



Presenting a Model of Financial Challenges for Public Sector Participation in the Process of Urban Fabric Reconstruction using A Grounded Theory Approach

Peyman Akbari^{1*}  | Reza Rostami² 

1. Corresponding Author, Assistant Professor, Department of Public Management, Payame Noor University, Tehran, Iran. Email: Peymanakbari3537@pnu.ac.ir

2. Assistant Professor, Department of Business Management, Payame Noor University, Tehran, Iran. Email: rostamipnu@pnu.ac.ir

ARTICLE INFO

Article type:
Research Paper

Article History:

Received 28 January 2026

Revised 27 February 2026

Accepted 17 May 2026

Published Online 23 September 2026

Keywords:

Financial challenges,
Participation,
Public sector,
Reconstruction,
Urban fabric,
A Grounded Theory Approach.

ABSTRACT

This research aimed to present a model of the financial challenges of public sector participation in the reconstruction of dilapidated structures, using a case study of Tehran's District 1 Municipality. This is an applied and qualitative study with a data-based approach, and the data were collected through interviews with 20 managers and key employees and analyzed with MAXQDA software. The results showed that the causal factors include the diversity of services and resource constraints. The underlying factors include unforeseen costs, lack of resource sustainability, and financial dependence. Intervening factors include inflation, government indifference, and the cost-effectiveness of laws. The central category is the financial challenges of public participation. The proposed strategies include designing a financing program, reviewing laws, providing government resources, and encouraging private investment. The consequences of these measures include improving municipal performance, increasing citizen satisfaction, employment growth, and housing production. Finally, to overcome obstacles such as budget constraints and income instability, it is essential to rely on structural strategies such as government budget allocation, fiscal policy stability, and administrative process facilitation to improve the quality of life in target contexts.

Cite this article: Akbari, P. & Rostami, R. (2026). Presenting a Model of Financial Challenges for Public Sector Participation in the Process of Urban Fabric Reconstruction using A Grounded Theory Approach. *Urban Development Policy Making*, 3 (3), 359-380. DOI: <http://doi.org/10.22034/judpm.2026.573447.1087>



© Authors retain the copyright and full publishing rights.
DOI: <http://doi.org/10.22034/judpm.2026.573447.1087>

Introduction

The deterioration of urban fabric in Iran is a problem that has affected about 10% of the urban fabric by reducing the quality of life and creating heavy costs. The halting of renovation projects for economic reasons has doubled the need for public-private partnerships. Although these partnerships face obstacles such as power imbalance and lack of information, a solution can be found under the policies of the resistance economy. However, the government's budget constraints have made the reconstruction process difficult. This study examines the financial challenges of public sector participation and presents a coherent model for solving the problems of renovation of dilapidated fabrics.

Materials and Methods

This study aimed to provide a model for the financial challenges of public participation in the reconstruction of urban textures. The research method is qualitative and based on the Corbin and Strauss data-based theory. The statistical population includes employees of the Municipality of

District 1 of Tehran in 1403, of whom 20 people were selected through purposeful snowball sampling. Data were collected through semi-structured interviews and theoretical saturation was achieved in the seventeenth interview. Analysis was performed with MAXQDA software in three coding stages. Validity and reliability were ensured based on the Lincoln and Guba framework, with expert approval and double coding. The findings were also presented to external experts and documented.

Results

Data analysis with 20 in-depth interviews and open coding led to the identification of 94 initial codes, and theoretical saturation was achieved in the 17th interview. Concepts were categorized into 6 main categories, including financial challenges and lack of resources. Factors such as resource constraints (causal), economic problems (contextual), and inflation and costly laws (interventional) were identified. Suggested strategies include sustainable financing and regulatory review, which have consequences such as improved municipal performance, increased satisfaction, and housing production. Finally, based on data-driven theory, these core categories formed the basis for the formation of the final research model.

Discussion and Conclusion

The aim of this study is to identify the financial challenges of public sector participation in the reconstruction of urban textures in District 1 of Tehran. The results show that the diversity of services, resource limitations, lack of sustainable revenues, and legal problems put a heavy burden on the municipality and hinder reconstruction projects. To address these challenges, solutions such as creating sustainable revenues, reforming the budget structure, attracting public and private resources, and forming financial funds have been proposed. Implementing these solutions can lead to improved municipal performance, increased citizen satisfaction, and improved quality of life. The researchers also recommend that future studies use quantitative methods and examine other communities.



ارائه الگوی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری رویکرد داده‌بنیاد

پیمان اکبری^{۱*} | رضا رستمی^۲

۱. نویسنده مسئول، استادیار گروه مدیریت دولتی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. رایانامه: Peymanakbari3537@pnu.ac.ir

۲. استادیار گروه مدیریت کسب و کار، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. رایانامه: rostamipnu@pnu.ac.ir

اطلاعات مقاله

چکیده

نوع مقاله:

پژوهشی

تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۱۱/۰۸

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۱۲/۰۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۲/۲۷

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۷/۰۱

کلیدواژه:

چالش مالی،

مشارکت،

بخش عمومی،

بازسازی،

بافت شهری،

رویکرد داده‌بنیاد.

بازسازی بافت‌های فرسوده شهری نیازمند تخصیص منابع مالی کافی و مشارکت مؤثر نهادهای عمومی است؛ با این حال، شهرداری‌ها به دلیل ساختار مالی نامناسب و محدودیت‌های بودجه‌ای در مسیر تحقق این اهداف با موانع جدی مواجه‌اند. بر این اساس، پژوهش حاضر با هدف ارائه الگوی جامع چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری، با تمرکز بر مطالعه موردی شهرداری منطقه ۱ تهران طراحی و اجرا شده است. این مطالعه از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، کیفی با رویکرد داده‌بنیاد است. داده‌ها از طریق مصاحبه‌های عمیق با ۲۰ نفر از مدیران و کارکنان کلیدی شهرداری (انتخاب‌شده به روش گلوله‌برفی) گردآوری و با استفاده از نرم‌افزار MAXQDA تحلیل شدند. تحلیل داده‌ها نشان داد پدیده محوری «چالش‌های مالی مشارکت عمومی در بازسازی بافت‌های فرسوده» تحت تأثیر عوامل علی (تنوع خدمات شهرداری و محدودیت منابع حمایتی مالی) و عوامل زمینه‌ای (هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده، فورس بودن خدمات شهرداری، منابع غیر مجاز درآمدزایی، عدم پایداری منابع مالی شهرداری، بودجه محدود، گستردگی وظایف، و وابستگی مالی شهرداری - نبود آینده‌نگری مالی) شکل می‌گیرد. در این میان، عوامل مداخله‌گر نظیر (تورم‌های پی‌درپی، خسارت‌های غیر قابل پیش‌بینی، بی‌توجهی دولت در تأمین مالی، نبود هماهنگی بین عوامل اجرایی، هزینه‌بر بودن رعایت ضوابط، و هزینه‌بر بودن خدمات مبتنی بر قوانین) این چالش‌ها افزوده‌اند. راهبردهای استخراج‌شده شامل (طراحی برنامه تأمین مالی، بازنگری در قوانین و مقررات، بازتولید عاطفی ساکنان، تعریف سازوکارهای نظارتی بر بازسازی تدبیر منابع درآمدی از محل بودجه عمومی دولت، تسهیل فرایندهای اداری وابسته به دستگاه‌های مختلف دولتی، ثبات سیاست‌های پولی و مالی دولت، و تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی) بود که به پیامدهایی نظیر بهبود شاخص‌های عملکردی، افزایش رضایتمندی شهروندان، افزایش نرخ اشتغال، افزایش تولید مسکن، بهبود سیما و منظر شهری، کاهش مصف انرژی و افزایش سرمایه‌گذاری منجر می‌شود. نتایج بیانگر آن است که غلبه بر چالش‌های مالی نیازمند اتکا به راهبردهای ساختاری نظیر تخصیص اعتبارات از بودجه عمومی دولت و ثبات سیاست‌های مالی است.

استناد: اکبری، پیمان و رستمی، رضا (۱۴۰۵). ارائه الگوی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری رویکرد داده‌بنیاد. *سیاستگذاری پیشرفت شهری*، ۳ (۳) ۳۵۹-۳۸۰.

DOI: <http://doi.org/10.22034/judpm.2026.573447.1087>

© نویسندگان

DOI: <http://doi.org/10.22034/judpm.2026.573447.1087>



۱. مقدمه

فرسودگی بافت‌های شهری یکی از چالش‌های اساسی و چندوجهی در مدیریت شهری ایران است که به کاهش کیفیت زندگی ساکنان و بروز مشکلات زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی منجر می‌شود [۱]. برآوردها نشان می‌دهد به طور متوسط، حدود ۱۰ درصد از سطح شهرهای ایران شامل بافت‌های فرسوده می‌شود که این پدیده، زوال شهری و هزینه‌های هنگفتی را به شهرها تحمیل کرده است. در این میان، مدیریت شهری به عنوان متولی اصلی فرایند بهسازی، با چالش اجرایی مواجه شده است؛ بسیاری از طرح‌های نوسازی در دو دهه اخیر به سرانجام نرسیده یا با توقف‌های طولانی مواجه شده‌اند [۲]. از دیدگاه بین‌المللی نیز این وضعیت مشابه چالش‌های جهانی است که در آن نبود هدایت کافی بخش عمومی باعث انحراف پروژه‌ها از مسیر اصلی خود شده است [۳]. بررسی‌ها نشان می‌دهد مهم‌ترین عامل در توسعه این فرسودگی و ناکامی طرح‌ها، عامل اقتصادی و سرمایه‌گذاری ناکافی است. این امر، لزوم توجه به رویکردهای نوین تأمین مالی، از جمله مشارکت‌های عمومی، را برجسته می‌سازد [۴]. در این پژوهش، منظور از مشارکت‌های عمومی، فرایندهای همکاری مبتنی بر قرارداد میان شهرداری و بخش‌های غیردولتی (مانند پیمانکاران عمرانی) است که برای تأمین مالی و اجرای پروژه‌ها شکل می‌گیرد [۵]. با این حال، ادبیات بین‌المللی نشان می‌دهد اثربخشی این همکاری‌ها، به‌ویژه زمانی که بخش عمومی فاقد مهارت‌های پیشرفته مدیریتی و راهبری لازم است، با چالش‌های جدی روبه‌روست. این چالش‌ها می‌تواند ناشی از عدم تعادل قدرت، عدم کفایت ساختارهای حاکمیتی غیرمتمرکز، و کمبود اطلاعات برای تصمیم‌گیری‌های مدنی باشد [۶]. در بستر ایران، این چالش‌ها نمود عینی‌تری پیدا می‌کند؛ به طوری که در دهه‌های اخیر، نهادهای دولتی به‌تنهایی قادر به نوسازی این بافت‌ها نبوده‌اند و ضرورت بهره‌گیری از مدل‌های مشارکت عمومی بیش از پیش احساس می‌شود. مدیریت شهری در ایران نه تنها با محدودیت‌های بودجه‌ای و ریاضت مالی مواجه است که تأمین مالی پروژه‌های بازسازی را دشوار می‌سازد، بلکه توانایی بخش عمومی در جذب و حفظ منابع مالی بلندمدت برای این پروژه‌ها نیز با چالش‌هایی روبه‌روست [۷]. اغلب، بار مالی و ریسک‌های مرتبط با پروژه‌های بازسازی، علی‌رغم تلاش‌ها برای توزیع آن، در نهایت به بخش عمومی باز می‌گردد یا از ابتدا به عهده آن باقی می‌ماند، وضعیت مالی نگران‌کننده بسیاری از شهرداری‌ها نیز به کاهش درآمدهای لازم برای توسعه شهری و نگهداری زیرساخت‌ها منجر شده است [۸]. تضاد منافع میان ذی‌نفعان مختلف (شامل شهرداری، ساکنان و مجریان پروژه)، فرایند تصمیم‌گیری را با بن‌بست مواجه می‌کند. برای مثال، در حوزه جبران خسارت، تفاوت فاحش میان انتظارات ساکنان برای دریافت قیمت‌های بالای ملک و تمایل مجریان و سرمایه‌گذاران به کاهش هزینه‌های احداث، به بن‌بست در مذاکرات و عدم توافق مالی منجر می‌شود. همچنین، در موضوع تکمیل زیرساخت‌ها، تلاش شهرداری برای واگذاری هزینه‌ها به بخش غیردولتی و در مقابل، تلاش مجریان برای کاهش تعهدات خود، باعث تعلیق پروژه‌ها و نیمه‌کاره ماندن خدمات می‌شود. این اصطکاک‌ها و عدم اجماع‌ها، ریسک سرمایه‌گذاری را بالا می‌برد و باعث می‌شود سرمایه‌گذاران با رفتار محتاطانه مواجه شوند و از تزریق منابع مالی یا ورود به پروژه‌های نوسازی امتناع کنند؛ امری که تشدید کسری بودجه و چالش‌های مالی مدیریت شهری را در پی دارد [۹]. در راستای سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی با تأکید بر شفافیت، سالم‌سازی و ارتقای درآمدهای پایدار، می‌توان چارچوب راهگشایی برای مدیریت شهری تدوین کرد. با این حال، فرایند بازسازی بافت‌های شهری از طریق این مشارکت‌ها، بدون چالش‌های مالی مهمی امکان‌پذیر نیست [۱۰]. بخش عمومی با تأمین منابع مالی پایدار و بلندمدت، تخصیص بهینه آن‌ها و مدیریت همکاری با شرکای اجرایی برای جذب سرمایه و ارزیابی دقیق نیازها روبه‌روست. این امر شامل چالش‌هایی در ایجاد یک چارچوب مالی متنوع است که بتواند هدایت دولتی، عملیات بازار [۱۱] و مشارکت ساکنان را ترکیب کند. شکاف اصلی پژوهش در این حوزه، فقدان الگوی بومی و منسجم است که با رویکردی نظام‌مند (مانند نظریه داده‌بنیاد)، چالش‌های مالی بخش عمومی را در فرایند بازسازی بافت‌های شهری ایران شناسایی کند، چرا که مطالعات پیشین بیشتر بر عوامل مؤثر بر مشارکت مالکان و ساکنان یا چارچوب‌های کلی پایدار [۱۲] متمرکز بوده‌اند و کمتر به واکاوی عمیق لایه‌های مختلف چالش‌های مالی در مشارکت‌های عمومی - خصوصی بافت‌های فرسوده پرداخته‌اند. از این رو، این پژوهش بر آن است تا پاسخی برای این پرسش بیابد که: آیا می‌توان چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری را در قالب یک الگوی منسجم ارائه داد؟

