای اجتماعی - فضایی سیاست‌های فرهنگ‌مینا در منطقه ۱۶ تهران تحلیل می‌شوند.

در سطح دوم، نظریه حکمرانی همکارانه فضایی امکان می‌دهد لایه‌های نهادی، شبکه‌های کنش‌گری و سازوکارهای مشارکت در پروژه‌های بازآفرینی فرهنگ‌مینا به طور نظام‌مند صورت‌بندی شوند (Healey, 1997, 2006; Sørensen & Torfing, 2007). این رویکرد، به جای تصور حکمرانی به عنوان سلسله‌مراتبی از تصمیمات متمرکز، بر شبکه‌ای شدن قدرت، ظرفیت‌سازی نهادی و شکل‌گیری

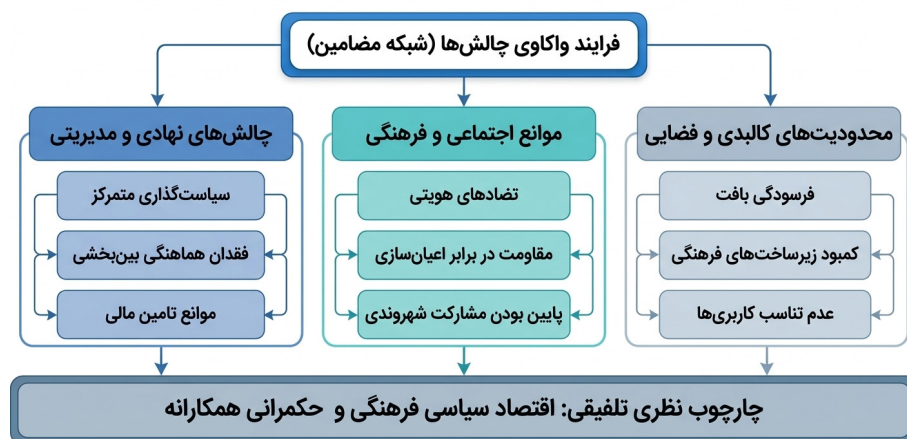
ائتلاف‌های پایدار میان کنشگران دولتی، خصوصی و مدنی تأکید می‌کند. مفاهیمی مانند نردبان مشارکت در این مقاله نه به عنوان چارچوبی مستقل، بلکه به منزله ابزار مفهومی برای عملیاتی‌سازی کیفیت مشارکت شهروندان در تصمیم‌گیری‌های بازآفرینی به کار رفته‌اند (Arnstein, 1969). بر این مبنا، مضامینی که به انحصار تصمیم‌گیری، فقدان شفافیت در تأمین مالی، نبود هماهنگی بین‌بخشی و ضعف سازوکارهای مشارکت محلی اشاره دارند، در دل منطق حکمرانی همکارانه فضایی کدگذاری و تفسیر شده‌اند. به بیان دیگر، در مدل نظری پژوهش، متغیرهای نهادی و مدیریتی نه به صورت مجزا، بلکه در پیوند با چگونگی تنظیم یا بازتولید نابرابری‌های ناشی از اقتصاد سیاسی فرهنگی بازآفرینی بررسی می‌شوند.

در امتداد این دو سطح، ادبیات مورفولوژی شهری و خوانایی فضا، نقش مکملی در تبیین بعد کالبدی - فضایی چالش‌های بازآفرینی فرهنگ‌مبنا ایفا می‌کنند (Jacobs, 1961; Lynch, 1960). این ادبیات نشان می‌دهد تزییق کاربری‌های فرهنگی به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، اگر بدون توجه به ساختار دانه‌بندی، شبکه دسترسی، کیفیت فضاهای عمومی و پیوستگی بافت صورت گیرد، به ایجاد جزایر فرهنگی منزوی، اختلال عملکردی و تعمیق نابرابری فضایی منجر می‌شود (Orueta & Fainstein, 2008). در مدل نظری حاضر، این رهیافت‌های مورفولوژیک در نسبت با اقتصاد سیاسی فرهنگی و حکمرانی همکارانه فهمیده می‌شوند؛ به این معنا که کیفیت کالبدی - فضایی نه یک متغیر مستقل، بلکه میدان مادی‌ای است که در آن منطق‌های انباشت، حکمرانی و مقاومت اجتماعی تجسم

می‌یابند. از این‌رو، مضامین مرتبط با ناپیوستگی بافت، ضعف دسترسی، فقدان فضاهای عمومی فراگیر و عدم تناسب زیرساختی کاربری‌های فرهنگی، به‌عنوان گره‌گاه‌های کالبدی در شبکه چالش‌های بازآفرینی در منطقه ۱۶ تهران تحلیل شده‌اند.

در نتیجه، چارچوب نظری پیشنهادی این پژوهش، بازآفرینی فرهنگ‌مبنا در منطقه ۱۶ تهران را به‌مثابه برهم‌کنش نابرابر میان سه محور اصطکاک ساختاری تبیین می‌کند: اصطکاک نهادی، تقابل اجتماعی - هویتی و محدودیت‌های کالبدی - زیرساختی. اصطکاک نهادی از شکاف میان منطق شهر کارآفرین و ظرفیت‌های حکمرانی همکارانه برای تنظیم منافع متعارض کنشگران مختلف ناشی می‌شود؛ تقابل اجتماعی - هویتی زمانی تشدید می‌شود که فرهنگ به عنوان کالایی وارداتی برای تجاری‌سازی فضا به کار گرفته شده و حق به شهر و تجربه زیسته ساکنان محلی نادیده گرفته شود؛ و محدودیت‌های کالبدی - فضایی هنگامی برجسته می‌شوند که سیاست‌های فرهنگ‌مبنا بدون توجه به ظرفیت شبکه دسترسی، خوانایی فضایی و پیوستگی بافت اجرا می‌شوند. این مدل نظری، با یکپارچه‌سازی مفاهیم حق به شهر، شکاف اجاره، تولید فضا، شهر کارآفرین، نردبان مشارکت و رهیافت‌های مورفولوژیک درون یک چارچوب دوگانه اقتصاد سیاسی فرهنگی - حکمرانی همکارانه، از تشتت مفهومی پرهیز می‌کند و بستری منسجم برای صورت‌بندی شبکه مضامین چالش‌های بازآفرینی فرهنگ‌مبنا در کلان‌شهرها فراهم می‌آورد؛ بستری که به طور خاص، برای فهم و تبیین موانع اجرایی این سیاست‌ها در بافت‌های ناکارآمدی همچون منطقه ۱۶ تهران به کار گرفته شده است.

واکاوی چالش‌های بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا در منطقه ۱۶ تهران



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

۳. روش تحقیق

۳.۱. طراحی پژوهش

بر اساس استعارهٔ پیاز پژوهش (Saunders et al., 2019)، این مطالعه در لایهٔ فلسفهٔ مبتنی بر پارادایم تفسیری - برساخت‌گرا است. رویکرد پژوهش استقرایی مبتنی بر «حساسیت نظری» است؛ به این معنا که اگرچه مضامین از بطن داده‌های میدان استخراج شده‌اند، اما نام‌گذاری و صورت‌بندی نهایی آن‌ها با بهره‌گیری از ادبیات نظری (نظیر اقتصاد سیاسی فضا و مورفولوژی شهری)

یکپارچه شده است. استراتژی پژوهش، تحلیل کیفی (تک‌روشی) و از منظر افق زمانی، یک مطالعهٔ مقطعی است که فرایند اجرایی آن از مرداد تا اسفند ۱۴۰۴ به طول انجامید. انتخاب این چارچوب به آن جهت است که کشف لایه‌های پنهان پدیده‌های اجتماعی - فضایی و پویایی‌های نهادی در بازآفرینی شهری، با تقلیل‌گرایی روش‌های کمی قابل دستیابی نبوده و نیازمند واکاوی عمیق و زمینه‌مند است.

جامعهٔ آماری شامل متخصصان و سیاست‌گذاران درگیر با پروژه‌های منطقه ۱۶ تهران بود. معیار ورود شامل حداقل ۵ سال سابقهٔ کار

ورود پیدا کردند تا تنوع سازمانی رعایت شده و سوگیری تأییدی کنترل شود.

توقف نمونه‌گیری بر مبنای منطق اشباع نظری و از طریق پایش مستمر ماتریس تولید کد انجام شد. در مصاحبه دوازدهم، مفاهیم اصلی اشباع شدند؛ تکرارپذیری ۱۰۰ درصدی در این پژوهش به این معناست که در تحلیل مصاحبه‌های سیزدهم و چهاردهم، هیچ کد اولیه جدیدی که به شکل‌گیری زیرمضمون جدیدی منجر شود، تولید نشد.

تخصصی و درگیری مستقیم با پروژه‌های بازآفرینی این منطقه تعیین شد. با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند و تکنیک گلوله‌برفی، در مجموع ۳۰ نفر شناسایی و دعوت شدند. از این میان، ۱۰ نفر به دلیل ضیق وقت و ۶ نفر به دلیل عدم تمایل به مصاحبه کنار گذاشته شدند. در نهایت، ۱۴ مشارکت‌کننده (متشکل از ۷ نفر از مدیران و کارشناسان شهرداری منطقه، ۳ نفر از کارشناس سازمان نوسازی و ۴ نفر از کارشناسان (اعم از کارشناس شهرسازی و کارشناس علوم اجتماعی) و مدیر دفاتر توسعه محلی منطقه ۱۶) به مطالعه

جدول ۱. ویژگی‌های جمعیت‌شناختی مشارکت‌کنندگان

کد	جنسیت	سطح تحصیلات	سازمان اجرایی	سابقه اجرایی در پروژه‌های بازآفرینی شهری	سابقه حضور در پروژه‌های بازآفرینی شهری در منطقه ۱۶
مصاحبه ۱	مرد	کارشناسی ارشد شهرسازی	شهرداری منطقه	۱۷ سال	۹ سال
مصاحبه ۲	زن	کارشناسی ارشد شهرسازی	دفاتر توسعه محلی	۱۴ سال	۶ سال
مصاحبه ۳	مرد	کارشناسی ارشد طراحی شهری	سازمان نوسازی	۲۸ سال	۲۳ سال
مصاحبه ۴	مرد	کارشناسی ارشد جامعه‌شناسی	شهرداری منطقه	۹ سال	۵ سال
مصاحبه ۵	زن	کارشناسی ارشد عمران	شهرداری منطقه	۲۳ سال	۱۴ سال
مصاحبه ۶	مرد	کارشناسی ارشد جامعه‌شناسی	شهرداری منطقه	۱۵ سال	۱۲ سال
مصاحبه ۷	زن	دکتری جامعه‌شناسی	دفاتر توسعه محلی	۳۰ سال	۱۹ سال
مصاحبه ۸	مرد	دکتری شهرسازی	سازمان نوسازی	۱۴ سال	۸ سال
مصاحبه ۹	زن	دکتری شهرسازی	دفاتر توسعه محلی	۱۹ سال	۸ سال
مصاحبه ۱۰	مرد	دکتری معماری	شهرداری منطقه	۱۲ سال	۱۲ سال
مصاحبه ۱۱	مرد	دکتری شهرسازی	سازمان نوسازی	۱۹ سال	۱۵ سال
مصاحبه ۱۲	زن	کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری	شهرداری منطقه	۱۷ سال	۱۳ سال
مصاحبه ۱۳	مرد	دکتری جامعه‌شناسی	دفاتر توسعه محلی	۲۶ سال	۲۱ سال
مصاحبه ۱۴	مرد	کارشناسی ارشد مدیریت شهری	شهرداری منطقه	۱۱ سال	۷ سال

صوتی کلمه‌به‌کلمه پیاده‌سازی متنی شده و به منظور کدگذاری آماده شدند. هنگام مصاحبه‌ها علاوه بر سؤالات اصلی، از سؤالات تعقیبی نیز استفاده شد.

