

## چکیده

رشد شهری فرآیندی رویشی است که تبلور آن بصورت فرآیند انباشتی، ساختار فضایی شهر را طی دهه‌ها شکل می‌دهد. در این مسیر فعالیت‌های جاری، از طریق ساخت‌وساز بر روی بافت شهری رسوب کرده، و فرم شهری را در پاسخ به نیازهای متغیر زمان خود، بهبود، و توسعه می‌دهد. از آنجاییکه متولی ساخت‌وساز در مقیاس شهر، مدیریت شهری است؛ و مدیریت حکمروایانه ساخت‌وساز شهری موضوعی محوری در مسیر تحقق توسعه پایدار محسوب می‌شود؛ مساله این پژوهش «چיסستی بایدهای مدیریت ساخت‌وساز شهری [تهران] در آثار علمی متخصصان ایرانی» قرار گرفته است. در این راستا توصیفات علمی متخصصان کشور از واقعیات و مطلوبیات مدیریت فضای کالبدی شهر [تهران]، به عنوان وجهه‌ای از حقیقت تلقی شده؛ و پژوهشگر با هدف فهم آن، به سراغ استفاده از راهبرد تحلیل مضمون از روش کیفی می‌رود. در این راستا از میان ۷۸۹ ماخذ بروزیافته در پایگاه‌های علمی کشور، ۶۵ عدد بصورت روش‌مند نمونه‌گیری شد. نتایج این پژوهش بنیادین نشان داد که در نظر متخصصان ایرانی، نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران، برای توصیف شدن در قالب «حکمروایی ساخت‌وساز شهری»، باید ماهیتی قابل احترام، قابل اعتماد و قابل اعتنا داشته باشد؛ به این معنا که با پیگیری «رشد عادلانه، متوازن و توانمندساز»، در پی «حل مسائل کالبدی و فضایی شهر تهران»، در جهت دستیابی به «فرآورده‌ای پایدار و قابل استطاعت» برآمده؛ و این مسیر را با «اتکا به ظرفیت‌های درون‌زا و مبتنی بر ارزش‌های محلی» به وسیله «سازمانی همیار، کارآمد و جمع‌گرا» و در «مواجهه با چالش‌های قانونی-اجرایی مدیریت شهری تهران» می‌پیماید.

کلید واژه:

حکمروایی؛ ساخت‌وساز؛ توسعه شهری؛ محیط مصنوع

## مقدمه

امروزه عموماً با دو رویکرد ایستا و پویا به توصیف و تفسیر پدیده‌های شهری می‌پردازند؛ و در این مسیر محیط کالبدی شهر از جدی‌ترین مظاهر این دوگانگی است. چراکه در هر برهه از زمان، این‌گونه به نظر می‌رسد که ساختار فیزیکی شهرها ماندگارترین و ثابت‌ترین جنبه از جهان مادی‌ایست که در آن زندگی می‌کنیم؛ درحالی‌که هرچه ساختمان‌ها را در بازه‌های زمانی طولانی‌تری مورد مطالعه قرار دهیم، ناپایدارتر (تغییرپذیرتر) به نظر می‌رسند؛ و بیشتر، به عنوان مظاهری گذرا از فعالیت‌های انسانی بروز می‌کنند تا به اجسامی جامد و صلب (Barras, ۲۰۰۹). در همین راستا به دلیل بادوام بودن دارایی ساختمانی، می‌توان «رشد شهری» را به مثابه «فرآیندی رویشی»، و «ساختار فضایی شهر» در هر برهه از زمان را به مثابه «فرآیندی انباشتی طی دهه‌ها» در نظر گرفت؛ بصورتی که فعالیت‌های جاری، از طریق ساخت‌وساز (فرآیند انباشت شهری) بر روی بافت شهری رسوب کرده، و فرم شهری را در پاسخ به نیازهای متغیر زمان خود، بهبود، و توسعه می‌دهند (Wang et al., ۲۰۲۲).

متولی ساخت‌وساز در مقیاس شهر، مدیریت شهری است؛ و حکمروایی به عنوان یکی از الگوهای نوین مدیریتی که تاکید بیشتری را بر عملکردهای اجتماعی می‌گذارد، در سال‌های اخیر درجه‌های جدیدی را به عرصه مدیریت شهری گشوده است (Soma et al., ۲۰۱۸)؛ و موضوعی محوری و کانونی برای تحقق توسعه پایدار، به شمار می‌آید (Det Udomsap & Hallinger, ۲۰۲۰). از این رو موجب برانگیخته شدن تلاش پژوهشگران برای تحقق ویژگی‌های «خوب» آن در شهرها شده است.