۲. چارچوب نظری و پیشینه پژوهش

چارچوب نظری این پژوهش با تکیه بر مبانی اقتصاد شهری و مدیریت مالی، چالش‌های منابع بافت‌های فرسوده را در شش محور کلیدی تشریح می‌کند. نخست، بر پایه «نظریه شکست بازار»، بافت‌های فرسوده کالاهای عمومی با پیوستگی‌های مثبت خارجی هستند [۱۳]، که بخش خصوصی به دلیل کم‌سودی و زمان‌بر بودن، تمایلی به سرمایه‌گذاری در آن‌ها ندارد؛ بنابراین ورود بخش عمومی برای جبران این شکست و مدیریت محدودیت‌های بودجه‌ای ضرورت می‌یابد [۱۴]. دوم، «نظریه شکاف مالی» نشان می‌دهد ساختار بودجه‌ریزی دچار عدم توازن عمودی میان وظایف و منابع است و شکاف افقی نیز توان مالی ضعیف مناطق فرسوده را در مقایسه با مناطق مرفه آشکار می‌سازد. سوم، از منظر «اقتصاد سیاسی»، تضاد میان افق زمانی کوتاه‌مدت مدیران و فرایند طولانی‌مدت احیا، مانع تخصیص بهینه منابع شده و نگاه صرفاً هزینه‌زا به پروژه‌ها را تقویت می‌کند [۱۵]. چهارم، «نظریه ریسک» بیانگر ریسک بالای سرمایه‌گذاری در بازسازی است که به دلیل ریسک‌گریزی بخش عمومی و نبود ابزارهای مدیریت ریسک و تضمین‌های قانونی، جذب منابع را ناممکن ساخته است. پنجم، «مکانیزم اسکان ارزش زمین» بر لزوم بازگرداندن ارزش افزوده زمین به پروژه تأکید دارد، اما نبود قوانین کارآمد و عدم اجرای صحیح، این منبع بالقوه را به فراموشی سپرده و وابستگی به نفت را تشدید کرده است. در نهایت، «نظریه هزینه‌های معاملاتی» با تمرکز بر ساختار اداری پیچیده و بروکراتیک، هزینه‌های نرم و فساد سیستماتیک را عامل افزایش هزینه‌ها و تضعیف توجیه اقتصادی معرفی می‌کند [۱۶]. در ادامه مفهوم بافت فرسوده، ضرورت مشارکت عمومی و چالش‌های مالی در بازسازی شهری شرح داده خواهد شد:

بافت شهر از نظر فیزیکی به درهم‌تنیدگی فضاها و عناصر شهری تحت تأثیر ویژگی‌های طبیعی همچون توپوگرافی اشاره دارد که در فرایندی پویا و متأثر از عواملی همچون رشد بازرگانی، صنعتی و جابه‌جایی جمعیت شکل گرفته است [۱۷]. شهر به مثابه یک ارگانیزم زنده از تعامل بافت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی حیات می‌یابد، اما بخشی از این بافت‌ها که در فرایندی طولانی تاریخی شکل گرفته، در برابر توسعه شهری نوین مقاومت کرده و به «بافت فرسوده» تبدیل شده‌اند. این مناطق که اغلب با عنوان «مناطق شهری فرسوده» شناخته می‌شوند، با ویژگی‌هایی همچون تراکم جمعیت بالا، مسکن نایمن و فقر اجتماعی و فیزیکی توصیف می‌شوند [۱۸]. اگرچه این بافت‌ها در گذشته عملکردی منطقی داشته‌اند، اما اکنون دچار کهنگی ساختاری شده و قادر به پاسخ‌گویی به نیازهای کنونی ساکنان نیستند. این فرسودگی، که ریشه در رشد بی‌رویه و فقدان برنامه‌ریزی دارد، به تجزیه فضای عمومی و زوال بافت اجتماعی و همچنین، به دلیل سازه‌های نایمن، به تهدید ایمنی شهروندان منجر می‌شود؛ بنابراین بازسازی و احیای آن‌ها یک ضرورت اجتماعی و اقتصادی برای پایداری شهرهاست [۱۹]. در فرایند بازسازی، واژه «مشارکت» به معنای درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیت‌های گروهی برای دستیابی به اهداف مشترک است، که در پروژه‌های شهری اهمیتی حیاتی می‌یابد [۲۰]. مشارکت عمومی اگرچه برای هماهنگی خواسته‌های ذی‌نفعان و تطبیق پروژه با شرایط محلی ضروری است، اما ممکن است پیچیدگی پروژه‌ها را افزایش دهد و پیشرفت آن‌ها را کند کند و یا تأثیر چندانی در تعدیل عدم تعادل قدرت نداشته باشد [۲۱]. توانمندسازی ذی‌نفعان در شرایط تعارض و بدون حمایت‌های حقوقی دشوار است؛ از این‌رو، مشارکت جامعه به‌ویژه در شکل‌های غیررسمی می‌تواند به عنوان مکملی مؤثر برای سازوکارهای رسمی عمل کند [۲۲]. ساماندهی پهنه‌های فرسوده حوزه‌ای گسترده شامل مسکن، اشتغال و موضوعات زیست‌محیطی است و به دلیل وسعت پهنه‌ها، به استفاده از توانایی‌های مالی عظیم در سطح شهر نیاز دارد [۲۳]. محدودیت منابع دولت‌های محلی، مشارکت عمومی را به راهکاری مهم برای توسعه پایدار تبدیل کرده است [۲۴]. از جمله روش‌های تأمین مالی می‌توان به فروش تراکم، اعتبارات بانکی و اوراق مشارکت اشاره کرد. در این‌میان، هزینه‌های مقدماتی و زیربنایی باید از منابع دولتی و عمومی تأمین شود. با این حال، اجرای پروژه‌ها با چالش‌هایی نظیر هماهنگی ضعیف، قراردادهای غیرقابل انعطاف، بروکراسی طولانی و عدم تعهد دولت به توسعه زیرساخت‌ها مواجه است. بنابراین، تقویت ظرفیت نهادی، افزایش شفافیت و اتخاذ سیاست‌های حمایتی [۲۵] برای اطمینان از پایداری پروژه‌ها الزامی است. در ادامه پیشینه پژوهش در جدول ۱ آورده شده است.

جدول ۱. خلاصه‌ای از پژوهش‌های پرکاربرد در زمینه بافت فرسوده

محقق (سال)	عنوان پژوهش	یافته‌های کلیدی
Rasouli et al (2024) [۲۶]	کاربرد تئوری نمایندگی برای تخصیص ریسک مشارکت بخش عمومی خصوصی - دولت در بستر اقتصاد مقاومتی (مورد مطالعه: صنعت آب و فاضلاب استان گیلان)	پارامترهای تئوری نمایندگی (کنترل، اطلاعات و انگیزه) رابطه معناداری با تخصیص ریسک در مشارکت عمومی - خصوصی در صنعت آب و فاضلاب گیلان دارند.
Karimzadeh (2023) [۲۷]	بررسی نقش مشارکت مردمی در بازسازی بافت فرسوده شهری با تاکید بر نقش شهرداری خوی	بین فراوانی‌های مشاهده شده و مورد انتظار میزان مشارکت مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر خوی اختلاف معناداری وجود دارد، که نشان‌دهنده وضعیت مطلوب مشارکت نیست.
Akbari et al, (2021) [۲۸]	شناسایی موانع تحقق اهداف بازآفرینی در برنامه‌ریزی قوانین بافت فرسوده	تاکید قوانین بر تملک و آزادسازی، باعث غفلت از منافع عمومی و اجتماعی شده و به حاشیه راندن برخی ساکنان منجر شده است. این امر عدم تحقق اهداف بازآفرینی را در پی داشته است.
Abedi (2020) [۲۹]	ابزارهای تأمین مالی و عوامل مؤثر بر مشارکت مردم در بهسازی محیطی شهر سبز (فراتحلیلی بر مطالعات انجام‌شده در ایران)	انتخاب روش تأمین مالی مناسب به شرایط هر پروژه و ویژگی‌های منطقه بستگی دارد و نمی‌توان از یک الگوی واحد برای همه مناطق استفاده کرد.
Shahriari et al (2019) [۳۰]	بررسی میزان مشارکت مردم در بازسازی بافت فرسوده کلان‌شهرها مطالعه موردی: خیابان شاهداعی اله شیراز	مشارکت مردم در تسریع روند بهسازی بافت فرسوده مؤثر است و ساماندهی معابر باعث ارتقای کارکرد و نقش‌پذیری جدید محله می‌شود.
Abedi (2019) [۳۱]	تحلیلی بر جایگاه ابزارهای تأمین مالی بازآفرینی شهری در اسناد بالادستی و قوانین برنامه‌های توسعه ایران	اکثر روش‌های تأمین مالی بافت فرسوده پشتوانه قانونی دارند، اما عدم استفاده از آن‌ها به دلیل محدودیت قانونی نیست، بلکه به دلیل عدم تناسب روش‌ها با شرایط متفاوت بافت‌هاست.
Iranmanesh et al (2019) [۳۲]	رتبه‌بندی چالش‌های پیش روی سرمایه‌گذاران ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده شهر کرمان	عمده‌ترین چالش‌های پیش روی سرمایه‌گذاران در بافت فرسوده کرمان، چالش‌های اقتصادی و فنی - مهندسی است.
Zareian et al (2018) [۳۳]	عوامل اثرگذار در پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در توسعه شهری تهران	مهم‌ترین عوامل در پیاده‌سازی الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در شهرداری تهران عبارت‌اند از: ثبات شرایط و امنیت سرمایه‌گذاری، شفافیت نظام واگذاری و مدیریت یکپارچه پروژه‌ها.
Heydar et al (2018) [۳۴]	بازیافت زمین در بافت‌های فرسوده با رویکرد تأمین نیاز مسکن شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان)	بازیافت زمین در بافت فرسوده زنجان می‌تواند ۸۲ هکتار زمین و ۳۸۱۶ واحد مسکونی فراهم کند که بخشی از نیاز آینده شهر را برطرف کرده و از گسترش فیزیکی ناپایدار جلوگیری می‌کند.
Amini & Rahnama (2016) [۳۵]	بررسی نقش مشارکت ارگان‌ها و سازمان‌های دولتی و خصوصی در بازسازی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: محله سرشور مشهد)	شرکت عمومی - خصوصی در محدوده مورد مطالعه موفقیت‌آمیز بوده و نقش ارگان‌های خصوصی در بازسازی و مقاوم‌سازی بافت، بیشتر از ارگان‌های عمومی بوده است.
Bigdali Kazemi (2013) [۳۶]	آسیب‌شناسی الگوی مشارکت کنشگران بافت‌های فرسوده شهری در فرایند نوسازی و ارائه الگوی مطلوب جهت افزایش مشارکت	طرح‌های شهری بدون مشارکت فعال همه کنشگران موفق نیستند. مدیریت شهری باید با فراهم کردن پیش‌نیازها و مستندسازی تجارب، مشارکت شهروندان را برای موفقیت نوسازی افزایش دهد.
Habibi et al (2013) [۳۷]	شناسایی و اولویت‌بندی راهبردهای مناسب جهت ساماندهی بافت فرسوده بخش مرکزی شهر قزوین با رویکرد بازآفرینی شهری پایدار	کمبود فضاهای خدماتی - رفاهی مهم‌ترین ضعف و دسترسی آسان به مراکز اصلی، بالاترین قوت محدوده است. مهم‌ترین تهدید، نبود برنامه مدون برای عدالت‌محوری است.
Fu et al (2025) [۳۸]	الگوهای تکاملی و بهینه‌سازی مکانیسم مشارکت عمومی در برنامه‌ریزی بازسازی جامعه را در گوانگژو	این مطالعه سه تغییر پارادایم را شناسایی کرده است: انتقال شرکت‌کنندگان از «پاسخ‌دهندگان منفعل» به «سازندگان فعال»، پیشرفت مراحل مشارکت از «مداخله قطعه‌ای» به «توانمندسازی چرخه کامل»، و تکامل روش‌های مشارکت از «ارتباط یک‌طرفه» به «همکاری مشترک»
Shen et al (2025) [۳۹]	بازسازی جامعه را با رویکرد «هم‌آفرینی، هم‌ساخت، و هم‌حکمرانی» از طریق مشارکت مدنی بررسی کردند	نتایج نشان می‌دهد اقدامات مشارکتی مدنی تحت اصول پایداری، حس هویت و مسئولیت جامعه را در شهروندان تقویت می‌کند
Yang et al (2025) [۴۰]	بازسازی میراثی روستاهای سنتی	مشارکت عمومی یکی از ابعاد ظرفیت میراثی است که بر ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی بازسازی تأثیر می‌گذارد
Zhang & Zhou (2023) [۴۱]	نوسازی ساختاری بلوک‌ها در منطقه مسکونی شهرهای جیانگ نان	حالت «کاشت فضای خارجی» می‌تواند به طور فعال ساخت بلوک‌های کوچک‌مقیاس را تشویق کند و از نظر احترام به بافت و سهولت اجرا مزایایی دارد.
Ragab (2021) [۴۲]	روند تهیه برنامه بازسازی شهر بیروت	طرح بازسازی بیروت با ترکیب کارکردهای سنتی و جدید (اداری، تجاری، فرهنگی، تفریحی و مسکونی) به دنبال ایجاد سرزندگی در مرکز شهر است.