ابزار اصلی پژوهش، مصاحبه‌های عمیق و نیمه‌ساختاریافته بود. محورهای مصاحبه به صورت استقرایی و برآمده از شکاف‌های شناسایی‌شده در پیشینه پژوهش تدوین شدند. مصاحبه‌ها با کسب رضایت آگاهانه، به صورت صوتی ضبط شدند. سپس، فایل‌های

جدول ۲. محورهای مصاحبه، سؤالات راهنما و سؤالات تعقیبی

محور مصاحبه و سؤالات راهنما	خروجی مورد انتظار (جهت استخراج مضامین)
محور ۱: چالش‌های نهادی و مدیریتی ارزیابی شما از میزان هماهنگی بین‌بخشی (شهرداری، میراث فرهنگی، ...) در منطقه ۱۶ چیست؟ چه موانع قانونی و سیاست‌گذاری در مسیر پروژه‌های فرهنگ‌مینا وجود دارد؟ مکانیسم‌های تأمین مالی این پروژه‌ها با چه چالش‌هایی روبه‌رو هستند؟	استخراج کدهای مرتبط با بوروکراسی اداری، سیاست‌گذاری از بالا به پایین، فقدان مدیریت یکپارچه شهری، ضعف در جذب سرمایه‌گذار خصوصی و گسست نهادی؛
محور ۲: موانع اجتماعی و فرهنگی با توجه به هویت خاص و صنعتی - کارگری منطقه ۱۶، واکنش جامعه محلی به پروژه‌های بازآفرینی چیست؟ اصلی‌ترین موانع جلب مشارکت فعال شهروندان در این منطقه کدام‌اند؟ آیا خطر تضادهای هویتی یا پدیده اعیان‌سازی در این بافت احساس می‌شود؟	شناسایی کدهای مربوط به مقاومت مدنی، بی‌اعتمادی محلی، شکاف هویتی، ترس از جابه‌جایی ساکنان بومی و ضعف سرمایه اجتماعی در پذیرش الگوهای جدید.
محور ۳: محدودیت‌های کالبدی - فضایی فرسودگی و تراکم بالای بافت در منطقه ۱۶ چه محدودیت‌هایی برای ایجاد فضاهای فرهنگی ایجاد کرده است؟ وضعیت زیرساخت‌های پایه (دسترسی، پارکینگ، تأسیسات) برای پشتیبانی از این رویکرد چگونه است؟ تأثیر کاربری‌های ناسازگار (بافت صنعتی رهاشده) بر این روند چیست؟	تبیین کدهای مرتبط با کمبود اراضی مستعد، اختلالات عملکردی و ترافیکی، ضعف زیرساخت‌های فیزیکی و انزوای فضایی محدوده‌های هدف.
محور ۴: جمع‌بندی و ترسیم شبکه مضامین به عنوان یک سیاست‌گذار/خبره، کدام چالش را به عنوان مانع مرکزی و ریشه‌ای می‌شناسید؟ چگونه این موانع (کالبدی، نهادی، اجتماعی) بر یکدیگر تأثیر متقابل می‌گذارند؟	کشف روابط علی و متقابل میان مفاهیم، شناسایی مضمون فراگیر و فراهم شدن خوراک مفهومی برای ترسیم گرافیکی شبکه مضامین در نرم‌افزار.

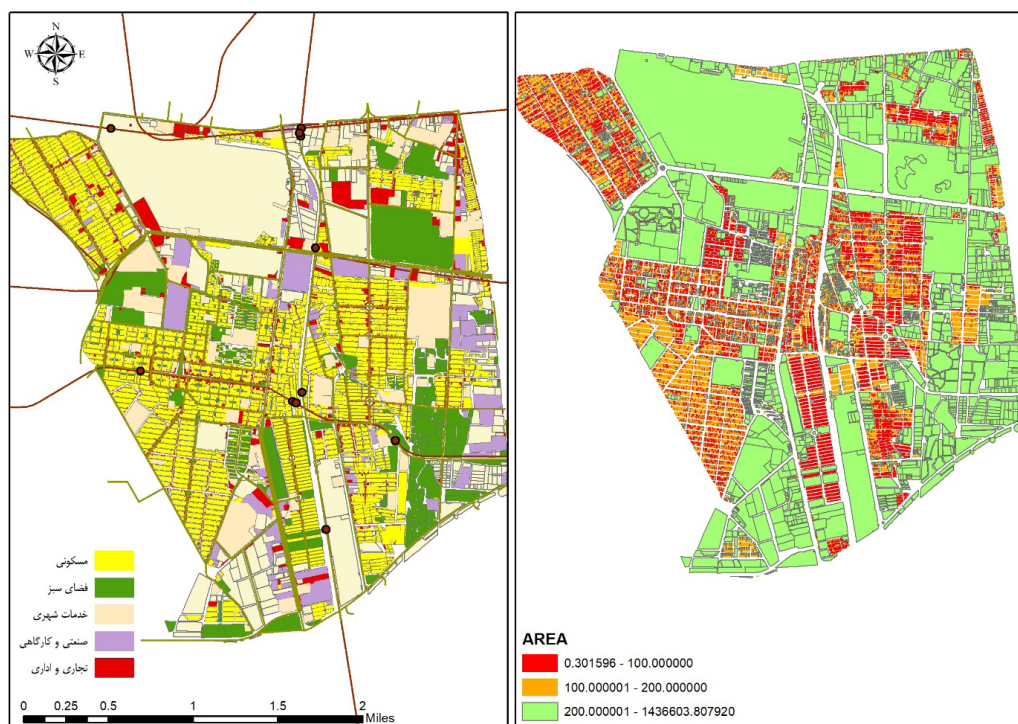
داده‌ها از طریق مطالعه مکرر متون پیاده‌سازی شده، (۲) تولید کدهای اولیه، (۳) جست‌وجوی مضامین، (۴) بازبینی مضامین، (۵) تعریف و نام‌گذاری مضامین و (۶) نگارش گزارش نهایی. داده‌های متنی با استفاده از روش تحلیل مضمونی براون و کلارک (۲۰۰۶) طی ۶ مرحله بازگشتی تحلیل شدند. این مراحل از غوطه‌وری در داده‌ها و تولید کدهای اولیه آغاز شد و تا تعریف شبکه مضامین استمرار یافت. همچنین، درخورد یادآوری است فرایند کدگذاری و بازبینی کدها به صورت دستی صورت گرفته است.

۲.۳. قلمرو مکانی پژوهش

منطقه ۱۶ شهرداری تهران، واقع در پهنه جنوبی پایتخت، یکی از مناطق تاریخی و کارگری شهر است که در فراسوی حصار دوره ناصری و در حاشیه جاده تاریخی تهران - ری شکل گرفته است. استخوان‌بندی و سازمان فضایی این منطقه تحت تأثیر موانع فیزیکی و زیرساختی کلان، نظیر خطوط راه‌آهن (کریدور شمالی - جنوبی) و بزرگراه بعثت (محور شرقی - غربی)، به پهنه‌های مجزایی با عدم تعادل فضایی بارز تقسیم شده است.

برای سنجش کیفیت پژوهش، از معیارهای چهارگانه لینکلن و گوبا (۱۹۸۵) بهره‌گیری شد:

- ۱- اعتبارپذیری: از دو تکنیک «بازبینی توسط اعضا» و «تبادل نظر با هم‌تایان» استفاده شد. رونوشت مصاحبه‌ها و کدهای اولیه به ۴ نفر از مشارکت‌کنندگان کلیدی بازگردانده شده و تأیید شد. همچنین، مدل مفهومی اولیه توسط دو متخصص طراحی شهری (خارج از تیم پژوهش) ارزیابی و تعدیل شد.
 - ۲- انتقال‌پذیری: با ارائه توصیف غنی و دقیق از بستر پژوهش (ویژگی‌های منطقه ۱۶) و مسیر روش‌شناسی تأمین شد.
 - ۳- اتکاپذیری: با ایجاد زنجیره مستندات پژوهش و ثبت دقیق یادداشت‌های هنگام کار برای ردیابی تصمیمات تحلیلی تضمین شد.
 - ۴- تأییدپذیری: متون پیاده‌سازی شده توسط یک کدگذار مستقل (خارج از تیم تحقیق) بازبینی شد. برای سنجش توافق پایایی از ضریب هولستی استفاده شد که مقدار آن برابر با ۰/۸۶ محاسبه شد. کدهای ناهمسو نیز طی دو جلسه بحث و تبادل نظر کیفی تأیید شدند به اجماع، هم‌راستا شدند.
- داده‌های متنی با استفاده از روش تحلیل مضمونی براون و کلارک (۲۰۰۶) مورد تحلیل قرار گرفت. این فرایند به صورت یک مسیر بازگشتی و غیرخطی شامل ۶ مرحله انجام شد: (۱) آشنایی عمیق با



شکل ۲. قلمرو پژوهش

۲- عمق محدودیت‌های کالبدی - فضایی (فرسودگی حاد و بحران سرانه): مطابق آمار، بیش از ۷۱ درصد جمعیت منطقه (حدود ۲۰۷,۳۵۷ نفر) در بافت‌های فرسوده و ریزدانه ساکن هستند. وجود سه گونه بافت فرسوده درهم‌تنیده با معابر باریک، کمبود شدید سرانه‌های خدماتی (فضای باز و فرهنگی) و محصور شدن محلات در میان شریان‌های عبوری (فضای جریان‌ها)، چالش‌های کالبدی بسیار پیچیده‌ای را برای تزریق کاربری‌های فرهنگی و بازآفرینی ایجاد کرده که دقیقاً منطبق بر سؤال فرعی پژوهش در بخش کالبدی است (طرح تفصیلی منطقه ۱۶، ۱۳۸۶).