به سمت حکمروایی خوب شهری:

بایدهای نظام مدیریت ساخت‌وساز

شهری در بازنمایی متخصصان ایرانی

(نمونه موردی شهر تهران)

غلامرضا کاظمیان (نویسنده مسئول)

دانشیار گروه مدیریت دولتی (شهری)،

دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه

طباطبایی، تهران، ایران

kazemian@atu.ac.ir

حسین اصلی‌پور

استادیار گروه مدیریت دولتی (شهری)،

دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه

طباطبایی، تهران، ایران

aslipoor@gmail.com

آرش تقی‌پوراختری (نویسنده مسئول)

کارشناسی‌ارشد مدیریت شهری دانشکده

مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه

طباطبایی، تهران، ایران

A\_taqipoor@atu.ac.ir

تاریخ ارسال: ۹۹/۰۸/۰۱

تاریخ پذیرش: ۹۹/۱۱/۳۰



به تعبیر دیگر «حکروایی» مفهومی است که در دوران معاصر و با گذر از منازعات دائمی میان کلان‌روایت‌های دولت‌محور و بازارمحور بسیار مورد توجه قرار گرفته‌است (Lara-Hernandez & Melis, ۲۰۱۸) و در زبستر موضوعات مختلفی نظیر آب، تغذیه، بهداشت، تکنولوژی و غیره مطالعه شده‌است (Sun & Baker, ۲۰۲۱).

در این راستا مدیریت ساخت‌وساز شهری نیز از زمینه‌های موضوعی قابل توجه است (Henk et al., ۲۰۱۶)؛ چراکه ساخت‌وساز خود به عنوان یک متغیر ارتباطی که همزمان نقش عاملی و معلولی دارد مطرح می‌شود. به این معنا که ساخت‌وساز محیط مصنوع را ایجاد می‌کند (عامل)، و سازندگان در تعاملی با سایر کنشگران ساخت‌وساز را انجام می‌دهند (معلول) (تقی‌پور، ۱۴۰۰).

از این‌رو مطالعه «حکروایی» در زمینه مدیریت تولید و مصرف کالایی به نام فضا در شهرها (ساخت‌وساز شهری) متوجه راهبری کنش‌هایی همیشگی میان وضع موجود و وضع مطلوب است (Chen et al., ۲۰۲۱)؛ موضوعی که با هدف قرارگرفتن توسعه پایدار شهری، توسط لورچ و همکاران (۲۰۱۸) از آن به «حکروایی ساخت‌وساز شهری»<sup>۱</sup> یاد می‌شود. ایشان ضمن اذعان به جدید بودن این مفهوم، همزمان معتقدند که به واسطه تفاوت‌های نهادی از منطقه‌ای به منطقه دیگر، باید این مفهوم را بصورت منحصریفر برای هر منطقه مطالعه و تعریف کرد (Lorch et al., ۲۰۱۸: ۳۲۷). از این‌رو قلمرو مکانی این پژوهش شهر تهران است؛ و علت آن، دلایل گوناگونی است (اقتصادی، سیاسی و غیره) که این شهر را نسبت به سایر شهرهای کشور ایران متمایز می‌کند.

هرچند تا این زمان، پژوهش‌های مستقلی که مستقیماً به مفهوم «حکروایی ساخت‌وساز شهری» بپردازند وجود ندارد؛ لکن از آنجا که در این زمینه حکروایی نه فقط یک فرآیند مدیریتی برخوردار از ویژگی‌های خاص، که ناظر بر «برساخته‌ای اجتماعی» است که مفاهیم (منشا) و شیوه‌های (جریان) رسمی و غیررسمی در موضوع ساخت‌وساز را در برمی‌گیرد؛ می‌توان مطابق با نظر لوفور، برای توصیف چنین پدیده پویایی که پیوسته توسط شهروندان ایجاد، زیست، و معنا می‌شود؛ یکی از ابعاد مورد توجه را «بازنمایی فضایی» - و یا تصویری که نه با چشم، بلکه با تصویرسازی متخصصان - در حوزه دانشی، در قالب مفاهیم، تفسیرها، نشانه‌ها، نمادها، تئوری‌ها، قوانین و غیره از مدیریت ساخت‌وساز در نظر گرفت (واقفی و همکاران، ۱۳۹۸: ۳۷). از این‌رو مساله این پژوهش «چیستی بایدهای مدیریت ساخت‌وساز شهری [تهران] در آثار علمی متخصصان ایرانی» معرفی می‌شود.

انتظار می‌رود پرداختن به این مساله، پیشینه معرفت‌علمی از «حکروایی ساخت‌وساز در شهر تهران» را به عنوان امری مطلوب و فراتر از نظام مدیریت فعلی ساخت‌وساز شهری تهران، شکل دهد؛ و پرابلماتیک بودن آن با تکیه بر شواهد تجربی و به استناد عدم اجماع بر سر تعریف پدیده «حکروایی ساخت‌وساز شهری [تهران]» قابل اثبات است.