پیشینه تحقیق، با وجود پرداختن به ابعاد گوناگون بازآفرینی، عمدتاً با رویکردهای کمی بر مشارکت عمومی - خصوصی یا سطح کلی مشارکت مردمی متمرکز بوده و از تبیین عمیق چالش‌های مالی درونی بخش عمومی و ارائه یک الگوی یکپارچه غفلت ورزیده است. پژوهش حاضر با عنوان «الگوی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری (مورد مطالعه: شهرداری منطقه ۱ تهران)» و با اتکا به رویکرد داده‌بنیاد، دقیقاً این شکاف را هدف قرار می‌دهد. نوآوری اصلی این کار در سه بُعد کلیدی خلاصه می‌شود: **نخست**، تغییر تمرکز از بخش خصوصی به چالش‌های ساختاری و مالی خود شهرداری به عنوان بازیگر اصلی؛ **دوم**، به‌کارگیری روش داده‌بنیاد برای کشف و مدل‌سازی روابط پنهان و پویایی‌های مالی به جای شناسایی صرف عوامل؛ و **سوم**، انتخاب مورد مطالعه استراتژیک و پرهزینه منطقه ۱ تهران که ویژگی‌های منحصربه‌فرد آن در مطالعات پیشین نادیده گرفته شده است. این ترکیب از موضوع، روش و مورد مطالعه، پژوهش حاضر را به یک تلاش منحصربه‌فرد برای ارائه یک نظریه زمینه‌ای و کاربردی در حوزه تأمین مالی بازآفرینی شهری مبدل ساخته است.

۳. مواد و روش‌ها

این پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت، کیفی است که با رویکرد تفسیری - استقرایی و استراتژی نظریه داده‌بنیاد [۴۳] انجام شده است. جامعه آماری پژوهش را کارکنان و مدیران شهرداری منطقه ۱ تهران در سال ۱۴۰۳ تشکیل دادند. ابزار گردآوری داده‌ها، مصاحبه نیمه‌ساختاریافته و عمیق بود که با ۲۰ نفر از افراد واجد شرایط (انتخاب‌شده به روش نمونه‌گیری گلوله‌برفی) اجرا شد و روند آن تا حصول اشباع نظری در مصاحبه هفدهم ادامه یافت (مشخصات نمونه در جدول ۲). در این پژوهش، مصاحبه عمیق به عنوان اصلی‌ترین ابزار گردآوری داده‌ها مورد استفاده قرار گرفت. مصاحبه‌ها به صورت حضوری و در محیطی آرام با رعایت اصول اخلاقی انجام شد و میانگین زمان هر مصاحبه بین ۴۵ تا ۶۰ دقیقه بود. پروتکل سؤالات مصاحبه «لطفاً تجربه و دیدگاه خود را در خصوص وضعیت فعلی مشارکت بخش عمومی در تأمین مالی پروژه‌های بازسازی بافت‌های فرسوده بیان کنید و مهم‌ترین چالش‌های مالی موجود را تشریح کنید؛ به نظر شما ریشه و عوامل اصلی ایجادکننده این چالش‌ها چیست؟ شهرداری در چه بستر محیطی، اقتصادی و قانونی فعالیت می‌کند و عواملی نظیر تورم، قوانین هزینه‌بر و حمایت‌های دولتی چه تأثیری بر فرایند تأمین مالی داشته‌اند؟ مدیران شهری برای مقابله با این چالش‌ها چه راهبردها و سازوکارهایی را در پیش گرفته‌اند و در نهایت، اجرای این راهبردها چه پیامدهایی برای بافت شهری، ساکنان و آینده منطقه به همراه داشته است؟» با محوریت پارادایم نظریه داده‌بنیاد طراحی شد تا تمام ابعاد پدیده مورد بررسی قرار گیرد. برای تحلیل داده‌ها، از روش کدگذاری سه‌مرحله‌ای به کمک نرم‌افزار MAXQDA استفاده شد. در مرحله کدگذاری باز، متن مصاحبه‌ها خطبه‌خط بررسی و کلمات کلیدی شناسایی شدند. در مرحله کدگذاری محوری، کدهای مشابه ادغام و در قالب مقوله‌های فرعی و اصلی قرار گرفتند. برای درک بهتر این فرایند، در ادامه یک نمونه از ترکیب کدها و خلق مقوله‌ها بر اساس جدول‌ها تحلیل ارائه می‌شود: در جدول «شرایط علی» (جدول ۴)، پژوهشگر در مرحله کدگذاری باز، عبارت‌های متعددی را استخراج کرد. برای مثال، جملاتی همچون «نبود درآمدهای پایدار» «کد D» «اعتبارات پایین» «کد E» و «بودجه محدود» «کد F» از متن مصاحبه‌ها شناسایی شدند. این کدها دلیل تشابه معنایی در مرحله کدگذاری، در مقوله فرعی تحت عنوان «محدودیت منابع مالی حمایت» ادغام شدند. در پایان در مرحله کدگذاری انتخابی ارتباط بین مقوله‌ها (عوامل علی، زمینه‌ای، مداخله‌گر، راهبردها و پیامدها) شناسایی و نظریه نهایی تبیین شد.

۴. یافته‌های پژوهش

فرایند تحلیل داده‌ها با ۲۰ مصاحبه عمیق کلید خورد. متون مصاحبه‌ها پس از واگردانی، در مرحله کدگذاری باز تحلیل شدند و بر اساس منطق نظریه داده‌بنیاد، در مجموع ۹۴ کد اولیه شناسایی شد. از مصاحبه هفدهم به بعد، با رسیدن به اشباع نظری، ادامه گفت‌وگوها فقط برای تأیید و غنی‌سازی کدهای موجود در فضایی غیررسمی با شرکت‌کنندگان انجام گرفت. در نهایت، این مفاهیم استخراج‌شده بر اساس مدل پارادایمی در ۶ مقوله اصلی دسته‌بندی شدند. بر اساس داده‌های جدول ۳، پدیده محوری پژوهش تحت عنوان «چالش‌های مالی مشارکت عمومی در بازسازی بافت‌های فرسوده» شناسایی شد. تحلیل کدهای باز

استخراج شده نشان می‌دهد این پدیده یک مسئله تک بعدی نیست، بلکه ترکیبی از موانع ساختاری و اجرایی است. مفاهیمی همچون «چالش در خود فرایند بازسازی»، «چالش نبود منابع مالی کافی» و «عدم پایداری منابع مالی» نشان می‌دهند شهرداری نه تنها با کمبود منابع مواجه است، بلکه نوسانات شدید درآمدی نیز فرایند بازسازی را با توقف مواجه کرده است. شفافیت نبودن بودجه و عدم انطباق آن با هزینه‌های واقعی، مؤلفه‌هایی هستند که شدت این پدیده را بیشتر کرده‌اند.

جدول ۲. مشخصات مشارکت کنندگان در پژوهش

ردیف	شغل	تحصیلات	سن
۱	مدیریت	کارشناسی ارشد	۴۰
۲	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۳۰
۳	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۳۲
۴	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۲۷
۵	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۳۸
۶	مدیریت	دکتری	۳۸
۷	کارمند	کارشناسی ارشد	۲۷
۸	معاون	کارشناسی ارشد	۳۰
۹	مدیر	کارشناسی ارشد	۳۲
۱۰	مدیر	کارشناسی ارشد	۳۰
۱۱	مدیر	دکتری	۳۳
۱۲	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۲۷
۱۳	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۲۵
۱۴	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۳۴
۱۵	کارمند سازمان	کارشناسی	۲۴
۱۶	کارمند سازمان	دانشجوی دکتری	۴۵
۱۷	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۲۰
۱۸	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۲۹
۱۹	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۳۵
۲۰	کارمند سازمان	کارشناسی ارشد	۳۶

جدول ۳. کدگذاری ثانویه و محوری - خلق مقوله اصلی

کد باز استخراج شده از مصاحبه	کد	مقوله فرعی	مقوله اصلی
چالش در خود فرایند بازسازی	A	چالش‌های مالی بازسازی بافت‌های شهری	عوامل زمینه‌های مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در منطقه ۱ تهران
چالش درآمد پایدار برای بازسازی	D		
چالش نبود منابع مالی کافی	L		
محدودیت در منابع درآمدی و مالی	B, C, Q		
عدم پایداری منابع مالی	C		
چالش عدم استمرار درآمدزایی برای بازسازی بافت‌های فرسوده و درآمد شهرداری	D, S		
وجود منابع مالی ناپایدار	E		
چالش شفافیت بودجه‌ای	P		
چالش تأمین بودجه مناسب	F		
عدم انطباق بودجه با هزینه‌های واقعی بازسازی	J		

جدول ۴ به عوامل ایجادکننده پدیده محوری می‌پردازد. یافته‌ها بیانگر آن است که عوامل علی در دو دسته اصلی جای می‌گیرند:

- محدودیت منابع مالی حمایتی: کدهایی مانند «نبود درآمدهای پایدار»، «اعتبارات پایین» و «وابستگی مالی شهرداری» نشان می‌دهند ساختار مالی شهرداری در ناتوانی از تأمین هزینه‌های بازسازی فرو رفته است.

- تنوع خدمات شهرداری: گستردگی وظایف و فعالیت‌های چندبعدی بازسازی (کدهای H, I, J) باعث پراکندگی منابع محدود و تضعیف توان مالی شهرداری در تمرکز بر بافت‌های فرسوده شده است.