۳- پیچیدگی چالش‌های نهادی و مدیریتی (تضاد منافع منطقه‌ای و فرماندهی): استقرار عناصر درشت‌دانه فرماندهی (راه‌آهن، ترمینال جنوب، انبارها) در کنار بافت‌های متراکم مسکونی، منطقه ۱۶ را به میدانی برای تقابل مدیریت کلان شهری، نهادهای دولتی، و شهرداری محلی تبدیل کرده است. این چندپارچگی مالکیتی و مدیریتی، بستر مناسبی برای مطالعه چالش‌های نهادی، بروکراسی اداری و ضعف هماهنگی بین‌بخشی در اجرای پروژه‌های بازآفرینی است.

۴. یافته‌ها

تحلیل داده‌های کیفی در این پژوهش با اتکا بر رویکرد نظام‌مند تحلیل مضمون مبتنی بر الگوی شش مرحله‌ای برون و کلارک (۲۰۰۶) انجام پذیرفت. هدف از این روش، شناسایی، تحلیل و گزارش الگوهای معنایی (تم‌ها) درون داده‌ها بود تا از این طریق، چالش‌های پیچیده بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا در منطقه ۱۶ تهران مفهوم‌سازی شود. فرایند اجرایی این شش مرحله به شرح زیر است:

۱- آشنایی با داده‌ها: در گام نخست، محقق به منظور غوطه‌وری در

به لحاظ تاریخی، این منطقه ابتدا محل استقرار تأسیسات مدرن و صنعتی (مانند ایستگاه راه‌آهن، سیلو، کشتارگاه، کارخانه چیت‌سازی و کوره‌های آجرپزی) بوده که به دنبال خود، شکل‌گیری نخستین هسته‌های حاشیه‌نشینی و محلات کارگری نظیر جوادیه، نازی‌آباد، خزانه و باغ‌آذری را در پی داشته است. امروزه، منطقه ۱۶ دارای بافتی به شدت متراکم و ریزدانه است؛ به طوری که حدود ۶۰ درصد قطعات مسکونی مساحتی کمتر از ۱۰۰ متر مربع و ۹۰ درصد آن‌ها کمتر از ۱۵۰ متر مربع دارند. ترکیب این ریزدانی با معابر کم‌عرض (کمتر از ۶ متر) و ناپایداری ابنیه، موجب شده تا حدود ۸۵ درصد از بلوک‌های شهری این منطقه در زمره بافت‌های فرسوده (با تراکم جمعیتی خالص حدود ۷۲۸ تا ۱۰۰۰ نفر در هکتار) قرار گیرند. همچنین، استقرار کاربری‌های فرماندهی مانند پایانه مسافربری جنوب و بنگاه‌های باربری، این منطقه را با چالش‌های عملکردی و ترافیکی متعددی مواجه ساخته است.

انتخاب منطقه ۱۶ به عنوان بستر مطالعه واکاوی چالش‌های بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا، تصادفی نبوده و دقیقاً بر اساس انطباق ویژگی‌های این محدوده با اهداف سه‌گانه پژوهش (چالش‌های نهادی، کالبدی و اجتماعی - فرهنگی) صورت گرفته است:

۱- تناسب با چالش‌های اجتماعی و هویتی (بستر فرهنگی و میراث صنعتی): منطقه ۱۶ دارای هویت ریشه‌دار کارگری و میراث غنی صنعتی (معماری صنعتی اواسط قرن بیستم نظیر سیلوهای تهران و کارخانه‌های متروکه) است. این ظرفیت‌ها، منطقه را به مستعدترین پهنه برای اجرای پروژه‌های فرهنگ‌مبنا تبدیل می‌کند. با این حال، تضاد میان این هویت محلی با الگوهای توسعه جدید، خطر اعیان‌سازی و مقاومت مدنی ساکنان بومی را به همراه دارد که واکاوی موانع اجتماعی در این بستر را بسیار معنادار می‌سازد.

داده‌ها، متون پیاده‌سازی شده مصاحبه‌ها با خبرگان و سیاست‌گذاران شهری را چندین بار مورد مطالعه عمیق قرار داد. در این مرحله، یادداشت‌برداری‌های اولیه از مفاهیم تکرار شونده و ایده‌های کلیدی مرتبط با موانع نهادی، اجتماعی و کالبدی انجام شد.

۲- کدگذاری اولیه: تولید کدهای اولیه به صورت استقرایی و خطبه‌خط انجام شد. در این مرحله، بخش‌های معنادار متن که مستقیم یا به طور ضمنی به چالش‌های بازآفرینی اشاره داشتند،

استخراج شده و به آن‌ها برچسب‌های مفهومی (کد) اختصاص یافت. در این فرایند، از تقلیل داده‌های خام، در مجموع ۶۷ کد باز (نظیر «بروکراسی پیچیده در صدور مجوزها» یا «ناپایداری حاد سازه‌ای») استخراج شد. جدول ۳ نشان می‌دهد چگونه نقل‌قول‌های مستقیم از طریق کدگذاری به مفاهیم خرد و سپس نظریات پشتیبان متصل شده‌اند.

جدول ۳. کدگذاری اولیه با استفاده از نقل قول‌های مستقیم

نقل قول مستقیم	کدها	نظریات پشتیبان
مصاحبه ۲: ما در ایران هنوز بازآفرینی را با آپارتمان‌سازی انبوه‌سازان اشتباه می‌گیریم. تا زمانی که رویکرد ما از کالبد به انسان تغییر نکند، همین آش و همین کاسه است.	سیاست‌گذاری از بالا به پایین در تعریف پروژه‌های فرهنگی، نگاه کوتاه‌مدت مدیران شهری و تغییرات مداوم مدیریتی در سطح نواحی، فقدان چشم‌انداز یکپارچه و هماهنگ فرهنگی برای منطقه، غلبه رویکرد صرفاً کالبدی و عمرانی در بدنه کارشناسی شهرداری، فقدان ضمانت اجرایی برای تحقق اسناد توسعه محلی، بخشی‌نگری ادارات مختلف شهرداری (فرهنگی - اجتماعی، شهرسازی، ترافیک).	برنامه‌ریزی ارتباطی (هابرماس و هبلی) حکمرانی خوب شهری (برنامه اسکان بشر سازمان ملل) تولید فضای اجتماعی (لوفور)
مصاحبه ۱: برای یک پروژه نوسازی ساده، باید از شهرداری، آبفا، شرکت گاز و میراث فرهنگی مجوزهای جداگانه بگیریم که گاهی الزاماتشان با هم در تضاد است. یک جزیره ناهماهنگی کامل.	تضاد منافع سازمانی میان شهرداری و شرکت راه‌آهن در تملک اراضی، تداخل وظایف میان سازمان نوسازی و شهرداری منطقه ۱۶، ناهماهنگی دستگاه‌های خدمات‌رسان دولتی در اجرای زیرساخت‌ها، ابهام حقوقی در مالکیت اراضی بزرگ‌مقیاس و متروکه صنعتی.	نظریه رژیم شهری (استون) حکمرانی چندسطحی و ظرفیت‌سازی نهادی (پتسی هبلی)
مصاحبه ۳: ما مدل‌های موفق مثل «وراق مشارکت محلی» یا «صندوق سرمایه‌گذاری پروژه» در دنیا داریم که شهروندان مصاحبه ۵: می‌توانند در پروژه‌های محله خودشان سرمایه‌گذاری کنند و سود ببرند، اما اینجا اصلاً چنین سازوکاری تعریف نشده است.	غلبه نگاه درآمدزا و سوداگری بر اهداف فرهنگی بازآفرینی، ضعف مکانیزم‌های تامین مالی خرد برای پروژه‌های محله‌محور، فقدان پلتفرم‌های نهادینه برای مشارکت عمومی - خصوصی (PPP)، عدم تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده جنوب شهر، کمبود تخصیص بودجه‌های فرهنگی متناسب با نیاز منطقه ۱۶، ضعف تدوین قوانین حمایتی و معافیت‌های مالیاتی برای کسب‌وکارهای فرهنگی.	اقتصاد سیاسی فضا و شهر کارآفرین (دیوید هاروی) نظریه شکاف اجاره (نیل اسمیت: توجیه عدم سرمایه‌گذاری خصوصی در بافت فرسوده)
مصاحبه ۴: این دفاتر در مقیاس خرد بسیار مؤثرند و سرمایه اجتماعی را فعال می‌کنند، اما در ساختار کلان قدرت شهری، یک بازیگر حاشیه‌ای با اختیارات محدود تعریف شده‌اند.	بروکراسی پیچیده و زمان‌بر در صدور مجوزهای تغییر کاربری، بی‌توجهی به ظرفیت نهادی دفاتر توسعه محلی (تسهیل‌گران)، مقاومت ساختار بروکراتیک در برابر واگذاری تصدی‌گری به مردم، ضعف در نظارت بر پیمانکاران اجرایی پروژه‌های محرک توسعه، فقدان پایگاه داده یکپارچه از ظرفیت‌های فرهنگی - صنعتی منطقه، ضعف در ارزیابی پیامدهای اجتماعی پیش از اجرای پروژه.	نظریه برنامه‌ریزی همکارانه (پتسی هبلی)
مصاحبه ۵: ورود طبقه متوسط جدید به منطقه به دلیل قیمت‌های مناسب‌تر، می‌تواند به تدریج بافت اجتماعی و فرهنگی محلات را تغییر دهد و تقاضا برای خدمات باکیفیت‌تر را افزایش دهد.	خطر بروز پدیده اعیان‌سازی و تغییر بافت جمعیتی، خطر جابه‌جایی اجباری و خروج ساکنان بومی و کم‌درآمد، نگرانی ساکنان از دست دادن مشاغل غیررسمی و خرد محلی، تشدید احساس نابرابری در دسترسی به امکانات فرهنگی جدید، تغییر تحمیلی سبک زندگی اصیل و روزمره محله‌ای، عدم تطابق خدمات فرهنگی پیشنهادی با توان اقتصادی ساکنان.	نظریه اعیان‌سازی و جابه‌جایی (روث گلس و نیل اسمیت)
مصاحبه ۶: تجربه تعاونی‌ها نشان داده مردم به مشارکت مالی تمایل دارند، اما شهرداری به جای اینکه این پتانسیل را به رسمیت بشناسد و تسهیل کند، اغلب به آن به چشم یک رقیب یا یک دردسر نگاه می‌کند.		
مصاحبه ۷: شهرداری به دنبال درآمد پایدار از طریق فروش تراکم است، انبوه‌ساز به دنبال حداکثر سود از طریق ساخت‌وساز است و مردم به دنبال فضای باز و کیفیت زندگی هستند. این سه منفعت ذاتاً در تضاد با یکدیگرند.		
مصاحبه ۱۱: در هر پروژه‌ای، حرف آخر را شهرداری می‌زند. از طراحی و اجرا گرفته تا تأمین مالی و بهره‌برداری، همه چیز به تصمیم نهایی شهردار یا معاونت شهرسازی بستگی دارد.		
مصاحبه ۱: ورو طبقه متوسط جدید به منطقه به دلیل قیمت‌های مناسب‌تر، می‌تواند به تدریج بافت اجتماعی و فرهنگی محلات را تغییر دهد و تقاضا برای خدمات باکیفیت‌تر را افزایش دهد.		
مصاحبه ۱۴: جوان‌ترها دارند از اینجا می‌روند و به جایشان کارگران مهاجر از شهرهای دیگر می‌آیند. این تغییر ترکیب جمعیت، روی همبستگی و امنیت محله تأثیر گذاشته است.		