## مرور ادبیات

هرچند مفهوم «حکروایی ساخت‌وساز شهری» مفهومی جدید و متأخر معرفی شد. لکن مطالعه پیرامون نحوه ایجاد و سازمان‌دهی فضا توسط انسان، احتمالاً تاریخی به درازای تلاش وی برای مناسب‌سازی طبیعت و یا غلبه بر آن جهت پیش‌برد آرزوها و کسب آسایش و آرامش دارد. در این راستا «سازمان سیاسی» و «نظام حاکمیت» جامعه مشخص‌کننده نحوه تاثیر و تاثر قدرت و فضا در قالب دو الگوی «حکومت» یا «حکروایی» است (کاظمیان، ۱۳۸۳: ۳۰)؛ و در این میان «حکروایی»، مفهومی است که در دهه‌های اخیر مورد توجه قرار گرفته‌است. حکروایی در معنای اصلی خود وسیله‌ای است برای هدایت و ایجاد هماهنگی میان نیروهای اجتماعی و اقتصادی در منطقه‌ای مشخص (Pierre and Peters, ۲۰۰۰)؛ از این‌رو در هدایت وضعیت تولید و مصرف کالایی به نام فضا در شهرها موثر است. پیش‌تر مفهوم حکروایی محدود به اعمال قدرت سیاسی برای اداره امور ملتها بود (Leftwich, ۱۹۹۳)؛ اما امروزه تعریف عمومی‌تر و واضح‌تری وجود دارد که بیان می‌کند «حکروایی»، توانایی مرجعیت خرد حکمرانی (اعم از دولت‌محلی، زیربخش‌ها، ذی‌نفعان و غیره) در ایجاد و اجرای قوانینی، برای ارائه خدمات عمومی است (Fukuyama, ۲۰۱۳).

حکروایی در برگیرنده بازیگرانی از ائتلاف مختلف جامعه است؛ که به همراه ایجاد تقاضا برای روش‌های متفاوت تصمیم‌گیری؛ برای گروه‌ها و افرادی که خارج از عرصه قدرت و فاقد دسترسی به منابع تلقی می‌شوند، قدرت و دسترسی بیشتری به همراه می‌آورد (کاظمیان و فرج، ۱۳۹۰). در این راستا یک مدیریت شهری کارآمد و اثربخش، به عنوان یک زیرساخت حکومتی، و بازوی اجرایی برای حکروایی محسوب می‌شود؛ که ضمن به‌همراه آوردن مزایای گوناگون؛ ذی‌نفعان متعدد - مانند صاحبان مشاغل و شهروندان - را قادر می‌سازد تا براساس حاکمیت قانون و تحقق الگوی حکروایی خوب، در

<sup>۱</sup> Urban Building Governance



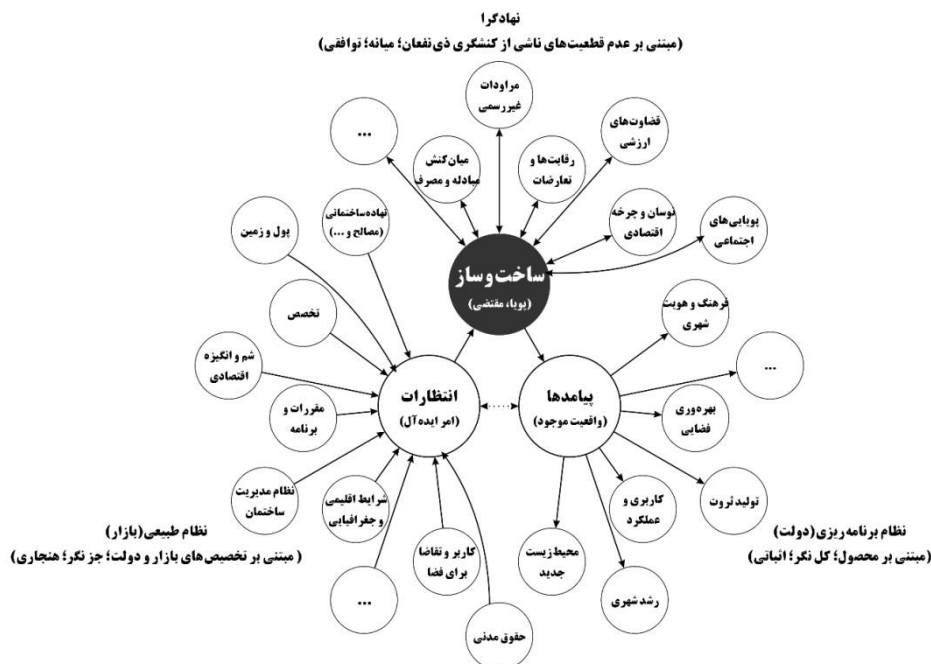
اجرای کلیه سیاست‌هایی که در حمایت از پایداری اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی است، به روش‌های مختلفی مشارکت و شراکت رسمی داشته‌باشند (Williamson et al., ۲۰۱۰). جدول (۱) ابعاد مختلف معرفی شده برای حکمروایی خوب شهری را معرفی می‌کند.