جدول ۴. کدگذاری ثانویه و محوری - خلق مفاهیم و مقوله عوامل علی			
مقوله اصلی	مقوله فرعی	کد	کد باز استخراج‌شده از مصاحبه
عوامل علی ارائه الگوی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران	محدودیت منابع مالی حمایتی	A	تأمین مالی
		B	عدم منابع درآمدی
		C	مشکل در تأمین هزینه بازسازی
		D	نبود درآمدهای پایدار
		E	اعتبارات پایین
		F	بودجه محدود
		G	وظایف متعدد
		K	وابستگی مالی شهرداری
		L	خودمحور بودن برای تأمین هزینه بازسازی
		M	قیدوبندهای قانونی هزینه‌بر
		N	مجوزهای هزینه‌بر
		O	تأمین مالی سخت
		P	خودمحوری تأمین هزینه
		Q	نبود منابع حمایتی
		R	وابستگی به منابع مالی
		S	نبود برنامه مشخص مالی
		T	اختلال در برنامه‌ریزی مالی
	تنوع خدمات شهرداری	H	گستردگی وظایف بازسازی
		I	چندبعدی بودن بازسازی
		J	هزینه‌های چندبعدی

شرایط بستر و زمینه وقوع چالش‌ها در جدول ۵ ترسیم شده است. این جدول نشان می‌دهد شهرداری در محیطی عمل می‌کند که با «هزینه‌های پیش‌بینی نشده» (ناشی از مسائل سیاسی و اقتصادی) و «فارس بودن خدمات» مواجه است. نکته حائز اهمیت در این جدول، شناسایی «منابع غیرمجاز درآمدزایی» (مانند تراکم‌فروشی) به عنوان یک عامل زمینه‌ای است که نشان می‌دهد شهرداری برای جبران کسری بودجه به روش‌هایی روی آورده که از نظر پایداری مالی مخاطره‌آمیز هستند. همچنین، «نبود آینده‌نگری مالی» و «وابستگی مالی شهرداری» بستری را فراهم کرده که هیچ تضمینی برای تداوم پروژه‌های بازسازی وجود ندارد.

در ادامه عواملی که به عنوان مداخله‌گر عمل می‌کنند، در جدول ۶ ارائه شده‌اند. «تورم‌های پی‌درپی» و «هزینه‌بر بودن رعایت ضوابط» از جمله مهم‌ترین عوامل مداخله‌گر هستند که بار مالی شهرداری را تشدید می‌کنند. همچنین «بی‌توجهی دولت در تأمین مالی» و «نبود هماهنگی بین عوامل اجرایی» نشان می‌دهد چگونه عوامل بیرونی و ساختار اداری کشور، مانع از عملکرد مؤثر شهرداری شده و پیچیدگی فرایند تأمین مالی را افزایش داده‌اند.

در پاسخ به چالش‌های مطرح‌شده، شرکت‌کنندگان راهبردهایی را پیشنهاد داده‌اند که در جدول ۷ آمده است. راهبردها از رویکردهای تک‌بعدی فراتر می‌روند و شامل «طراحی برنامه تأمین مالی»، «بازنگری در قوانین و مقررات» و «تدبیر منابع درآمدی از محل بودجه عمومی دولت» می‌شوند. نکته کلیدی در این جدول، تأکید بر «تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی» و «بازتولید عاطفی ساکنان» است؛ به این معنا که شهرداری نمی‌تواند به‌تنهایی بازسازی را پیش ببرد و باید با جلب اعتماد مردم و سرمایه‌گذاران، منابع مالی جدیدی خلق کند.

جدول ۵. کدگذاری ثانویه و محوری - خلق مفاهیم و مقوله شرایط زمینه‌ای

مقوله اصلی	مقوله فرعی	کد	کد باز استخراج شده از مصاحبه
عوامل زمینه‌ای ارائه الگوی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	A	مشکلات سیاسی و اختلال برنامه‌ریزی هزینه‌ها
		B	مشکلات اقتصادی و اختلال در برنامه‌ریزی هزینه‌ها
		C	مشکلات طبیعی و مختل کردن برنامه‌ریزی مالی
		D	مشکلات اجتماعی و مختل کردن برنامه‌ریزی مالی
	فوری بودن خدمات شهرداری	L	فوری بودن
		M	عدم امکان به تعویق انداختن
		N	عدم حمایت‌های کافی از دولت
		O	وظایف اضطراری نیازمند هزینه
	منابع غیر مجاز درآمذایی	R	تراکم‌فروشی
		S	مشکلات درآمذایی
		T	عدم تأمین مالی کافی
	نبود آینده‌نگری مالی	T	نبود آینده‌نگری مالی
	عدم پایداری منابع مالی	A	عدم تأمین مالی در بازسازی بافت‌های فرسوده
	شهرداری	D, L, B	نبود درآمدهای پایدار و کافی برای بازسازی بافت‌های فرسوده
	بودجه محدود	H	توزیع نابرابری بودجه
		Q	عدم شفافیت بودجه
		I	عدم نظارت بر دریافت بودجه
		F	عدم بودجه‌بندی دقیق
	گسترده‌ی وظایف	M, N	فعالیت‌های چندبعدی بازسازی بافت‌های فرسوده
		T	تنوع فعالیت‌های بازسازی بافت‌های فرسوده
	وابستگی مالی شهرداری	D, S, E	عدم استمرار درآمذایی و منابع مالی ناپایدار بازسازی

جدول ۶. کدگذاری ثانویه و محوری - خلق مفاهیم و مقوله شرایط مداخله‌گر

مقوله اصلی	مقوله فرعی	کد	کد باز استخراج شده از مصاحبه
عوامل مداخله‌گر ارائه الگوی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران	هزینه‌بر بودن رعایت ضوابط	R	هزینه‌بر بودن بازسازی بافت‌های فرسوده
		S	هزینه‌بر بودن رضایت شهروندان از بازسازی
		T	هزینه‌بر بودن رعایت ضوابط بازسازی
	هزینه‌بر بودن خدمات مبتنی بر قوانین	A	هزینه‌بر بودن رعایت وضعیت زیست محیطی
		B	هزینه‌بر بودن رعایت اصول فنی
		C	هزینه‌بر بودن رعایت اصول انرژی
	تورم‌های پی‌درپی	D	تورم
		E	افزایش مستمر هزینه‌ها
		F	تورم‌های غیر قابل کنترل
		G	اختلال در پیش‌بینی هزینه‌ها
	خسارت‌های غیر قابل پیش‌بینی	H	خسارت‌های پیش‌بینی‌ناپذیر
		I	تنوع خدمات شهری
		J	بی‌توجهی دولت به نقش خود در مقابل شهرداری
	بی‌توجهی دولت در تأمین مالی	K	عدم اطلاع کافی از منابع مالی
		L	عدم برآورد دقیق مالی
		M	نبود امکان پیش‌بینی منابع مالی
		N	عدم پایداری منابع مالی
		O	عدم تداوم‌پذیری درآمدهای پایدار
		P	عدم حفظ درآمدهای پایدار
	نبود هماهنگی بین عوامل اجرایی بازسازی	Q	شوکه‌ها و بحران‌ها
		R	قدیمی بودن قوانین
		S	تداخل قوانین
		T	نبود هماهنگی بین دستگاه‌های مختلف

جدول ۷. کدگذاری ثانویه و محوری - خلق مفاهیم و مقوله‌ها راهدرا

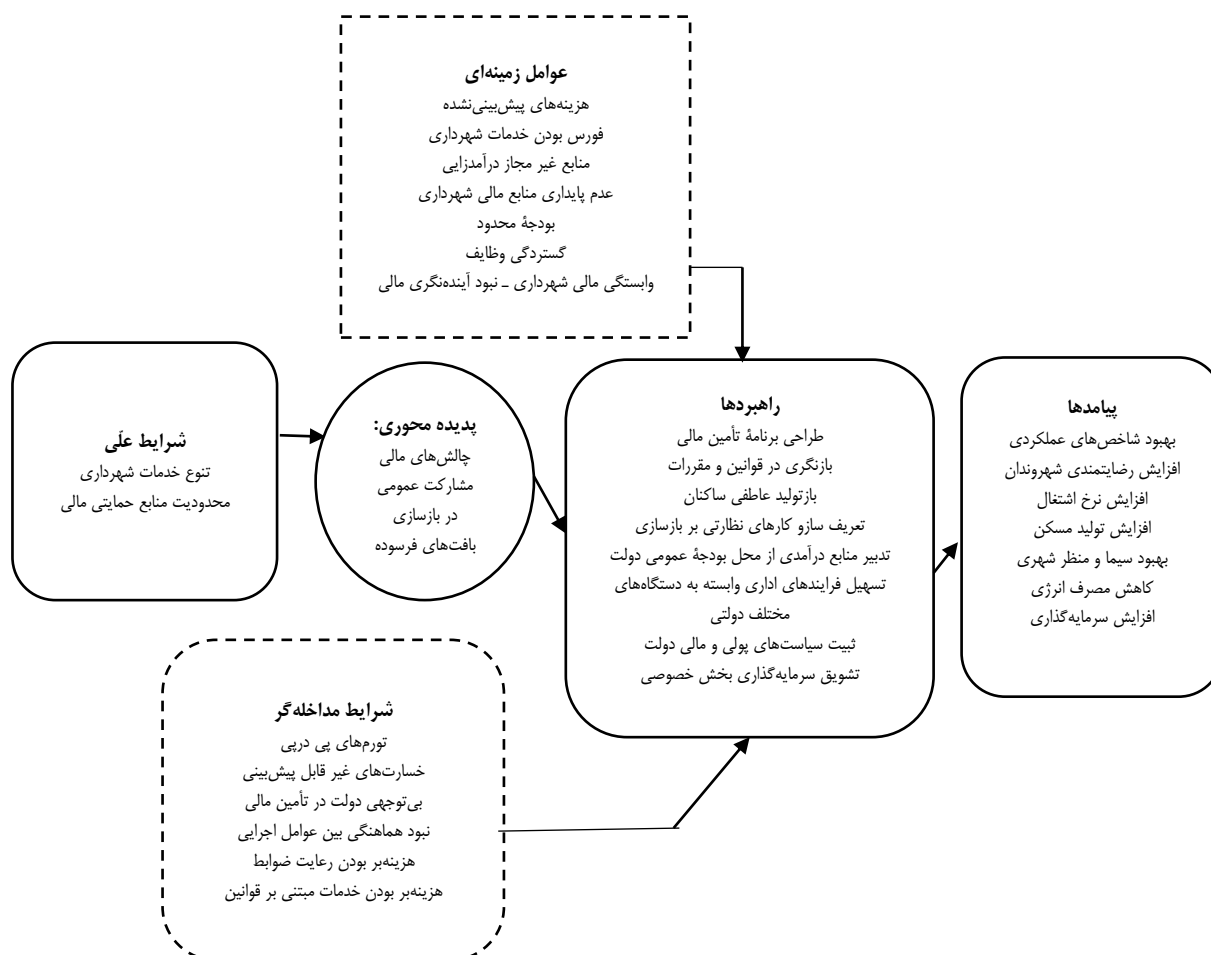
مقوله اصلی	مقوله فرعی	کد	کد باز استخراج شده از مصاحبه
عوامل راهبردی ارائه الگوی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران		A	مشکلات تأمین هزینه‌های بازسازی
		B	مشکلات اقتصادی و اختلال در برنامه‌ریزی هزینه
	طراحی برنامه تأمین مالی	C, D	مشکلات طبیعی و اجتماعی و اختلال در برنامه‌ریزی مالی
		E	عدم ضابطه
	بازنگری در قوانین و مقررات	F	عدم قوانین منطقی مالی بازسازی بافت‌های فرسوده
		K	قوانین متغیر
	بازتولید عاطفی ساکنان	P	بازتولید عاطفی
		Q	بازتولید ساکنان
	تعریف سازوکارهای نظارتی بر بازسازی	R	عدم نظارت
		S	عدم بازرسی دقیق
		T	بی‌توجهی به نحوه از دست رفتن منابع مالی
		A	تأمین مالی از بودجه
		B	عدم منابع درآمدی از بودجه دولتی
	تدبیر منابع درآمدی از محل بودجه عمومی دولت	C	مشکل در تأمین هزینه خدمات از طریق بودجه دولت
		D	نبود درآمدهای پایدار بر اساس بودجه
		E	اعتبارات پایین
		F	بودجه محدود
		G	بودجه تعریف نشده
	تسهیل فرایندهای اداری وابسته به دستگاه‌های مختلف دولتی	H	تسهیل فرایندهای اداری
		I	سهولت در فرایندهای اداری وابسته به دستگاه‌های مختلف دولتی
		J	تسهیل فرایندهای دولتی
	تثبیت سیاست‌های پولی و مالی دولت	K, L	تثبیت سیاست‌های مالی
	تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	R	تشویق سرمایه‌گذاری بخش‌های مجزا
		S	تشویق سرمایه‌گذاری افراد
		T	تشویق سرمایه‌گذاری شرکت‌های خصوصی

جدول ۸ نتایج اجرای راهبردها را نشان می‌دهد. پیامدها فراتر از ابعاد مالی است و اثرات اجتماعی و کالبدی دارند. «بهبود شاخص‌های عملکردی» و «افزایش رضایتمندی شهروندان» پیامدهای مدیریت صحیح مالی هستند. همچنین، «افزایش نرخ اشتغال»، «افزایش تولید مسکن» و «کاهش مصرف انرژی» نشان می‌دهند حل چالش مالی مشارکت عمومی، نه تنها بافت شهری را نوسازی می‌کند، بلکه به پایداری اقتصادی و زیست‌محیطی منطقه نیز کمک شایانی می‌کند.