نظریات پشتیبان	کدها	نقل قول مستقیم
کالایی شدن میراث (هیوسون) مکان‌های چهارم (پاتریشیا آبرخت: تضاد در تعاملات بین‌نسلی هویت و حس مکان (رلف و بی‌فو توان)	تقابل هویتی میان میراث کارگری منطقه و الگوهای فرهنگی وارداتی/لوکس، تقلیل مفهوم فرهنگ به رویدادهای نمایشی و زودگذر، غفلت از تنوع قومیتی و خرده‌فرهنگ‌های مهاجر موجود در منطقه ۱۶، کالایی شدن میراث صنعتی و نوستالژی محلی، فقدان روایت‌گری بومی در طراحی فضاهای جدید فرهنگی، تقابل نسل‌ها در شیوه استفاده و پذیرش فضاهای عمومی جدید.	مصاحبه ۴: هویت ساکنان محلات منطقه تکه‌تکه است. هویت محله جوادیه با نازی‌آباد فرق دارد. یک چسب یا یک داستان مشترک که همه را به هم وصل کند، وجود ندارد. مصاحبه ۵: ما می‌خواهیم سیلوها و کوره‌ها را به فضاهای لوکس فرهنگی تبدیل کنیم، غافل از اینکه میراث کارگری منطقه با این الگوهای وارداتی همخوانی ندارد. این کالایی شدن نوستالژی، باعث تقابل نسل‌ها در استفاده از این فضاهای جدید می‌شود. مصاحبه ۱۰: مدیریت شهری هیچ‌گاه نخواست به ظرفیت شبکه‌های اجتماعی سنتی مثل مساجد، هیئت‌ها و معتمدین محلی برای نیازسنجی پروژه‌های فرهنگی استفاده کند؛ همه‌چیز از بالا دیکته می‌شود.
سرمایه اجتماعی (پاتنام و بوردیو) نقد امنیتی‌سازی فضا (مایک دیویس)	مقاومت مدنی و پنهان ساکنان در برابر مداخلات تحمیلی مدیریت شهری، بی‌اعتمادی تاریخی ساکنان محلات (نظیر جوادیه و خزانه) به وعده‌های شهرداری، ضعف تعلق خاطر و هویت محلی در برخی بلوک‌های به‌شدت فرسوده، ترس از امنیتی‌سازی فضاهای عمومی بازآفرینی شده، ضعف سرمایه اجتماعی و اعتماد بین‌فردی در محلات حاشیه‌ای، احساس انزوای اجتماعی در محلات محصور در میان شریان‌ها.	مصاحبه ۹: در محلاتی مثل جوادیه و خزانه، مردم دهه‌هاست که فقط وعده نوسازی شنیده‌اند. این بی‌اعتمادی تاریخی باعث شده تا رویکرد مدیریت شهری به مشارکت، فقط به یک ژست نمایشی و حضور تزئینی جوانان یا زنان در جلسات خلاصه شود. مصاحبه ۱۲: وقتی طرح‌های بازآفرینی کاملاً از بالا به پایین دیکته می‌شوند و هیچ مشارکت معناداری در مرحله نیازسنجی و طراحی با خود ساکنان صورت نمی‌گیرد، نتیجه طبیعی آن شکل‌گیری یک مقاومت مدنی و پنهان است. مردم در برابر این مداخلات تحمیلی همراهی نمی‌کنند، زیرا احساس می‌کنند این پروژه‌ها دغدغه و سبک زندگی آن‌ها را نمایندگی نمی‌کند.
نردبان مشارکت شهروندی (شری آرنستین) توسعه محلی اجتماع‌محور	عدم مشارکت معنادار شهروندان در مراحل نیازسنجی و طراحی، عدم بهره‌گیری از ظرفیت شبکه‌های اجتماعی سنتی (مساجد، هیئت‌ها، معتمدین)، ضعف برنامه‌های توانمندسازی فرهنگی و آموزش شهروندی پیش از اجرا، غلبه نگاه تزئینی به مشارکت زنان و جوانان محلی	مصاحبه ۱۳: حضور فعال نهادهای مذهبی در این محلات باعث تقویت همبستگی و همکاری‌های محلی می‌شود. این مساجد و مراکز مذهبی نه تنها برای عبادت، بلکه برای وجود یک شبکه حمایتی و اخلاقی در محله نیز مهم‌اند، ولی در تصمیم‌سازی‌های مدیریت شهری نقش و اثرگذاری چندانی ندارند. مصاحبه ۱۴: ما در ادبیات بازآفرینی از توسعه اجتماع‌محور حرف می‌زنیم، اما در عمل، ساکنان منطقه ۱۶ هیچ نقشی در تعریف پروژه‌های فرهنگی ندارند. وقتی نیازسنجی توسط مشاوران خارج از محله انجام می‌شود، حضور شهروند در فرایند تصمیم‌گیری به یک تأییدکننده صرف تقلیل می‌یابد و این رویکرد، ایده حق به شهر را در این بافت‌ها از بین برده است.
مورفولوژی شهری (کنزن) زندگی در میان ساختمان‌ها (یان گل: نقد فشرده‌گی نامطلوب بر کیفیت عرصه عمومی)	شدت بالای ریزدانی قطعات مسکونی (بیش از ۶۰ درصد زیر ۱۰۰ متر)، نفوذناپذیری شدید بافت و کثرت معابر با عرض کمتر از ۶ متر، ناپایداری حاد سازه‌ای و خطر فروریزش ابنیه پیرامونی، تراکم جمعیتی بسیار بالا (بیش از ۷۰۰ نفر در هکتار در برخی بلوک‌ها)، محدودیت‌های تملک در پلاک‌های دارای تعدد وراثت یا ره‌اشده.	مصاحبه ۱: با بلوک‌هایی مواجهیم که بالای ۶۰ درصد پلاک‌هایش زیر ۱۰۰ متر است و تراکم جمعیتی وحشتناکی دارند. این شدت ریزدانی و نفوذناپذیری معابر زیر ۶ متر، هرگونه مداخله کالبدی برای تزریق کاربری فرهنگی را قفل کرده است. مصاحبه ۵: ریزدانی پلاک‌ها، هرگونه اقدام برای تجمیع را به یک فرایند فرسایشی و تقریباً غیرممکن تبدیل کرده، برای یک پروژه ۵۰۰ متری باید با ۳۰ مالک مذاکره کرد.
شهرسازی ازهم‌گسیخته (گراهام و ماروین) چیدمان فضا (هیلیر: ضعف نفوذپذیری و هم‌پیوندی)	گسست و انقطاع فضایی شدید ناشی از عبور خطوط راه‌آهن، جدایی‌گزینی کالبدی محلات به دلیل موانع فیزیکی (بزرگراه بعثت)، ناسازگاری عملکردی حضور پایانه مسافربری جنوب با آرامش بافت مسکونی، گرهمای ترافیکی و آلودگی ناشی از فعالیت بنگاه‌های باربری و سنگبری‌ها، مقیاس نامتناسب و غول‌پیکر پروژه‌های محرک توسعه با ظرفیت معابر محلی.	مصاحبه ۸: منطقه ۱۶ توسط خطوط راه‌آهن و بزرگراه بعثت تکه‌تکه شده است. این گسست کالبدی در کنار گرهمای ترافیکی ناشی از پایانه جنوب و بنگاه‌های باربری، استخوان‌بندی محلات را تخریب کرده و انزوای اجتماعی به بار آورده است. مصاحبه ۱۱: انبارها، گاراژها و کارگاه‌های فلزکاری در قلب بافت مسکونی، آلودگی صوتی و هوای دائمی ایجاد کرده‌اند. اینجا مرز بین کار و زندگی از بین رفته است.