جدول ۸. کدگذاری ثانویه و محوری - خلق مفاهیم و مقوله‌ها پیامدها

مقوله اصلی	مقوله فرعی	کد	کد باز استخراج شده از مصاحبه
پیامدهای ارائه الگوی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران	بهبود شاخص‌های عملکردی	A	بهبود شاخص‌های عملکرد شهرداری
		B	بهبود سطح عملکرد شهرداری
	افزایش رضایتمندی شهروندان	E	افزایش رضایتمندی شهروندان
		F	افزایش رضایتمندی افراد
		K	افزایش میزان رضایت شهروندی
	افزایش نرخ اشتغال	P	افزایش نرخ اشتغال
		Q	اشتغال آفرینی
	افزایش تولید مسکن	R	افزایش تولید مسکن
		S	توسعه فرایند ایجاد مسکن
	بهبود سیما و منظر شهری	R	بهبود سیما و منظر شهری
		S	بهبود ظاهر شهری
		T	بهبود بافت شهری
	کاهش مصرف انرژی	R	کاهش مصرف انرژی
		S	صرفه‌جویی در منابع انرژی
		T	پایین آوردن مصرف انرژی
	افزایش سرمایه‌گذاری	R	افزایش سرمایه‌گذاری
		S	توسعه روش‌های سرمایه‌گذاری
		T	بازدهی در سرمایه‌گذاری

در نهایت، با تلفیق جدول‌های ۳ تا ۸، مدل پارادایمی پژوهش در شکل ۱ ترسیم شد. این شکل (نمودار) نشان می‌دهد چگونه «عوامل علی» و «عوامل زمینه‌ای» باعث شکل‌گیری «پدیده محوری» (چالش‌های مالی) شده‌اند و «عوامل مداخله‌گر» (مانند تورم و قوانین) بر این روابط اثر گذاشته‌اند. در سمت راست نمودار، «راهبردها» به عنوان اقدامات اصلاحی معرفی شده‌اند که اگر اجرا شوند، به ظهور «پیامدها» (مانند رضایت شهروندان و اشتغال‌زایی) منجر خواهند شد. این مدل بصری، روابط علی و معلولی چالش‌های مالی شهرداری منطقه ۱ تهران را به صورت یک سیستم پویا و به هم پیوسته نمایش می‌دهد.



شکل ۱. مدل پارادایمی

۵. بحث و نتیجه‌گیری

هدف از این پژوهش، ارائه الگوی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران بود. دستاوردهای این پژوهش را می‌توان در دو محور اصلی «دستاوردهای روش‌شناختی (ایجاد مدل بومی)» و «دستاوردهای یافته‌محور (کاربردی)» مورد واکاوی قرار داد:

۵-۱. دستاوردهای روش‌شناختی (ایجاد مدل بومی)

نخستین دستاورد این پژوهش، تولید یک «مدل پارادایمی بومی» است که به خلاف پژوهش‌های پیشین که غالباً به شناسایی عوامل به صورت افقی و فهرست‌وار می‌پرداختند، در اینجا با استفاده از رویکرد داده‌بنیاد، روابط عمیق علی و معلولی میان متغیرها را آشکار ساخت. برای مثال، این پژوهش اثبات کرد که «تراکم‌فروشی» در بافت فرسوده فقط یک روش درآمدی نیست، بلکه در این مدل به عنوان یک «شرایط زمینه‌ای مخرب» (منابع غیرمجاز درآمدزایی) عمل می‌کند که حلقه معیوب وابستگی مالی را تشدید می‌کند. همچنین، کشف مفهوم «بازتولید عاطفی ساکنان» به عنوان یک راهبرد کلیدی در مدیریت مالی پروژه‌ها،

دستاوردی نظری است که نشان می‌دهد راهکارهای مالی در بافت‌های فرسوده، الزاماً پولی نیستند و می‌توانند ریشه در جلب اعتماد و همکاری اجتماعی داشته باشند.

۵-۲. دستاوردهای یافته‌محور (کاربردی)

در این بخش نتایج مدل پارادایمی شرح داده شد.

عوامل علی چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران، کدام‌اند؟

طبق کدهای به‌دست‌آمده از مدل پارادایمی، می‌توان گفت که تنوع خدمات شهرداری «گسترده‌ی وظایف بازسازی، چندبعدی بودن بازسازی و هزینه‌های چندبعدی» و محدودیت منابع حمایتی مالی «تأمین مالی، عدم منابع درآمدی، مشکل در تأمین هزینه بازسازی، نبود درآمدهای پایدار، اعتبارات پایین، بودجه محدود، وظایف متعدد، وابستگی مالی شهرداری، خودمحور بودن برای تأمین هزینه بازسازی، قیدوبندهای قانونی هزینه‌بر، مجوزهای هزینه‌بر، تأمین مالی سخت، خودمحوری تأمین هزینه، نبود منابع حمایتی، وابستگی به منابع مالی، نبود برنامه مشخص مالی، اختلال در برنامه‌ریزی مالی» از جمله شرایط علی است. در تبیین این یافته می‌توان گفت که در تبیین این یافته می‌توان گفت که **تنوع خدمات و گسترده‌ی وظایف بازسازی** بیانگر آن است که نهادهای عمومی نظیر شهرداری در مواجهه با بافت‌های فرسوده، تنها با یک چالش فیزیکی روبه‌رو نیستند؛ بلکه ماهیت بازسازی «چندبعدی» است و شامل ابعاد اجتماعی، فرهنگی و زیرساختی می‌شود که به ایجاد «هزینه‌های چندبعدی» و پیچیده می‌انجامد. این پیچیدگی نیازمند منابع وسیع‌تری است که معمولاً در دسترس نیست. از سوی دیگر، **محدودیت منابع حمایتی مالی** به عنوان ریشه اصلی معضل، نشان‌دهنده یک ساختار مالی شکننده است. وقتی شهرداری با «نبود درآمدهای پایدار» و «بودجه محدود» مواجه است، اما به دلیل وظایف محول‌شده و «خودمحوری در تأمین هزینه» مجبور به پوشش تمامی بار مالی است، دچار فشار مزمن می‌شود. عواملی نظیر «قیود و مجوزهای قانونی هزینه‌بر» نیز بر این فشار افزوده و فرایند تأمین مالی را دشوار می‌سازند. در واقع، نبود منابع حمایتی بیرونی و وابستگی شدید به منابع داخلی محدود، موجب «اختلال در برنامه‌ریزی مالی» می‌شود و توانایی بخش عمومی را در مشارکت مؤثر و استمرار پروژه‌های بازسازی به‌شدت تضعیف می‌کند. با توجه به شرایط علی شناسایی‌شده، پیشنهادهای کاربردی زیر ارائه می‌شود:

۱. **ایجاد درآمدهای پایدار اختصاصی:** با توجه به مشکل «نبود درآمدهای پایدار» و «اعتبارات پایین»، شهرداری باید ابزارهای مالی نوین مانند انتشار اوراق مشارکت اسلامی اختصاصی برای بافت‌های فرسوده، یا ایجاد صندوق‌های توسعه محله با مشارکت ساکنان را راه‌اندازی کند تا از نوسانات بودجه عمومی مستقل شود.
۲. **تمرکزگرایی و تفکیک وظایف بازسازی:** برای مقابله با «گسترده‌ی وظایف» و «هزینه‌های چندبعدی»، پیشنهاد می‌شود سازمانی مستقل یا دفتر ویژه‌ای با اختیارات تمرکز یافته برای مدیریت بازحیایی بافت‌های فرسوده تشکیل شود تا از پراکندگی وظایف و هزینه‌های ناشی از آن کاسته شود و پروژه‌ها با سرعت بیشتر پیش بروند.
۳. **اصلاح ساختار بودجه‌ریزی و برنامه‌ریزی مالی:** برای رفع «اختلال در برنامه‌ریزی مالی» و «نبود برنامه مشخص مالی»، لازم است نظام بودجه‌ریزی عملیاتی در این حوزه اجرا شود تا هزینه‌ها دقیقاً با خروجی‌های پروژه مرتبط شده و از اتلاف منابع در هزینه‌های جانبی جلوگیری شود.
۴. **چاره‌جویی قانونی برای حذف قیود هزینه‌بر:** با توجه به «قیود و مجوزهای قانونی هزینه‌بر»، شهرداری باید با نهادهای قانون‌گذاری و دولت مذاکره کرده و درخواست اصلاحیه قوانین کند. پیشنهاد می‌شود «پکیج تسهیلی ویژه بازسازی» تصویب شود که طی آن، بخشی از عوارض و مجوزها برای نوسازی در بافت‌های فرسوده معاف یا تسهیل شود.
۵. **جذب منابع حمایتی دولت و بخش خصوصی:** برای کاهش «خودمحوری در تأمین هزینه» و «وابستگی به منابع مالی داخلی»، شهرداری باید لایحه‌ای برای دریافت بودجه عمرانی مستقل از دولت تهیه کند و همچنین، با ارائه مشوق‌های سرمایه‌گذاری (مانند افزایش تراکم تشویقی)، بخش خصوصی را برای تحمل بخشی از هزینه‌های بازسازی جذب کند.

مقوله محوری چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران، کدام‌اند؟

طبق کدهای به‌دست‌آمده از مدل پارادیمی، می‌توان گفت که چالش‌های مالی مشارکت عمومی در بازسازی بافت‌های فرسوده «چالش در خود فرایند بازسازی، چالش درآمد پایدار برای بازسازی، چالش نبود منابع مالی کافی، محدودیت در منابع درآمدی و مالی، عدم پایداری منابع مالی، چالش عدم استمرار درآمدزایی برای بازسازی بافت‌های فرسوده و درآمد شهرداری، وجود منابع مالی ناپایدار، چالش تأمین بودجه مناسب و عدم انطباق بودجه با هزینه‌های واقعی بازسازی» از جمله پدیده محوری است. در تبیین این پدیده می‌توان گفت که: **عدم پایداری منابع مالی** به معنای ناتوانی در ایجاد جریان‌های نقدی ثابت و قابل اطمینان برای پروژه‌های بلندمدت بازسازی است. هنگامی که شهرداری فاقد درآمدهای پایدار باشد، نمی‌تواند تعهدات مالی خود طی زمان پروژه را ایفا کند و این امر مستقیم به توقف یا کیفیت پایین بازسازی منجر می‌شود. این عامل تأثیر قابل توجهی بر شکست پروژه‌های مشارکتی دارد، زیرا عدم تضمین مالی، اعتماد شرکا و شهروندان را خدشه‌دار می‌کند. از طرفی، **عدم انطباق بودجه با هزینه‌ها** به معنای وجود شکاف عمیق بین برآوردهای اولیه هزینه و واقعیت‌های اجرایی پروژه است. در بازسازی بافت‌های فرسوده، هزینه‌ها اغلب غیرقابل پیش‌بینی و بالاست؛ وقتی بودجه تخصیصی با این هزینه‌های سنگین همخوانی ندارد، پروژه با کسری مواجه می‌شود و کیفیت نهایی کاهش می‌یابد. این عامل بر ارزیابی عملکرد مالی شهرداری تأثیر منفی می‌گذارد، زیرا نشان‌دهنده ضعف در برنامه‌ریزی دقیق و واقع‌بینانه است. از سوی دیگر، **چالش شفافیت بودجه** به معنای عدم شفافیت در نحوه هزینه‌کرد منابع و تخصیص بودجه است. زمانی که فرایندهای مالی شفاف نیستند، احتمال بروز فساد و عدم کارایی افزایش می‌یابد و این امر مانعی جدی برای جذب سرمایه‌گذار و مشارکت مؤثر بخش عمومی است. در نهایت، **چالش درآمدزایی** به عنوان یک عامل کلیدی اهمیت دارد. وقتی سازوکارهای درآمدزایی برای بازسازی ناکارآمد باشند، شهرداری با محدودیت منابع مواجه شده و مجبور می‌شود به منابع غیرپایدار یا استقراض متوسل شود. با توجه به حساسیت پروژه‌های بازسازی شهری، حل چالش‌های درآمدی و تأمین منابع پایدار مالی می‌تواند تضمین‌کننده موفقیت و استمرار پروژه‌های توسعه شهری باشد. با توجه به گفته‌های یادشده می‌توان پیشنهاد‌های کاربردی به شرح زیر ارائه کرد:

۱. **ایجاد و تثبیت منابع درآمدی پایدار:** با توجه به چالش «عدم پایداری منابع مالی»، شهرداری باید از اتکا به درآمدهای مقطعی فاصله بگیرد و به سمت استقرار سازوکارهای مالی پایدار حرکت کند. راهکارهایی نظیر انتشار اوراق مشارکت اختصاصی برای بافت‌های فرسوده، ایجاد صندوق‌های توسعه شهری با مشارکت بانک‌ها و اخذ عوارض ویژه بازسازی می‌تواند به تثبیت جریان نقدینگی مورد نیاز پروژه‌ها کمک کند.