مصاحبه ۳: سرانه فضاهای فراغت و پلازاهای استاندارد در منطقه تقریباً صفر است. به جای فضای سبز و عرصه عمومی باکیفیت، با وفور فضاهای بی‌دفاع شهری و کوره‌های متروکه‌ای مواجهیم که پتانسیل بالایی برای بزهکاری دارند و خوانایی فضایی را از بین برده‌اند.	فقر شدید سرانه کاربری‌های فرهنگی و فضاهای فراغت استاندارد، کمبود بحرانی سرانه فضای سبز عمومی در مقیاس محله، وفور فضاهای بی‌دفاع شهری و رهاشده با پتانسیل بزهکاری، کمبود شدید فضای پارکینگ برای کاربری‌های جاذب جمعیت فرهنگی، فقدان پلازها و فضاهای تجمع استاندارد، کیفیت بسیار پایین مبلمان شهری، عرصه عمومی و پیاده‌روها، فرسودگی شدید زیرساخت‌های تأسیساتی (شبکه آب، برق و جمع‌آوری آب‌های سطحی)، آلودگی‌های زیست‌محیطی به‌جامانده از کارخانه‌های صنعتی متروکه، کمبود دسترسی ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی پاک (مترو) به عمق محلات فرسوده، تخریب استخوان‌بندی و ساختار تاریخی محلات بر اثر مداخلات نقطه‌ای پیشین، فرسودگی شتابان بناهای واجد ارزش میراث معماری صنعتی (مثل سیلو و کوره‌ها)، عدم یکپارچگی استخوان‌بندی فضایی میان نواحی ۶گانه منطقه، عدم خوانایی فضایی و ضعف نشانه‌شناسی در بافت‌های ارگانیک منطقه	عدالت فضایی (ادوارد سوچا) نظریه پنجره‌های شکسته (ویلسون و کلینگ) فضای قابل دفاع (اسکار نیومن) سیمای شهر (کوبن لینچ)
---	---	--

۳. جست‌وجوی تم‌ها: پس از استخراج کدهای اولیه، فرایند خوشه‌بندی کدهای دارای قرابت معنایی آغاز شد. کدهایی که حول یک محور مفهومی مشترک قرار داشتند، در قالب ۱۳ «تم فرعی» تجمیع شدند. تمرکز این مرحله بر یافتن الگوهای کلان‌تر بود؛ به گونه‌ای که برای مثال، کدهای مرتبط با ضعف هماهنگی ادارات، تضاد منافع و ابهام حقوقی، همگی تحت چتر تم فرعی «تشتت سازمانی و ناهماهنگی بین‌بخشی» سازمان‌دهی شدند.

۴. بازبینی و پالایش تم‌ها: در این مرحله، برای تعیین دقیق مرز میان تم‌ها و جلوگیری از هم‌پوشانی آن‌ها، از معیار دوگانه پاتون (Patton, 1990) شامل تجانس درونی و تمایز بیرونی استفاده شد؛

به این معنا که کدهای درون یک تم باید پیوند منطقی و معناداری با یکدیگر داشته باشند (تجانس) و در عین حال، هر تم باید به وضوح از تم دیگر متمایز باشد (تمایز). بر این اساس، تطابق تم‌ها با کل مجموعه داده‌ها ارزیابی انتقادی شد. در نتیجه این بازبینی، مرزهای مفهومی اصلاح شد و سه تم فرعی «فقر سرانه‌های خدماتی»، «بحران زوال زیرساختی» و «زوال خوانایی فضایی» به دلیل درهم‌تنیدگی شدید علی و معلولی، در قالب یک تم یکپارچه با عنوان «زوال عرصه عمومی، فقر زیرساختی و افول خوانایی منظر» ادغام شدند تا شبکه مضامین فاقد حشو و دارای مرزهای تحلیلی شفاف باشد (جدول ۴).

جدول ۴. شبکه مضامین استخراج‌شده از مصاحبه‌ها

تشتت نهادی و غلبه رویکرد کالبدی-سوداگرانه

تم اصلی

تم پالایش شده

تم فرعی

کدها

تمرکزگرایی ساختاری و ضعف سیاست‌گذاری یکپارچه (تأکید بر رویکرد از بالا به پایین و غلبه نگاه کالبدی بر اسناد توسعه محلی)

ضعف حکمرانی و فقدان سیاست‌گذاری یکپارچه

سیاست‌گذاری از بالا به پایین در تعریف پروژه‌های فرهنگی، نگاه کوتاه‌مدت مدیران شهری و تغییرات مداوم مدیریتی در سطح نواحی، فقدان چشم‌انداز یکپارچه و هماهنگ فرهنگی برای منطقه، غلبه رویکرد صرفاً کالبدی و عمرانی در بدنه کارشناسی شهرداری، فقدان ضمانت اجرایی برای تحقق اسناد توسعه محلی، بخشی‌نگری ادارات مختلف شهرداری (فرهنگی - اجتماعی، شهرسازی، ترافیک).

تشتت نهادی و بحران هماهنگی افقی/عمودی (تضاد منافع میان کنشگران کلان (شهرداری، راه‌آهن، دولت) و خلأ یکپارچگی حقوقی - مدیریتی)

تشتت سازمانی و ناهماهنگی بین‌بخشی

تضاد منافع سازمانی میان شهرداری و شرکت راه‌آهن در تملک اراضی، تداخل وظایف میان سازمان نوسازی و شهرداری منطقه ۱۶، ناهماهنگی دستگاه‌های خدمات‌رسان دولتی در اجرای زیرساخت‌ها، ابهام حقوقی در مالکیت اراضی بزرگ‌مقیاس و متروکه صنعتی.

هزمونی اقتصاد شهری سوداگرانه و شکنندگی تأمین مالی (نقد تسلط نگاه درآمدزا (نتولیرال) بر بازآفرینی فرهنگی و فقدان بسترهای نهادینه PPP)

ناکارآمدی نظام تأمین مالی و غلبه نگاه سوداگرانه

غلبه نگاه درآمدزا و سوداگری بر اهداف فرهنگی بازآفرینی، ضعف مکانیزم‌های تأمین مالی خرد برای پروژه‌های محله‌محور، فقدان پلتفرم‌های نهادینه برای مشارکت عمومی - خصوصی (PPP)، عدم تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده جنوب شهر، کمبود تخصیص بودجه‌های فرهنگی متناسب با نیاز منطقه ۱۶، ضعف تدوین قوانین حمایتی و معافیت‌های مالیاتی برای کسب‌وکارهای فرهنگی.

تصلب بروکراتیک و انسداد ظرفیت‌سازی محلی (مقاومت بدنه اداری در برابر تمرکززدایی و حاشیه‌رانی نهادهای واسط (مانند دفاتر تسهیل‌گری))

موانع بروکراتیک و ضعف ظرفیت‌سازی مشارکتی نهادهای

بروکراسی پیچیده و زمان‌بر در صدور مجوزهای تغییر کاربری، بی‌توجهی به ظرفیت نهادی دفاتر توسعه محلی (تسهیل‌گران)، مقاومت ساختار بروکراتیک در برابر واگذاری تصدی‌گری به مردم، ضعف در نظارت بر پیمانکاران اجرایی پروژه‌های محرک توسعه، فقدان پایگاه داده یکپارچه از ظرفیت‌های فرهنگی - صنعتی منطقه، ضعف در ارزیابی پیامدهای اجتماعی پیش از اجرای پروژه.

تشتت نهادی و ناهماهنگی بین‌بخشی

تم اصلی	تم پالایش‌شده	تم فرعی	کدها
تهدید اعیان‌سازی و طرد فضایی - اجتماعی (خطر جابه‌جایی اجباری طبقه کارگر و عدم تطابق خدمات جدید با توان اقتصادی بومیان)	پیامدهای ناگوار اقتصادی - اجتماعی و خطر اعیان‌سازی	خطر بروز پدیده اعیان‌سازی و تغییر بافت جمعیتی، خطر جابه‌جایی اجباری و خرد ساکنان بومی و کم‌درآمد، نگرانی ساکنان از دست دادن مشاغل غیررسمی و خرد محلی، تشدید احساس نابرابری در دسترسی به امکانات فرهنگی جدید، تغییر تحمیلی سبک زندگی اصیل و روزمره محله‌ای، عدم تطابق خدمات فرهنگی پیشنهادی با توان اقتصادی ساکنان.	
کالایی شدن میراث و تقلیل‌گرایی هویتی (تقلیل فرهنگ بومی و کارگری منطقه ۱۶ به رویدادهای نمایشی و لوکس برای مصرف فرامحلی)	بحران هویت و تقلیل‌گرایی/کالایی شدن میراث فرهنگی	تقابل هویتی میان میراث کارگری منطقه و الگوهای فرهنگی وارداتی لوکس، تقلیل مفهوم فرهنگ به رویدادهای نمایشی و زودگذر، غفلت از تنوع قومیتی و خرده‌فرهنگ‌های مهاجر موجود در منطقه ۱۶، کالایی شدن میراث صنعتی و نوستالژی محلی، فقدان روایت‌گری بومی در طراحی فضاهای جدید فرهنگی، تقابل نسل‌ها در شیوه استفاده و پذیرش فضاهای عمومی جدید.	
فرسایش سرمایه اجتماعی و بحران اعتماد نهادی (انباشت بی‌اعتمادی تاریخی به مدیریت شهری، مقاومت مدنی و گسست پیوندهای محله‌ای)	فرسایش سرمایه اجتماعی و بحران اعتمادی	مقاومت مدنی و پنهان ساکنان در برابر مداخلات تحمیلی مدیریت شهری، بی‌اعتمادی تاریخی ساکنان محلات (نظیر جوادیه و خزانه) به وعده‌های شهرداری، ضعف تعلق خاطر و هویت محلی در برخی بلوک‌های به‌شدت فرسوده، ترس از امنیتی‌سازی فضاهای عمومی بازآفرینی شده، ضعف سرمایه اجتماعی و اعتماد بین‌فردی در محلات حاشیه‌ای، احساس انزوای اجتماعی در محلات محصور در میان شریان‌ها.	
تقلیل مشارکت به رویه‌های نمایشی (فقدان نردبان مشارکت واقعی و نادیده گرفتن ظرفیت شبکه‌های سنتی - محلی در فرایند تصمیم‌سازی)	مشارکت نمایشی و حاشیه‌راندگی شبکه‌های محلی	عدم مشارکت معنادار شهروندان در مراحل نیازسنجی و طراحی، عدم بهره‌گیری از ظرفیت شبکه‌های اجتماعی سنتی (مساجد، هیئت‌ها، معتمدین)، ضعف برنامه‌های توانمندسازی فرهنگی و آموزش شهروندی پیش از اجرا، غلبه نگاه تزئینی به مشارکت زنان و جوانان محلی	
دگرگونی مورفولوژیک و ناپایداری ساختاری بافت (ریزدانگی حاد، تراکم غیراستاندارد و بحران ایمنی که مانع فیزیکی اجرای پروژه‌هاست)	محدودیت‌های مورفولوژیک و ناپایداری حاد کالبدی	شدت بالای ریزدانگی قطعات مسکونی (بیش از ۶۰ درصد زیر ۱۰۰ متر)، نفوذناپذیری شدید بافت و کثرت معابر با عرض کمتر از ۶ متر، ناپایداری حاد سازه‌ای و خطر فروریزش ابنیه پیرامونی، تراکم جمعیتی بسیار بالا (بیش از ۷۰۰ نفر در هکتار در برخی بلوک‌ها)، محدودیت‌های تملک در پلاک‌های دارای تعدد وراثت یا راهشده.	
انقطاع فضایی و ناسازگاری عملکردی - مقیاسی (جزیره‌ای شدن محلات توسط شریان‌ها و خطوط آهن و تداخل عملکردهای کلان (مانند پایانه جنوب) با مقیاس محلی)	گسست فضایی و تداخلات عملکردی - مقیاسی	گسست و انقطاع فضایی شدید ناشی از عبور خطوط راه‌آهن، جدایی‌گزینی کالبدی محلات به دلیل موانع فیزیکی (بزرگراه بعثت)، ناسازگاری عملکردی حضور پایانه مسافری جنوب با آرامش بافت مسکونی، گره‌های ترافیکی و آلودگی ناشی از فعالیت بنگاه‌های باربری و سنگبری‌ها، مقیاس نامتناسب و غول‌پیکر پروژه‌های محرک توسعه با ظرفیت معابر محلی.	
فقر سرانه کاربری‌های فرهنگی و فضاهای فراغت استناد دارد، کمبود بحرانی سرانه فضای سبز عمومی در مقیاس محله، وفور فضاهای بی‌دفاع شهری و رهاشده با پتانسیل بزهکاری، کمبود شدید فضای پارکینگ برای کاربری‌های جذاب جمعیت فرهنگی، فقدان پلازها و فضاهای تجمع استاندارد، کیفیت بسیار پایین مبلمان شهری، عرصه عمومی و پیاده‌روها، فرسودگی شدید زیرساخت‌های تأسیساتی (شبکه آب، برق و جمع‌آوری آب‌های سطحی)، آلودگی‌های زیست‌محیطی به‌جامانده از کارخانه‌های صنعتی متروکه، کمبود دسترسی ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی پاک (مترو) به عمق محلات فرسوده، تخریب استخوان‌بندی و ساختار تاریخی محلات بر اثر مداخلات نقطه‌ای پیشین، فرسودگی شتابان بناهای واجد ارزش میراث معماری صنعتی (مثل سیلو و کوره‌ها)، عدم یکپارچگی استخوان‌بندی فضایی میان نواحی ۶ گانه منطقه، عدم خوانایی فضایی و ضعف نشانه‌شناسی در بافت‌های ارگانیک منطقه	فقر سرانه‌های خدماتی و تنزل کیفیت عرصه عمومی، بحران زوال زیرساختی و چالش‌های زیست‌محیطی، زوال خوانایی فضایی و تخریب استخوان‌بندی تاریخی - صنعتی		

انسداد مورفولوژیک، فقر زیرساختی و گسستگی فضایی

مرحله پنجم: نام‌گذاری و تعریف نهایی تم‌ها: برساخت نظری چالش‌های بازآفرینی

در گام پنجم از فرایند تحلیل تماتیک، از سطح توصیف صرف داده‌ها عبور کرده و به انتزاع نظری دست می‌یابد. نام‌گذاری تم‌های اصلی در این پژوهش، صرفاً انتخابی واژگانی نبوده است؛ بلکه هر عنوان، بازتاب‌دهنده پیوند عمیق میان کدهای استخراج‌شده از میدان پژوهش (منطقه ۱۶) و ادبیات کلاسیک و انتقادی حوزه جامعه‌شناسی، اقتصاد سیاسی فضا و مورفولوژی شهری است. در ادامه، هر یک از سه تم اصلی، پایه‌های نظری پشتیبان و کدهای مقوم آن‌ها به صورت تحلیلی تبیین می‌شود.

مرحله ششم: روایت تحلیلی مضامین مستخرج از داده‌ها

در ادامه، چالش‌های بازآفرینی منطقه ۱۶ بر اساس مضامین اصلی و با استناد به تجارب زیسته و ادراکات مشارکت‌کنندگان تشریح می‌شود.

تم اصلی اول: تشتت نهادی و غلبه رویکرد کالبدی - سوداگرانه

یافته‌های میدانی نشان می‌دهد ادراک کنشگران از مدیریت شهری در این بافت، غلبه نگاه درآمدزا و ناهماهنگی شدید نهادی است. به زعم مشارکت‌کنندگان، اسناد توسعه محلی فاقد ضمانت اجرایی بوده و تصمیمات عمدتاً از بالا به پایین و بدون در نظر گرفتن ظرفیت‌های محلی اتخاذ می‌شوند.

در زیر تم «تشتت سازمانی»، تضاد منافع میان کنشگران قدرتمند به وضوح دیده می شود. یکی از خبرگان و کارشناسان بیان می کند: «ما طرح تفصیلی را ملاک قرار می دهیم، اما شرکت راه آهن طرح توسعه خودش را دارد... انگار دو دولت در یک اقلیم حکومت می کنند» [P2]. این ناهماهنگی در کنار «تصلب بروکراتیک»، ظرفیت سازی محلی را مسدود کرده است. کارشناسان معتقدند شهرداری بیشتر به دنبال پروژه های زودبازده کالبدی است تا توسعه نرم افزاری فرهنگی: «مدیریت شهری به جای حل ریشه ای مسائل، به دنبال پروژه های ویتروینی است. ساخت یک پل... بازخورد رسانه ای بهتری از حل مشکل فرسودگی دارد» [P9]. ادراک مشارکت کنندگان بیانگر آن است که رویکرد فعلی نهادهای متولی، بستر لازم برای جذب مشارکت بخش خصوصی را فراهم نمی کند، که این امر در بخش بحث مقاله با مفاهیم اقتصاد سیاسی فضا قابل تبیین است.

تم اصلی دوم: حاشیه رانی اجتماعی، تقلیل گرایی هویتی و افول مشارکت

این مضمون بیانگر پیامدهای اجتماعی مداخلات کالبدی بر زیست جهان ساکنان است. تحلیل داده ها نشان می دهد تغییرات کالبدی بدون پیوست اجتماعی، موجب شکل گیری احساس طردشدگی در میان بومیان شده است.

در زمینه «تقلیل گرایی هویتی»، مصاحبه شوندگان تأکید دارند که تبدیل فضاهای صنعتی به کاربری های لوکس فرهنگی با بافت کارگری منطقه همخوانی ندارد. یکی دیگر از کارشناسان محلی اشاره می کند: «ما می خواهیم سیلوها را به فضاهای لوکس تبدیل کنیم، غافل از اینکه میراث کارگری منطقه با این الگوهای وارداتی همخوانی ندارد. این باعث تقابل نسل ها می شود» [P5].

همچنین در زمینه «افول مشارکت»، انباشت بی اعتمادی تاریخی به برنامه های نو سازی باعث شکل گیری نوعی مقاومت مدنی پنهان شده است. به گفته یکی از کارشناسان: «در محلاتی مثل جوادیه، مردم دهه هاست فقط وعده شنیده اند. این بی اعتمادی باعث شده تا رویکرد مدیریت شهری به مشارکت، فقط به یک ژست نمایشی خلاصه شود» [P12]. مشارکت کنندگان بر این باورند که نادیده گرفتن شبکه های اجتماعی سنتی (نظیر مساجد) شهروندان را از فرایند تصمیم سازی به حاشیه رانده است؛ پدیده ای که ضرورت بازنگری در سطوح مشارکت شهروندی را آشکار می سازد.

تم اصلی سوم: انسداد مورفولوژیک، فقر زیرساختی و گسیختگی فضایی

بر اساس تجارب مشارکت کنندگان، کالبد فیزیکی منطقه ۱۶ خود به یک مانع اساسی در برابر اجرای طرح های بازآفرینی تبدیل شده است. این تم نشان دهنده ابعاد ساختاری و جبر کالبدی حاکم بر منطقه است.

در زیر تم «محدودیت های مورفولوژیک»، فشردگی و ریزدانی حاد به عنوان یک چالش بحرانی مطرح شد. یک کارشناس شهرداری در این باره می گوید: «با بلوک هایی مواجهیم که بالای ۶۰ درصد پلاک هایش زیر ۱۰۰ متر است... این شدت ریزدانی، هرگونه مداخله کالبدی برای تزریق کاربری فرهنگی را قفل کرده است» [P1].

از سوی دیگر، «گسست فضایی» ناشی از عبور شریان های کلان نظیر راه آهن و بزرگراه بعثت، استخوان بندی محلات را از هم گسیخته است. مصاحبه شوندگان معتقدند که این گسست در کنار

«زوال عرصه عمومی»، به تولید فضاهای بی دفاع شهری منجر شده است: «منطقه ۱۶ توسط خطوط راه آهن تکه تکه شده... این گسست کالبدی در کنار بنگاه های باربری، استخوان بندی محلات را تخریب کرده و انزوای اجتماعی به بار آورده است» [P8]. از دیدگاه مشارکت کنندگان، آشفتگی بصری و فقر سرانه های فرهنگی، حس تعلق مکانی را به شدت کاهش داده و بستر کالبدی را برای توسعه فعالیت های فرهنگی نامساعد ساخته است.

۵. بحث

یافته های این پژوهش در واکاوی چالش های بازآفرینی شهری فرهنگ مینا در منطقه ۱۶ تهران، شواهدی تجربی در تأیید و بسط چارچوب نظری پژوهش مبنی بر تلفیق اقتصاد سیاسی فرهنگی و حکمرانی همکارانه ارائه می دهد و نشان می دهد چگونه چالش های کالبدی، نهادی و اجتماعی در یک شبکه درهم تنیده، توقف پروژه های نو سازی را رقم می زنند. بر اساس داده های مستخرج از مصاحبه ها، زوال مورفولوژیک و فرسودگی کالبدی بافت (مضمون سوم یافته ها) صرفاً یک عارضه فضایی نیست، بلکه تجسم مادی تصلب بروکراتیک نهادهای متولی و رویکردهای سوداگرانه در مدیریت شهری است. در بستر جغرافیایی منطقه ۱۶ که با معضلاتی نظیر ریزدانی حاد پلاک ها و پیچیدگی های حقوقی اراضی (اوقافی و قولنامه ای) مواجه است، منطق شهر کارآفرین هاروی (۱۹۸۹) کارایی خود را از دست داده است. به بیان دیگر، داده های تجربی نشان می دهند فقدان اسناد مالکیت شفاف و موانع تأمین مالی موجب شده تا شکاف اجاره (Smith, 1996) به شکل کلاسیک آن فعال نشود؛ در نتیجه، سرمایه گذار بخش خصوصی به دلیل ریسک بالا از مداخله در بافت امتناع ورزیده و بافت شهری در یک چرخه رکود و فرسودگی بازتولیدشونده گرفتار شده است. این یافته ها به روشنی پیوند میان محدودیت های کالبدی - فضایی و چالش های نهادی (نظیر سیاست گذاری متمرکز و فقدان هماهنگی بین بخشی) را درون مدل نظری پژوهش معنادار می سازند.