۲. **واقع‌سازی و تطبیق بودجه با هزینه‌ها:** برای مقابله با مشکل «عدم انطباق بودجه با هزینه‌ها»، فرایند بودجه‌ریزی باید بر اساس برآوردهای دقیق مهندسی و شاخص‌های واقعی بازار انجام شود. باید در بودجه‌ریزی، ردیف‌های هزینه‌ای برای پیش‌بینی نوسانات اقتصادی و هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده پیش‌بینی شود تا شکاف بین اعتبار تخصیص یافته و هزینه‌های عملیاتی کاهش یابد.

۳. **ارتقای شفافیت مالی و نظارت مردمی:** به منظور رفع «چالش شفافیت بودجه»، شهرداری باید سامانه‌ای برای شفاف‌سازی درآمدها و هزینه‌های پروژه‌های بازسازی ایجاد کند. امکان دسترسی شهروندان و ناظران به گزارش‌های مالی و حسابرسی‌شده پروژه‌ها، نه تنها اعتماد عمومی را جلب می‌کند، بلکه زمینه را برای مشارکت جدی‌تر بخش‌های خصوصی و مردمی فراهم می‌آورد.

۴. **تنوع‌بخشی به ابزارهای تأمین مالی:** با توجه به «چالش درآمدزایی» و محدودیت منابع شهرداری، باید سیاست‌های تشویقی برای جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی تقویت شود. بازنگری در قوانین و تسهیل فرایندهای صدور پروانه و ارائه مشوق‌های مالی (مانند تخفیف در عوارض) به سرمایه‌گذارانی که در بافت‌های فرسوده فعالیت می‌کنند، می‌تواند بار مالی سنگین را از دوش بخش عمومی بردارد.

۵. ایجاد سازوکار هماهنگی با دولت: برای رفع «چالش در منابع مالی» و کمبود بودجه، شهرداری باید با دستگاه‌های اجرایی دولتی وارد مذاکره شود و برای دریافت اعتبارات تکلیفی و بودجه عمرانی مستقیم از طریق بودجه عمومی دولت برنامه‌ریزی کند تا وابستگی به منابع داخلی کاهش یابد.

شرایط زمینه‌ای چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران، کدام‌اند؟

طبق کدهای به‌دست‌آمده از مدل پارادیمی، می‌توان گفت که هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده «مشکلات سیاسی و اختلال برنامه‌ریزی هزینه‌ها، مشکلات اقتصادی و اختلال در برنامه‌ریزی هزینه‌ها، مشکلات طبیعی و مختل کردن برنامه‌ریزی مالی، مشکلات اجتماعی و مختل کردن برنامه‌ریزی مالی»؛ فورس بودن خدمات شهرداری «فورس مازور بودن، عدم امکان به تعویق انداختن، عدم حمایت‌های کافی از دولت، وظایف اضطراری نیازمند هزینه»؛ منابع غیر مجاز درآمدزایی «تراکم‌فروشی، مشکلات درآمدزایی، عدم تأمین مالی کافی»؛ عدم پایداری منابع مالی شهرداری «عدم تأمین مالی در بازسازی بافت‌های فرسوده، نبود درآمدهای پایدار و کافی برای بازسازی بافت‌های فرسوده»؛ بودجه محدود «توزیع نابرابری بودجه، عدم شفافیت بودجه، عدم نظارت بر دریافت بودجه، عدم بودجه‌بندی دقیق»؛ گستردگی وظایف «فعالیت‌های چندبعدی بازسازی بافت‌های فرسوده، تنوع فعالیت‌های بازسازی بافت‌های فرسوده»؛ وابستگی مالی شهرداری «عدم استمرار درآمدزایی و منابع مالی ناپایدار بازسازی»؛ نبود آینده‌نگری مالی، است بر اساس کدهای استخراج‌شده، شرایط زمینه‌ای محیطی که مشارکت بخش عمومی در آن اتفاق می‌افتد، پر از عدم قطعیت و فشار مالی است. این وضعیت را می‌توان یک «چرخه معیوب مدیریت بحران مالی» نامید. در تبیین این شرایط می‌توان گفت که محیط عمل شهرداری تحت تأثیر عوامل بیرونی و داخلی دچار نوسان است. از یک‌سو، «هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده» ناشی از بحران‌های سیاسی، اقتصادی یا طبیعی، برنامه‌ریزی‌های دقیق را نقش بر آب می‌کند و از سوی دیگر، «فورس بودن خدمات» و وجود وظایف اضطراری، شهرداری را مجبور می‌کند تا منابع محدود خود را صرف امور حیاتی و کوتاه‌مدت کرده و نتواند به طور استراتژیک روی بازسازی بافت‌های فرسوده تمرکز کند. این فشارها در حالی است که شهرداری از نظر منابع درآمدی در وضعیت شکننده‌ای قرار دارد؛ به طوری که برای جبران «نبود درآمدهای پایدار» و «بودجه محدود»، متأسفانه به سمت «منابع غیرمجاز درآمدزایی» (مانند اتکای افراطی به تراکم‌فروشی) روی می‌آورد که خود روشی ناسالم و غیرپایدار است. در نهایت، «نبود آینده‌نگری مالی» و «عدم بودجه‌بندی دقیق» باعث می‌شود که سازمان نتواند بر چالش‌های پیش رو مسلط شود و فقط به مدیریت روزمره بپردازد؛ امری که با یافته‌های پژوهش سلطانی‌فرد و حیدریه (۱۴۰۰) مبنی بر آسیب‌پذیری ساختار مالی شهرداری‌ها در پروژه‌های بازسازی، همسو است. با توجه به شرایط زمینه‌ای یادشده، برای خروج از وضعیت بحرانی و تثبیت مالی پروژه‌های بازسازی، پیشنهاد‌های زیر ارائه می‌شود:

۱. ایجاد صندوق ریسک و ذخیره احتیاطی: برای مقابله با «هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده» و مشکلات طبیعی/اقتصادی، شهرداری باید یک صندوق ذخیره اختصاصی برای پروژه‌های بازسازی تشکیل دهد تا در بروز بحران‌های فورس مازور، منابع اختصاصی بازسازی خالی نشود و برنامه‌ریزی مالی دچار اختلال نشود.
۲. اصلاح ساختار درآمدی و کاهش اتکا به تراکم‌فروشی: با توجه به مشکل «منابع غیرمجاز درآمدزایی» و نبود درآمدهای پایدار، باید ابزارهای جایگزین و قانونی طراحی شود؛ مانند دریافت «عوارض ویژه نوسازی» از ساکنان و مالکان، یا استفاده از اسناد خزانه اسلامی و اوراق مشارکت به جای فروش تراکم که آثار مخرب شهری دارد.
۳. تفکیک بودجه جاری و عمرانی (حذف رقابت بودجه‌ای): برای حل مشکل «فورس بودن خدمات» و «توزیع نابرابر بودجه»، پیشنهاد می‌شود ردیف بودجه‌ای مستقلی برای بازسازی بافت‌های فرسوده در نظر گرفته شود که امکان جابه‌جایی آن به سایر امور جاری و اضطراری وجود نداشته باشد تا استمرار پروژه‌ها تضمین شود.
۴. تقویت نظام نظارت و شفافیت بودجه‌ای: برای رفع «عدم شفافیت بودجه» و «عدم نظارت بر دریافت بودجه»، پیاده‌سازی سامانه‌های هوشمند حسابداری و گزارش‌دهی مالی ضروری است تا انحرافات بودجه‌ای به‌سرعت شناسایی و اصلاح شوند.

۵. توسعه برنامه‌ریزی استراتژیک مالی: برای مقابله با «نبود آینده‌نگری مالی»، سازمان باید به جای بودجه‌ریزی سالانه، به سمت «برنامه‌ریزی مالی چندساله» حرکت کند تا بتواند منابع درآمدی آینده را پیش‌بینی کرده و برای هزینه‌های چندبعدی بازسازی، برنامه دقیق‌تری تدوین کند.

عوامل مداخله‌گر چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران، کدام‌اند؟

طبق کدهای به‌دست‌آمده از مدل پارادیمی، می‌توان گفت که تورم‌های پی‌درپی «تورم، افزایش مستمر هزینه‌ها، تورم‌های غیر قابل کنترل، اختلال در پیش‌بینی هزینه‌ها»؛ خسارت‌های غیر قابل پیش‌بینی؛ بی‌توجهی دولت در تأمین مالی «تنوع خدمات شهری، بی‌توجهی دولت به نقش خود در مقابل شهرداری، عدم اطلاع کافی از منابع مالی، عدم برآورد دقیق مالی، نبود امکان پیش‌بینی منابع مالی، عدم پایداری منابع مالی، عدم تداوم‌پذیری درآمدهای پایدار، عدم حفظ درآمدهای پایدار»؛ نبود هماهنگی بین عوامل اجرایی «شوکه‌ها و بحران‌ها، قدیمی بودن قوانین، تداخل قوانین، نبود هماهنگی بین دستگاه‌های مختلف»؛ هزینه‌بر بودن رعایت ضوابط «هزینه‌بر بودن بازسازی بافت‌های فرسوده، هزینه‌بر بودن رضایت شهروندان از بازسازی، هزینه‌بر بودن رعایت ضوابط بازسازی»؛ هزینه‌بر بودن خدمات مبتنی بر قوانین «هزینه‌بر بودن رعایت وضعیت زیست‌محیطی، هزینه‌بر بودن رعایت اصول فنی، هزینه‌بر بودن رعایت اصول انرژی» است. در تبیین شرایط مداخله‌گر می‌توان گفت که این عوامل به عنوان محیط پیچیده و پرتلهایی عمل می‌کنند که بر فرایند اصلی بازسازی تأثیر می‌گذارند و جهت آن را تسهیل یا تضعیف می‌کنند. نخست، «تورم‌های پی‌درپی» و «خسارت‌های غیرقابل پیش‌بینی»، محیط اقتصادی را بی‌ثبات می‌کند و پیش‌بینی هزینه‌ها را ناممکن می‌سازند که مستقیم به افزایش ریسک سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده منجر می‌شود. دوم، «بی‌توجهی دولت در تأمین مالی» به معنای شکاف موجود میان وظایف گسترده شهرداری و منابعی است که دولت حاضر است تخصیص دهد؛ این عامل همراه با «عدم پایداری منابع مالی»، اعتماد به اجرای پروژه‌ها را خدشه‌دار می‌کند. سوم، «نبود هماهنگی بین عوامل اجرایی» ناشی از قوانین قدیمی و تداخل قوانین است که بروکراسی را تشدید می‌کند و سرعت عمل را می‌گیرد. در نهایت، «هزینه‌بر بودن رعایت ضوابط و قوانین» (هم در بخش شهروندان و هم در بخش الزامات فنی و زیست‌محیطی) نشان می‌دهد تلاش برای بازسازی استاندارد و پایدار، فشار مالی مضاعفی را به بخش عمومی وارد می‌کند. برای مدیریت عوامل مداخله‌گر و کاهش اثرات مخرب آن‌ها، پیشنهاد‌های زیر ارائه می‌شود:

۱. ایجاد مکانیزم تعدیل قراردادها: برای مقابله با «تورم‌های پی‌درپی» و «خسارت‌های غیرقابل پیش‌بینی»، باید در قراردادهای مشارکت و پیمانکاری، بندهای شناور و مکانیزم‌های تعدیل قیمت پیش‌بینی شود تا از ورشکستگی پیمانکاران و توقف پروژه‌ها در اثر نوسانات اقتصادی جلوگیری شود.
۲. تشکیل ستاد فرماندهی شهرسازی نو سازی: برای رفع «نبود هماهنگی بین عوامل اجرایی» و «تداخل قوانین»، پیشنهاد می‌شود یک ستاد مشترک میان شهرداری، وزارت راه و شهرسازی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط تشکیل شود تا با اختیارات ویژه، مجوزها را تسریع کرده و قوانین متعارض را حل و فصل کند.
۳. لابی‌گری و عقد تفاهم‌نامه‌های مالی ملی: برای کاهش «بی‌توجهی دولت در تأمین مالی»، شهرداری باید با ارائه مستندات دقیق از «تنوع خدمات شهری» و نیازهای بافت‌های فرسوده، دولت را متقاعد به تصویب بودجه‌های ردیف مستقل یا تضمین تسهیلات بانکی دولتی برای این پروژه‌ها کند.
۴. مشوق‌های ویژه برای استانداردها: با توجه به «هزینه‌بر بودن رعایت ضوابط» (فنی، زیست‌محیطی و انرژی)، باید به سازندگان و ساکنان مشوق‌هایی مانند تخفیف در عوارض یا کمک بلاعوض داده شود تا انگیزه اجرای پروژه‌های استاندارد و پایدار با وجود هزینه بالای آن‌ها، حفظ شود.

راهبردهای رفع چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران، کدام‌اند.

طبق کدهای به‌دست‌آمده از مدل پارادیمی، می‌توان گفت که طراحی برنامه تأمین مالی «مشکلات تأمین هزینه‌های بازسازی، مشکلات اقتصادی و اختلال در برنامه‌ریزی هزینه، مشکلات طبیعی و اجتماعی و اختلال در برنامه‌ریزی مالی»؛ بازنگری در قوانین و مقررات «عدم ضابطه، عدم قوانین منطقی مالی بازسازی بافت‌های فرسوده، قوانین متغیر»؛ بازتولید عاطفی ساکنان «بازتولید عاطفی، بازتولید ساکنان»؛ تعریف سازوکارهای نظارتی بر بازسازی «عدم نظارت، عدم بازرسی دقیق، بی‌توجهی به نحوه از دست رفتن منابع مالی»؛ تدبیر منابع درآمدی از محل بودجه عمومی دولت «تأمین مالی از بودجه، عدم منابع درآمدی از بودجه دولتی، مشکل در تأمین هزینه خدمات از طریق بودجه دولتی، نبود درآمدهای پایدار بر اساس بودجه، اعتبارات پایین، بودجه محدود و بودجه تعریف‌نشده»؛ تسهیل فرایندهای اداری وابسته به دستگاه‌های مختلف دولتی «تسهیل فرایندهای اداری، سهولت در فرایندهای اداری وابسته به دستگاه‌های مختلف دولتی، تسهیل فرایندهای دولتی»؛ تثبیت سیاست‌های پولی و مالی دولت «تثبیت سیاست‌های مالی»؛ تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی «تشویق سرمایه‌گذاری بخش‌های مجزا، تشویق سرمایه‌گذاری افراد و شرکت‌های خصوصی» است. در خصوص تبیین باید گفت که در خصوص تبیین باید گفت که راهبردهای شناسایی‌شده برای رفع چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در بازسازی بافت‌های شهری به طور سیستماتیک به مسائل کلیدی پرداخته و در راستای ایجاد یک چارچوب مؤثر طراحی شده‌اند. هر یک از این راهبردها به صورت مستقل و هم‌زمان با یکدیگر می‌توانند نقش مهمی در بهبود سیاست‌گذاری‌ها و فرایندهای اجرایی داشته باشند. به طور خاص، طراحی برنامه تأمین مالی به عنوان نخستین گام می‌تواند به مدیریت بهتر هزینه‌ها و منابع مالی کمک کند؛ در حالی که بازنگری در قوانین و مقررات لازم برای تضمین شفافیت و قانونمندی فرایندها است. همچنین، ارتباط نزدیک با ساکنان و در نظر گرفتن نیازهای عاطفی آن‌ها، نه تنها مشارکت اجتماعی را افزایش می‌دهد، بلکه به تقویت اعتماد عمومی نیز کمک خواهد کرد. اضافه بر این، تعریف سازوکارهای نظارتی مؤثر می‌تواند از ائتلاف منابع جلوگیری کند و پایداری مالی لازم را تضمین کند. در نهایت، تأکید بر تسهیل فرایندهای اداری و تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به دلیل ارائه منابع مالی جدید و کاهش مقدمات اجرایی، اهمیت بسیاری دارد. به طور کلی، این راهبردها مجموعه‌ای جامع از اقداماتی را تشکیل می‌دهند که می‌تواند به تحقق موفقیت‌های بازسازی و توسعه پایدار در بافت‌های شهری کمک کند. با توجه به گفته‌های یادشده **پیشنهادهای کاربردی راهبردهای رفع چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران** به شرح زیر است:

۱. **راه‌اندازی پلتفرم یکپارچه تأمین مالی و سرمایه‌گذاری:** ایجاد سامانه آنلاین تعاملی برای شناسایی، معرفی و اولویت‌بندی پروژه‌های بازسازی، با هدف فراهم‌سازی بستر لازم برای جذب سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و نهادهای عمومی و ارائه شفاف اطلاعات فنی و مالی پروژه‌ها، به طوری که سرمایه‌گذاران بتوانند تصمیمات بهتری در خصوص سرمایه‌گذاری‌های خود اتخاذ کنند.
۲. **برگزاری دوره‌های توانمندسازی تخصصی:** طراحی و اجرای کارگاه‌های آموزشی ویژه مدیران و کارکنان شهرداری و فعالان بخش خصوصی، به منظور ارتقای دانش فنی، مهارت‌های مدیریتی و آشنایی با روش‌های نوین تأمین مالی پروژه‌های شهری، و همچنین ایجاد فضایی برای تبادل تجربیات و بهترین شیوه‌ها در فرایندهای مدیریتی.
۳. **کاربرد مدل‌های نوین تأمین مالی:** بهره‌گیری از سیستم‌های سرمایه‌گذاری جمعی برای جذب سرمایه‌های خرد و محلی، به عنوان یک مکمل برای تأمین مالی پروژه‌های بازسازی بافت‌های فرسوده، با هدف تقویت احساس مشارکت اجتماعی و افزایش مسئولیت‌پذیری در میان ساکنان و سرمایه‌گذاران.
۴. **تدوین و اجرای بسته مشوق‌های سرمایه‌گذاری:** ارائه مشوق‌های کارآمد نظیر معافیت‌های عوارضی و مالیاتی، و همچنین تسهیلات بانکی کم‌بهره، جهت کاهش ریسک و تشویق سرمایه‌گذاران برای مشارکت در پروژه‌های نوسازی، که می‌تواند به افزایش تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری منجر شود.

۵. ایجاد سازوکارهای نظارت و حسابرسی مردمی: تشکیل کمیته‌های نظارتی مستقل متشکل از نمایندگان دستگاه‌های دولتی، جامعه محلی و کارشناسان، برای پایش دقیق مصرف منابع مالی و تضمین شفافیت عملکرد، به طوری که مسئولیت‌پذیری عمومی و اعتماد به سیستم‌های مالی تقویت شود.
۶. استقرار نظام پایش و گزارش‌دهی شفاف: راه‌اندازی سامانه مدیریت اطلاعات برای ثبت، پردازش و انتشار لحظه‌ای داده‌های مرتبط با پیشرفت فیزیکی و وضعیت مالی پروژه‌ها، با هدف جلب اعتماد عمومی و افزایش پاسخ‌گویی، تا ساکنان و سرمایه‌گذاران در جریان روند اجرای پروژه‌ها قرار گیرند.
۷. تقویت دیپلماسی شهری و همکاری‌های بین‌بخشی: شکل‌دهی شبکه منسجم تعاملی میان دستگاه‌های اجرایی، بخش خصوصی و نهادهای عمومی برای هم‌افزایی در برنامه‌ریزی، رفع موانع اداری و تسریع در اتمام پروژه‌ها، که می‌تواند فرایند تصمیم‌گیری را تسهیل و کارایی پروژه‌ها را افزایش دهد.

پیامدهای چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران، کدام‌اند؟

طبق کدهای به‌دست‌آمده از مدل پارادیمی، می‌توان گفت که پیامدهای این مطالعه بهبود شاخص‌های عملکردی «بهبود شاخص‌های عملکرد شهرداری، بهبود سطح عملکرد شهرداری»؛ افزایش رضایتمندی شهروندان «افزایش رضایتمندی شهروندان، افزایش رضایتمندی افراد، افزایش میزان رضایت شهروندی»؛ افزایش نرخ اشتغال «افزایش نرخ اشتغال، اشتغال‌آفرینی»؛ افزایش تولید مسکن «افزایش تولید مسکن، توسعه فرایند ایجاد مسکن»؛ بهبود سیما و منظر شهری «بهبود سیما و منظر شهری، بهبود ظاهر شهری، بهبود بافت شهری»؛ کاهش مصرف انرژی «کاهش مصرف انرژی، صرفه‌جویی در منابع انرژی، پایین آوردن مصرف انرژی»؛ افزایش سرمایه‌گذاری «افزایش سرمایه‌گذاری، توسعه روش‌های سرمایه‌گذاری، بازدهی در سرمایه‌گذاری» است. این نتایج با پژوهش‌های نوریامان (۲۰۱۵) همخوانی دارد. در خصوص تبیین باید گفت که چالش‌های مالی در مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران پیامدهای شگرف و قابل توجهی را به همراه دارد. این چالش‌ها نه تنها می‌توانند به بهبود عملکرد شهرداری و افزایش رضایتمندی شهروندان منجر شوند، بلکه به ایجاد فرصت‌های شغلی و افزایش تولید مسکن نیز کمک می‌کنند. بهبود سیما و منظر شهری و کاهش مصرف انرژی به عنوان نتایجی از این فرایند، بهینه‌سازی شرایط زیست‌محیطی را نیز ممکن می‌سازد. در نهایت، افزایش سرمایه‌گذاری و توسعه روش‌های نوین تأمین مالی، به ایجاد محیطی پایدار و رونق اقتصادی در این منطقه منجر خواهد شد. از این‌رو، توجه به چالش‌های مالی و ارائه راهکارهای مناسب در این زمینه، می‌تواند به شکل‌گیری یک شهر باکیفیت‌تر و زندگی بهتر برای ساکنان کمک کند. با توجه به گفته‌های یادشده در خصوص پیامدهای چالش‌های مالی مشارکت بخش عمومی در فرایند بازسازی بافت‌های شهری در شهرداری منطقه ۱ تهران، پیشنهادهای کاربردی به شرح زیر است:

۱. بهبود شاخص‌های عملکردی: لازم است سامانه‌های مدیریت اطلاعات و ارزیابی عملکرد در شهرداری به‌روزرسانی شوند تا چرخه بهبود مستمر در خدمات شهری برقرار شود و به ارتقای کیفیت خدمات و مدیریت منابع مالی کمک شود.
۲. افزایش رضایتمندی شهروندان: برگزاری جلسات مشاوره و تعامل با جامعه محلی برای جمع‌آوری نظرات و پیشنهادها، به منظور پاسخ‌گویی بهتر به نیازها و افزایش مفهوم مشارکت اجتماعی.
۳. افزایش نرخ اشتغال: توسعه طرح‌های حمایتی برای ایجاد مشاغل جدید در پروژه‌های بازسازی، از جمله سرمایه‌گذاری در مشاغل محلی، که به ایجاد فرصت‌های شغلی و کاهش بیکاری منجر خواهد شد.
۴. افزایش تولید مسکن: اجرای پروژه‌های مسکونی جدید با تأکید بر نوسازی بافت‌های فرسوده و ارائه تسهیلات مالی برای خریداران، به منظور تأمین نیازهای مسکن شهروندان و بهبود کیفیت زندگی.
۵. بهبود سیما و منظر شهری: توجه به طراحی و بازسازی فضاهای عمومی و پارک‌ها، با هدف ارتقای زیبایی‌شناسی شهری و جذب گردشگران، که می‌تواند به افزایش رضایت ساکنان و بازدیدکنندگان کمک کند.

۶. کاهش مصرف انرژی: استفاده از فناوری‌های نوین در ساختمان‌ها و نوسازی آن‌ها با تمرکز بر بهینه‌سازی مصرف انرژی و استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر، همچنین ارتقای آگاهی‌های عمومی در مورد صرفه‌جویی در مصرف.

۷. افزایش سرمایه‌گذاری: ایجاد مشوق‌های مالی برای سرمایه‌گذاران خصوصی و فعالان اقتصادی به منظور تشویق آن‌ها به مشارکت در پروژه‌های بازسازی و توسعه زیرساخت‌ها، که می‌تواند به رونق اقتصادی منطقه نیز کمک کند.

در حوزه طراحی مدل پارادایمی، معمولاً محققان آتی با چالش‌ها و محدودیت‌هایی روبه‌رو هستند. در زیر، محدودیت‌ها ارائه می‌شود:

- عدم بررسی شیوه کمی و تمرکز فقط بر روش کیفی و مصاحبه
 - تنها محدود شدن بررسی این مطالعه در یک جامعه خاص، باعث کاهش قابلیت اعمال تعمیم‌پذیری نتایج می‌شود.
- در ادامه پیشنهادهایی برای محققان آتی آورده شده است:
۱. پیشنهاد می‌شود در مطالعات بعدی از روش کمی مانند استفاده از پرسشنامه استفاده کنید.
 ۲. پیشنهاد می‌شود این پژوهش را در جوامع دیگری به غیر از جامعه مورد مطالعه، مانند سازمان‌های خدمات‌رسان دولتی، انجام دهید.