در مقایسه با پیشینه پژوهش، یافته های این مطالعه مرزبندی معرفت شناختی و تحلیلی مشخصی با رویکردهای پوزیتیویستی و مدل سازی های کمی گرا (Han et al., 2022; Wang et al., 2024; Mahmoudzadeh et al., 2026) دارد. مطالعات یادشده عموماً بر تخصیص بهینه منابع و شناسایی اراضی ناکارآمد روی نقشه ها تأکید دارند؛ با این حال، پژوهش حاضر با اتکا به مفهوم تولید فضا (Lefebvre, 1991) استدلال می کند که هرگونه مدل سازی فضایی در غیاب هماهنگی نهادی و در بستر تضاد منافع میان کنشگران قدرتمند (نظیر شهرداری و شرکت راه آهن در منطقه ۱۶)، در عرصه عمل عقیم می ماند. از سوی دیگر، نتایج این مطالعه در زمینه پیامدهای اجتماعی بازآفرینی و بروز تضادهای هویتی، با مطالعات انتقادی اخیر (Earley, 2025; Im & Kang, 2025; Oliveira, 2025) همسویی بالایی دارد. تبیین علی این همسویی در بستر محیطی جنوب تهران نشان می دهد هرگونه مداخله کالبدی با برچسب توسعه فرهنگی، به دلیل کالایی شدن فضا (Zukin, 1995)، هراس از جابه جایی اجباری و اعیان سازی را در میان طبقات کم درآمد برمی انگیزد. داده های کیفی پژوهش تأیید می کنند که تقلیل مشارکت شهروندی به رویه های صرفاً نمایشی و قرارگیری در پله های پایین نردبان مشارکت (Arnstein, 1969)، زمینه ساز فرسایش سرمایه اجتماعی و بروز مقاومت های مدنی پنهان شده

است. این مقاومت‌ها، همسو با یافته‌های بای و همکاران (Bai et al., 2026) و کورت - اوزمان و تاسان - کوک (Kurt-Özman & Tasan-Kok, 2025)، اثبات می‌کنند که فقدان برنامه‌ریزی همکارانه (Healey, 2006) و غلبه نگاه از بالا به پایین در مدیریت یکپارچه شهری، پاشنه آشیل رویکردهای فرهنگ‌مبنا در بافت‌های ناکارآمد به شمار می‌رود.

از منظر دستاوردهای نظری و روش‌شناختی، این پژوهش با گذر از روش‌های قیاسی و شاخص‌سازی‌های کلان‌نگر، خلأ موجود در ادبیات بازآفرینی کلان‌شهرهای درحال توسعه را از طریق یک رهیافت کیفی و استقرایی پوشش داده است. دستاورد نظری اصلی این مطالعه، ارائه مدلی تفسیری است که نشان می‌دهد چگونه زوال مورفولوژیک و فروپاشی استخوان‌بندی شهری (مبتنی بر آرای Jacobs و Lynch, 1960) با ساختار اقتصاد سیاسی فضا و بیگانگی اجتماعی - فرهنگی ساکنان در یک رابطه دیالکتیک قرار دارند. این درک تحلیلی، شناخت پژوهشگران را از مکانیسم‌های توقف بازآفرینی ارتقا بخشیده و اثبات می‌کند که کیفیت کالبدی، متغیری مستقل نیست؛ بلکه میدان مادی‌ای است که اصطکاک نهادی و تقابل‌های هویتی در آن تجسم می‌یابند.

در نهایت، تحلیل حاضر با محدودیت‌هایی نیز همراه بوده است که باید در تمهیم نتایج مد نظر قرار گیرند. اتکای اصلی این پژوهش بر دیدگاه خبرگان، تسهیل‌گران و سیاست‌گذاران شهری موجب شده تا داده‌ها لزوماً بازتاب‌دهنده تمامی ابعاد تجربه زیسته و روزمره بدنه حاشیه‌نشین و ساکنان محلی نباشند. همچنین، تمرکز بر یک بستر جغرافیایی خاص با پیچیدگی‌های مالکیتی ویژه (منطقه ۱۶)، انتقال‌پذیری بی‌واسطه یافته‌ها به سایر بافت‌های تاریخی یا حاشیه‌نشین را مستلزم احتیاط علمی می‌سازد. از این‌رو، پیشنهاد می‌شود پژوهشگران در مطالعات آتی، با بهره‌گیری از رویکردهای مردم‌نگاری شهری و انجام مصاحبه‌های عمیق با گروه‌های به‌حاشیه‌رانده‌شده، پویایی‌های خرد مقاومت محلی در برابر طرح‌های بازآفرینی و تجربه زیسته شهروندان از نابرابری فضایی را در دیگر کلان‌شهرهای ایران مورد واکاوی قرار دهند.

۶. نتیجه‌گیری

پاسخ عملی به پرسش اصلی پژوهش نشان می‌دهد ناکامی سیاست‌های بازآفرینی فرهنگ‌مبنا در منطقه ۱۶ تهران، برآیند تقاطع دیالکتیکی سه چالش بنیادین و ساختاری است که مستقیم در چارچوب اقتصاد سیاسی فضا و خلأ حکمرانی همکارانه قابل تبیین است. در سطح کلان، غلبه منطق سوداگرانه شهر کارآفرین و تضاد منافع شدید میان کنشگران قدرتمند نهادی (نظیر شهرداری و راه‌آهن)، به یک تضاد بروکراتیک انجامیده و امکان شکل‌گیری ائتلاف‌های پایدار را مسدود کرده است. این تشتت نهادی، در تلاقی با رویکردهای تقلیل‌گرایانه به هویت، میراث کارگری و اصل منطقه را به کالایی وارداتی و نمایشی تنزل داده و با نادیده‌انگاری عمادانه شبکه‌های اجتماعی بومی، به جای انسجام‌بخشی، به مقاومت مدنی پنهان و هراس از طردشدگی و اعیان‌سازی دامن زده است. هم‌زمان، این بحران‌های توأمان نهادی و اجتماعی در مواجهه با واقعیت‌های مورفولوژیک منطقه به بن‌بست کالبدی می‌رسند؛ جایی که ریزدانی حاد پلاک‌ها، گسست‌های عمیق فضایی ناشی از شریان‌های عبوری و فقر بحرانی زیرساخت‌های پایه، آستانه تحمل بافت را از میان برده‌اند. در نهایت، چالش بنیادین این مداخلات،

فروکاستن فرایند پیچیده و چندوجهی تولید فضا به پروژه‌های کالبدی - ویتروینی است که بدون حل‌وفصل تعارض‌های مالکیتی و مهار منطق شکاف اجاره، عملاً به بازتولید و تعمیق نابرابری‌های فضایی در این بافت می‌انجامد.

پاسخ عملی به پرسش اصلی پژوهش مبنی بر چیستی چالش‌های اساسی بازآفرینی شهری فرهنگ‌مبنا در منطقه ۱۶ تهران، نشان می‌دهد ناکامی این پروژه‌ها نه یک مفهوم انتزاعی، بلکه برآیند عینی تقاطع سه چالش مستند در میدان پژوهش است: تشتت بروکراتیک، طرد اجتماعی - محلی و محدودیت‌های حاد کالبدی. بر اساس یافته‌های تجربی، مداخله فرهنگ‌مبنا در این بافت به دلیل غلبه نگاه سوداگرانه و نبود یکپارچگی عملیاتی میان نهادهای متولی (به‌ویژه تضاد منافع میان شهرداری، اوقاف و شرکت راه‌آهن)، در عمل متوقف مانده است. فقدان اسناد مالکیت شفاف برای بخش عمده‌ای از پلاک‌ها و تعارض‌های حقوقی اراضی ره‌اشده، ریسک سرمایه‌گذاری را به شدت افزایش داده و امکان شکل‌گیری هرگونه ائتلاف پایدار برای اجرای پروژه‌های محرک توسعه را سلب کرده است.

در سطح اجتماعی - فرهنگی، شواهد میدانی این مطالعه ثابت می‌کند که تحمیل پروژه‌های فرهنگی از بالا به پایین، بدون درک واقعیت‌های زیست‌جهان جنوب تهران، به جای ارتقای انسجام محلی، به هراس از اعیان‌سازی و جابه‌جایی اجباری دامن زده است. ساکنان و کسب‌وکارهای بومی، این مداخلات را نه عاملی برای بهبود کیفیت زندگی، بلکه تهدیدی برای شبکه‌های اجتماعی و معیشت خود می‌پندارند. این نادیده‌انگاری دارایی‌های فرهنگی بومی، به شکل‌گیری مقاومت‌های مدنی پنهان، بی‌اعتمادی عمیق به مدیریت شهری و در نهایت، حاشیه‌رانی بیشتر اجتماعات محلی منجر شده است.

از سوی دیگر، این چالش‌های نهادی و اجتماعی در مواجهه با واقعیت‌های مورفولوژیک منطقه به یک بن‌بست فیزیکی می‌رسند. محدودیت‌های کالبدی نظیر ریزدانی شدید پلاک‌ها (غالباً زیر ۱۰۰ متر مربع)، نفوذناپذیری بافت و گسست‌های فضایی عمیق ناشی از عبور خطوط راه‌آهن، عملاً ظرفیت و آستانه تحمل بافت را برای پذیرش کاربری‌های جدید و جاذب جمعیت از بین برده‌اند. نتایج نشان می‌دهد تزریق عملکردهای فرهنگی مقیاس‌بزرگ در بافتی که از فقر شدید سرانه‌های پایه و ضعف زیرساختی رنج می‌برد، نه تنها سرزندگی ایجاد نمی‌کند، بلکه به تشدید اختلالات ترافیکی و انزوای فضایی محلات می‌انجامد.

در یک جمع‌بندی عملیاتی، برون‌رفت از انسداد بازآفرینی در چنین بافت‌هایی نیازمند تغییر رویکرد از تعریف پروژه‌های بزرگ‌مقیاس، ویتروینی و وارداتی، به سمت استراتژی‌های خرد و مبتنی بر دارایی‌های درون‌زاست. با توجه به محدودیت‌های ساختاری، نهادی و بودجه‌ای شهرداری‌ها، راهکارهای اجرایی جهت موفقیت بازآفرینی فرهنگ‌مبنا در منطقه ۱۶ طی سه اولویت متوالی پیشنهاد می‌شوند:

اولویت نخست (اقدامات کوتاه‌مدت و اجتماع‌محور): بازبانی اعتماد ساکنان از طریق مداخلات تاکتیکی و مقیاس کوچک. این اقدامات به دلیل نیاز به بودجه محدود و عدم درگیری با موانع پیچیده حقوقی، بیشترین قابلیت اجرا را برای مدیریت شهری دارند و مشارکت محلی را تحریک می‌کنند.