منابع

1. Ramezani N, Tamošaitienė J, Sarvari H, Golestanizadeh M. Determining Essential Indicators for Feasibility Assessment of Using Initiative Green Building Methods in Revitalization of Worn-Out Urban Fabrics. *Sustainability*. 2025;17(8):1–22.
2. doi: [10.3390/su17083389](https://doi.org/10.3390/su17083389).
3. Hedayatnezhad Kashi SM, Hashemkhani Zolfani S, Ghane M, et al. Development drivers for urban regeneration and livability in worn-out neighborhoods. *Int J Strateg Prop Manag*. 2025;29(2):81–92. doi: [10.3846/ijspm.2025.23585](https://doi.org/10.3846/ijspm.2025.23585).
4. Dehghan Pour Farashah MH, Niemczewska ZE, Guimarães PPC. Exploring the Effectiveness of Urban Regeneration: The Comparative Study of the Industrial Heritage Sites of Łódź (Poland) and Yazd (Iran). *Eur J Geogr*. 2025;16(2):314–34. doi: [10.48088/ejg.m.far.16.2.314.334](https://doi.org/10.48088/ejg.m.far.16.2.314.334)
5. Alim S, Polak J. Public–private partnerships for future urban infrastructure. *Proc Inst Civ Eng Manag Procure Law*. 2016;169(4):150–8. doi: [10.1680/jmapl.16.00001](https://doi.org/10.1680/jmapl.16.00001).
6. Mirzakhani A, Turró M, Behzadfar M. Sustainable regeneration strategies for the historical city centers of Iran using SWOT and QSPM models. *J Cult Herit Manag Sustain Dev*. 2023;13(4):794–813. doi: [10.1108/JCHMSD-02-2021-0022](https://doi.org/10.1108/JCHMSD-02-2021-0022).
7. Zarei-Rahro A, Taherpour-Kalantari H, Najaf-Beigi R. A Model for Public-Private Partnership in the Public Services Sector. *Manag Dev Process*. 2019;32(1):27–54. doi: [10.29252/jmdp.32.1.27](https://doi.org/10.29252/jmdp.32.1.27).
8. Das D, Shrivastav MK, Krishna SVSP PJS, et al. Public-private partnerships (PPP) in infrastructure financing: A comparative study of developed and developing economies. *Herit Sustain Dev*. 2025;7(1):443–52. doi: [10.37868/hsd.v7i1.1087](https://doi.org/10.37868/hsd.v7i1.1087).
9. Taheri M, Rezvani NS, Shormij RA. Smart City Development: Analyzing the Feasibility of Smart Water Supply Systems in Qazvin. *Int J Invent Eng Sci*. 2025;12(4):15–9. doi: [10.35940/ijies.D1069.12040425](https://doi.org/10.35940/ijies.D1069.12040425).
10. Park EJ, Kang E, Shin Y. Urban regeneration and community participation: a critical review of project-based research. *Open House Int*. 2025;50(5):834–56. doi: [10.1108/OHI-04-2024-0127](https://doi.org/10.1108/OHI-04-2024-0127).
11. Vale de Paula P, Cunha Marques R, Gonçalves JM. Public-Private Partnerships in Urban Regeneration Projects: The Brazilian Context and the Case of “Porto Maravilha” in Rio de Janeiro. *Land*. 2025;14(5):1055. doi: [10.3390/land14051055](https://doi.org/10.3390/land14051055).
12. Gupta N. Urban Development and Banking: Financing Growth, Inclusion, and Sustainability. *Int J Res Publ Semin*. 2024;15(4):188–213. doi: [10.36676/jrps.v15.i4.309](https://doi.org/10.36676/jrps.v15.i4.309).
13. Jandaghi Meibodi, F., Jafarzadeh Najar, M. and Kosari, A. A. (2020). Investigating Factors Affecting owners and Residents Participation in Financing Residential projects of Renovation and Improvement plan of Texture Around the Holy Shrine of Imam Reza. *Urban Economics*, 5(1), 99–112. doi: [10.22108/ue.2021.121523.1133](https://doi.org/10.22108/ue.2021.121523.1133)
14. Noring L. Public asset corporation_ A new vehicle for urban regeneration and infrastructure finance. *Cities*. 2019;11:125–35. doi: [10.1016/j.cities.2019.01.002](https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.01.002).
15. Orekan A, Richard M. A Systematic Review on Land Accessibility for Private Sector Driven Housing Delivery in Urban Areas of Developing Countries. *J Environ Manag Constr Res*. 2025;9(4):1–26. doi: [10.70382/bejemcr.v9i4.037](https://doi.org/10.70382/bejemcr.v9i4.037).
16. Codecasa G, Ponzini D. Public–Private Partnership: A Delusion for Urban Regeneration? Evidence from Italy. *Eur Plan Stud*. 2011;19:647–67. doi: [10.1080/09654313.2011.548471](https://doi.org/10.1080/09654313.2011.548471).
17. Heydari M, Fan Y, Li X, Lai KK. Risk Management in Public-Private Partnerships. 2020:97–9. doi: [10.4324/9781003112051](https://doi.org/10.4324/9781003112051).
18. Chen L, Chang C. Discovering the relationship between economic, socio-cultural factors and popularization of services. *J Harv Bus Rev*. 2021;40(12):2–25. doi: [10.4018/979-8-3693-4151-3.ch015](https://doi.org/10.4018/979-8-3693-4151-3.ch015).
19. Thandapani V, Arulmurugan M. An Economic Study on Income and Expenditure Activities on Nochikuppam Slum Areas, Chennai City. *YMER Digit*. 2021;20(12):545–50. doi: [10.37896/ymer20.12/41](https://doi.org/10.37896/ymer20.12/41).
20. Ng MK, Cook A, Chui WT. The Road Not Travelled: A Sustainable Urban Regeneration Strategy for Hong Kong. *Plan Pract Res*. 2001;16:171–83. doi: [10.1080/02697450120077370](https://doi.org/10.1080/02697450120077370).

21. Luo Z, Li J, Wu Z, Li S, Bi G. Investigating the Driving Factors of Public Participation in Public-Private Partnership (PPP) Projects—A Case Study of China. *Int J Environ Res Public Health*. 2022;19(9):1–20. doi: [10.3390/ijerph19095192](#).
22. Haruță C, Radu BV. Citizen Participation in the Decision Making Process at Local and County Levels in the Romanian Public Institutions. *Transylvanian Rev Adm Sci*. 2010;(6):76–92.
23. Bergh SI, Jari M. Introduction to the Special Journal Issue: Spaces for Change? Decentralization, Participation and Local Governance in the Middle East/North Africa Region. 2010.
24. Jayasena NS, Chan DWM, Kumaraswamy M. A systematic literature review and analysis towards developing PPP models for delivering smart infrastructure. *Built Environ Proj Asset Manag*. 2021;11(1):121–37. doi: [10.1108/BEPAM-11-2019-0124](#).
25. Khan AT, Bhatnagar V, Siddiqui O. Assessing the Effectiveness and Challenges of Viability Gap Funding (VGF) in Public-Private Partnership (PPP) Infrastructure Projects. *J Inf Syst Eng Manag*. 2025;10(34s):741–50. doi: [10.52783/jisem.v10i34s.5868](#).
26. Guijie. Public-Private Partnerships for Sustainable Infrastructure Development. *J Lifestyle SDGs Rev*. 2025;5(5):e06622. doi: [10.47172/2965-730X.SDGsReview.v5.n05.pe06622](#).
27. Rasouli B, Kherdiar S, Bani Mahd B. Application of agency theory for risk allocation of public-private-government partnership in the context of resistance economy (Case study: Water and wastewater industry of Guilan province). *J Quant Stud Manag*. 2024;11(3):107–33. Available from: <https://sanad.iau.ir/fa/Article/935305>. (in Persian)
28. Karimzadeh M. The role of public participation in the reconstruction of dilapidated urban fabric with emphasis on the role of Khoy Municipality. *Mod Res Geogr Sci Archit Urban Plann*. 2023;5(44):229–39. Available from: <https://www.pantajournals.ir/buy.aspx?id=100417&t=1>. (in Persian)
29. Akbari N, Andalib A, Toghyani S, Mohamadi M. Identifying barriers to achieving recreational goals in the planning of urban decay laws. *J Appl Res Geogr Sci*. 2021;21(61):24. doi:[10.52547/jgs.21.61.447](#). (in Persian)
30. Abedi S. Financing tools and factors affecting people's participation in environmental rehabilitation of green city (Meta-analysis of studies in Iran). *Urban Econ Plann*. 2020;1(1):1–18. doi:[10.22034/UE.2020.09.01](#). (in Persian)
31. Shahriari MR. Investigating the level of public participation in the reconstruction of dilapidated urban fabric. Case study: Shahdee-e-Allah Street, Shiraz. *Green Archit*. 2019;5(2):10–9. Available from: <http://www.greenarchitecture.ir/post.aspx?id=597>. (in Persian)
32. Abedi S. The Analysis of Status of Urban Renewal Financing Methods in Upstream Documentation and Development Plans Laws of Iran. *Rahyaft*. 2019;29(2):31–52. doi:[10.22034/rahyaft.2019.13765](#). (in Persian)
33. Iranmanesh S, Shakibayi A, Nazari Robati F. Ranking Challenges Facing Construction Investors in Vanished Texture of Kerman. *IUESA*. 2019;7(27):46–55. Available from: <http://iueam.ir/article-1-1245-fa.html>. (in Persian)
34. Zareian K, Sarwar R, Arghan A. Factors affecting the implementation of the public-private partnership model in Tehran urban development. *New Perspect Hum Geogr*. 2018;10(4):232–50. Available from: <https://sanad.iau.ir/fa/Article/859931>. (in Persian)
35. Heydari MT, Meshkini A, Ahadnejad Roushati M. Land recycling in dilapidated areas with the approach of meeting urban housing needs (Case study: dilapidated area of the central part of Zanjan city). *Geogr Space*. 2018;61:1–24. Available from: <http://geographical-space.iau-ahar.ac.ir/article-1-3262-en.html>. (in Persian)
36. Amini M, Rahnema MR. Investigating the role of participation of government and private organizations and institutions in the reconstruction of dilapidated urban fabric (case study: Sarshour neighborhood of Mashhad). In: *Proceedings of the Third International Conference on Research in Science and Technology*; 2016. Available from: <https://civilica.com/doc/1746128/>. (in Persian)
37. Bigdali Kazemi F. Pathology of the participation pattern of actors of dilapidated urban textures in the renovation process and presenting a desirable model to increase participation. In: *Proceedings of the National Conference on Sustainable Architecture and Urban Development*; 2013. Available from: <https://civilica.com/doc/214274>. (in Persian)

38. Habibi M, Marsousi N, Ali Akbari E. Identifying and prioritizing appropriate strategies for organizing the dilapidated fabric of the central part of Qazvin city with a sustainable urban regeneration approach using AHP-SWOT techniques. *Q J Hum Environ*. 2013;66:59–75. Available from: <https://sanad.iau.ir/Journal/he/Article/848124>. (in Persian)
39. Fu D, Chen T, Lang W. Evolutionary Patterns and Mechanism Optimization of Public Participation in Community Regeneration Planning: A Case Study of Guangzhou. *Land*. 2025;14(7):1–25. doi: [10.3390/land14071394](https://doi.org/10.3390/land14071394).
40. Shen Y, Tan R, Zhang S. Co-Creation, Co-Construction, and Co-Governance in Community Renewal: A Case Study of Civic Participation and Sustainable Mechanisms. *Land*. 2025;14(8):1–29. doi: [10.3390/land14081577](https://doi.org/10.3390/land14081577)
41. Yang Y, Azmi NF, Hakimi HA, Pan L. Unpacking the Dynamics of Heritage-Led Regeneration: A Structural Equation Modeling Approach for Traditional Villages of Hebei, China. *Land*. 2025;14(9):1–25. doi: [10.3390/land14091925](https://doi.org/10.3390/land14091925).
42. Zhang F, Zhou X. Structural renovation of blocks in build-up area of Jiangnan cities, taking Suzhou new district as an example. *iScience*. 2023;26(12):108553. doi: [10.1016/j.isci.2023.108553](https://doi.org/10.1016/j.isci.2023.108553).
43. Ragab TS. The crisis of cultural identity in rehabilitating historic Beirut downtown. *Cities*. 2021;28(1):107–14. doi: [10.1016/j.cities.2010.04.001](https://doi.org/10.1016/j.cities.2010.04.001).
44. Corbin J, Strauss A. *Basics of Qualitative Research*. 3rd ed. Thousand Oaks: Sage; 2014.