اولویت دوم (اقدامات میان‌مدت و زیرساختی): ارتقای زیرساخت‌های پایه محلی متناسب با ظرفیت بافت. این گام مستقیم در حیطه

- Dell'Anna, F., Berta, M., Bottero, M., Mallia, G., & Morgese, V. (2024). Multicriteria-decision support for master plan scheduling: Urban regeneration of an industrial area in Northern Italy. *Construction Management and Economics*, 42(5), 476–501. <https://doi.org/10.1080/01446193.2024.2327066>
- Earley, A. (2025). Achieving urban regeneration without gentrification? Community enterprises and community assets in the UK. *Journal of Urban Affairs*, 47(4), 1125–1148. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2229459>
- Ghorbani, R., Pourahmad, A., Ziari, K., Zanganeh Shahraki, S., & Habibi, K. (2024). The study and analysis of the prospects of smart regeneration applications in revitalizing the central fabric of Tehran Metropolis. *Urban Economics and Planning*, 5(3), 80–105. <https://doi.org/10.22034/uep.2024.471885.1525>
- Han, B., Jin, X., Wang, J., Yin, Y., Liu, C., Sun, R., & Zhou, Y. (2022). Identifying inefficient urban land redevelopment potential for evidence-based decision-making in China. *Habitat International*, 128, 102661.
- He, F., Yi, Y., & Si, Y. (2024). Evolution process of urban industrial land redevelopment in China: A perspective of original land users. *Land*, 13(4), 548. <https://doi.org/10.3390/land13040548>
- Heydari, A., Hataminejad, H., Zanganeh Shahraki, S., Pourahmad, A., & Hosseini, A. (2024). Foresight and identification of regeneration scenarios of inefficient urban textures. *Urban Structure and Function Studies*, 11(39), 29–60. DOI: [10.22080/usfs.2024.26139.2384](https://doi.org/10.22080/usfs.2024.26139.2384)
- Im, B., & Kang, S. (2025). Effects of urban regeneration projects on store survival rate in neighborhood commercial areas: The case of South Korea. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 24(4), 3264–3280. <https://doi.org/10.1080/13467581.2024.2378008>
- Jin, R., Huang, C., Wang, P., Ma, J., & Wan, Y. (2023). Identification of inefficient urban land for urban regeneration considering land use differentiation. *Land*, 12(10), 1957. <https://doi.org/10.3390/land12101957>
- Khani, M., Sheikhi, M., & Mohseni, R. A. (2025). Sociological analysis of citizen participation in the regeneration of worn urban textures in Javadiyeh Neighborhood of Tehran. *Urban Economics and Planning*, 5(4), 46–60. <https://doi.org/10.22034/uep.2024.480340.1542>
- Kurt-Özcan, E., & Tasan-Kok, T. (2025). Community politics in urban regeneration under authoritarian entrepreneurial governance. *Urban Studies*, 62(15), 2935–2955.
- Mahmoudi, A. (2021). *Strategic planning for the regeneration of inefficient urban fabrics*. 7th National Conference on Architecture and Urban Planning over Time, Qazvin, Iran. <https://civilica.com/doc/2507580>
- Mahmoudzadeh, H., Teymuri, I., & Babr nejad Garegheshlagi, A. (2026). Analysis of land use changes in Salmas and the effects of urban sprawl development (the case study: Salmas). (e238227). *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, e238227
- Mir Ebrahimi, B. (2021). Investigating effective areas in regenerating worn-out urban fabric (Case study: Shushtar city). *Geography and Human Relationships*, 4(1), 311–330. <https://doi.org/10.22034/gahr.2021.296422.1586>
- Mohammadi Rasti, A., Azar, A., & Hosseinzadeh Dalir, K. (2025). Examination and elucidation of regeneration models in the inefficient urban fabric of Hamadan. *Urban Economics and Planning*, 6(1), 28–43. <https://doi.org/10.22034/uep.2025.500571.1585>
- Mohan, G., Longo, A., & Kee, F. (2020). Post-conflict area-based regeneration policy in deprived urban neighborhoods. *Regional Studies*, 54(6), 789–801. <https://doi.org/10.1080/00343404.2019.1644450>

اختیارات ذاتی شهرداری است و پیش‌نیاز هرگونه بازگذاری جدید فعالیتی محسوب می‌شود.

اولویت سوم (اقدامات بلندمدت و فرابخشی): حل‌وفصل میان نهادی تعارض‌های مالکیتی. از آنجا که رفع اختلافات حقوقی میان شهرداری، اوقاف و راه‌آهن نیازمند هماهنگی‌های کلان حاکمیتی است و از توان اجرایی مستقل شهرداری منطقه خارج است، به عنوان گام نهایی اما حیاتی برای تثبیت پروژه‌های محرک توسعه در نظر گرفته می‌شود.

در غیر این‌صورت و با نادیده گرفتن این اولویت‌بندی، رویکرد بازآفرینی فرهنگ‌مبنا به سیاستی عقیم و تشدیدکننده نابرابری‌های فضایی تنزل خواهد یافت.

مشارکت نویسندگان

نویسندگان در کلیه فرایند پژوهش سهم برابری داشته‌اند.

تشکر و قدردانی

مقاله حامی مادی و معنوی ندارد.

تعارض منافع

بر اساس اظهارات نویسندگان، هیچ‌گونه تعارض منافعی در ارتباط با این مقاله وجود ندارد.

منابع

- Acevedo-De-los-Rios, A., Jones-Perez, J., & Rondinel-Oviedo, D. R. (2025). Methodology for prioritizing sustainable urban regeneration interventions in informal settlements: case study in Lima. *Cities*, 157, 105550.
- Albanese, G., Ciani, E., & De Blasio, G. (2021). Anything new in town? The local effects of urban regeneration policies in Italy. *Regional Science and Urban Economics*, 86, 103623. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2020.103623>
- Aliakbari, E., Mousa Kazemi Mohammadi, S. M., Taleshi, M., & Moravej Al-Sharieh, M. M. (2022). Capacities of urban inefficient textures regeneration with a participatory planning approach (Case study: Shahid Bahonar Town of Mashhad Metropolis). *Journal of Geography and Regional Development*, 20(3), 197–225. <https://doi.org/10.22067/jgrd.2022.78311.1181>
- Bai, W., Liao, X., Chen, M., Wu, Z., & Bai, F. (2026). Impact mechanism on multi-party collaboration willingness in urban regeneration: A mixed-methods study from the “neighborhood BID” perspective. *Land*, 15(1), 189. <https://doi.org/10.3390/land15010189>
- Barzegar, S., Motahari, A., & Rasoli, M. (2024). Analyzing the regeneration of inefficient urban textures using remote Sensing technology and foresight: the case study of Sanandaj city. *Geographical Planning and Space Quarterly*, 14(3), 41–61. <https://doi.org/10.30488/gps.2024.419270.3691>
- Darroodi, M. H., Hatami Nejad, H., Zanganeh, S., & Pourahmad, A. (2022). Explaining the pattern of sustainable regeneration of inefficient urban neighborhoods with emphasis on governance and the role of local activists. *Journal of Arid Regions Geographic Studies*, 13(49), 57–40. <https://doi.org/10.22034/jargs.2023.378212.1005>
- Davis, T., Vandeventer, J. S., Warnaby, G., & Bull, M. (2025). Urban regeneration and social entrepreneurship: A micro-historical study of a Community Land Trust. *Business History*, 1–24. <https://doi.org/10.1080/00076791.2025.2485208>

- Oliveira, C. E. C. de. (2025). Gentrification, urban revitalization, and social equity: Challenges and solutions. *Brazilian Journal of Development*, 11(2), e77293. <https://doi.org/10.34117/bjd-v11n2-010>
- Park, E.J., Kang, E., & Shin, Y. (2025). Urban regeneration and community participation: A critical review of project-based research. *Open House International*, 50(5), 834–856. DOI: <https://doi.org/10.1108/OHI-04-2024-0127>
- Qi, Y., Zhao, Y., Guo, J., & Wang, Y. (2025). Identification and redevelopment of inefficient industrial land in resource-exhausted cities (Case study: Hegang, China). *Land*, 14(6), 1292. <https://doi.org/10.3390/land14061292>
- Rahnama, M. R., Sabouri, M., & Ghafourian, M. (2024). Presentation of urban regeneration scenarios in Khajeh Rabi Neighborhood in Mashhad. *Urban Economics and Planning*, 5(2), 92-107. <https://doi.org/10.22034/uep.2024.458986.1492>
- Vahedi Yeganeh, F., Meshkini, A., & Mohammadi, A. (2022). Analyzing the role of development-stimulating projects in the realization of regeneration policies (Case study: the central area of Sanandaj City). *Urban Economics and Planning*, 3(3), 196-211. <https://doi.org/10.22034/uep.2022.356966.1273>
- Wang, X., Bao, X., Ge, Z., Xi, J., & Zhao, Y. (2024). Identification and redevelopment of inefficient residential land-use in urban areas: A case study of ring expressway area in Harbin City of China. *Land*, 13(8), 1238. <https://doi.org/10.3390/land13081238>
- Wen, X., Lu, R., Song, T., Wang, Y., Wu, J., & Gong, L. (2025). The causal effect of land-use transformation on urban vitality in the context of urban regeneration: A case study of Chengdu. *Land*, 14(10), 2020. <https://doi.org/10.3390/land14102020>
- Yang, S., Zhang, Y., Zhang, P., & Chen, H. (2025). Modeling the multiple driving mechanisms and dynamic evolution of urban inefficient land redevelopment: An integrated SEM-FCM approach. *Land*, 14(12), 2411. <https://doi.org/10.3390/land14122411>
- Yu, Y., Yan, Q., Guo, Y., Zhang, C., Huang, Z., & Lin, L. (2025). AI-based identification and redevelopment prioritization of inefficient industrial land using street view imagery and multi-criteria modeling. *Land*, 14(6), 1254. <https://doi.org/10.3390/land14061254>
- Zhao, X., Yu, F., Zhang, X., Chen, J., & Li, P. (2025). Assessing urban renewal efficiency via multi-source data and DID-based comparison between historical districts. *Npj Heritage Science*, 13(1), 389. <https://doi.org/10.1038/s40494-025-01964-9>