جدول (۱) - ابعاد حکمروایی خوب شهری (منبع: تقی‌پور، ۱۴۰۰)

اندیشمند	ابعاد حکمروایی خوب شهری
فریدمن (۱۹۹۸)	شمول؛ پاسخگویی عمومی؛ مسئولیت‌پذیری؛ مدیریت تعارضات غیرخشن؛ رهبری سیاسی الهام بخش.
برنامه عمران سازمان ملل متحد (۲۰۰۰)	مشارکت؛ تساوی حقوق؛ شفافیت؛ پاسخگویی؛ قانون‌مداری؛ مسئولیت‌پذیری؛ اجتماع‌گرایی؛ اثربخشی و کارایی؛ چشم‌انداز استراتژیک.
بانک جهانی (۲۰۰۰)	مشارکت؛ شفافیت؛ پاسخگویی؛ فقیرمحوری؛ مدیریت عمومی قوی؛ مسئولیت‌پذیری در قبال هزینه‌ها؛ مدیریت مالی دقیق.
سازمان ملل متحد؛ مرکز اسکان بشر (۲۰۰۰)	تمرکززدایی از قدرت و منابع؛ برابری در دسترسی به منابع و فرایند تصمیم‌گیری؛ مشارکت؛ کارایی؛ پاسخگویی؛ فعالیت‌های مدنی و شهروندی؛ چشم‌انداز استراتژیک از امنیت و توسعه پایدار انسانی
ایوانز و همکاران (۲۰۰۵)	باز بودن؛ مشارکت؛ پاسخگویی؛ کارآمدی؛ همبستگی
لاکوود (۲۰۱۰)	قانون‌مداری؛ شفافیت؛ پاسخگویی؛ کارایی؛ عدالت محوری؛ بینش استراتژیک.
فرجی راد و کاظمیان (۱۳۹۱)	پاسخگویی؛ شفافیت؛ مسئولیت‌پذیری؛ برابری و همه شمولی؛ کارآمدی و اثربخشی؛ حاکمیت قانون؛ مشارکت؛ اجماع (اتفاق نظر) گرایی

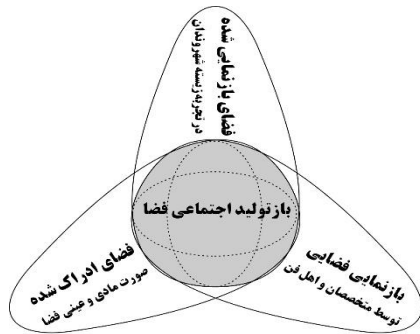
امروزه که به دلیل روند غیرصنعتی شدن رادیکال، توسعه شهری عملاً به بخش خصوصی واگذار شده‌است (Madanipour, ۲۰۱۰)، بهتر می‌توان اهمیت مشارکت جمعی، و ماهیت اشتراکی «درخواست‌ها»، «حرکت‌ها» و «فعالیت‌ها» در مدیریت شهر را تبیین کرد (شارع‌پور و رهبری، ۱۳۹۵). واقعیاتی که نادیده‌گرفته شدن آن در طی سالیان موجب شده‌است، تا افراد و سازمان‌های صاحب نفوذ و قدرت، فرایند تولید فضا را به سمتی هدایت کنند که مناسب مصرف خود باشد (کاظمیان و میرعابدینی، ۱۳۹۰). عارضه‌ای که طی یک فرایند جمعی، و مشخصاً با تحقق حکمروایی خوب، به چالش کشیده شده؛ و انتظار می‌رود بازتولید و تثبیت شکاف‌های اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و حتی محیط‌زیستی را متوقف می‌کند.

این موضوعات بیش از پیش «حکمروایی ساخت‌وساز» را به عنوان مفهومی فراگیر و ناظر به کل مداخلات جامعه انسانی در «محیط طبیعی» معرفی می‌کند. ساختاری که مأموریت آن تحقق «انتظارات فضایی» در قالب «سازمان فضایی شهر» است. از این رو حکمروایی ساخت‌وساز، نه فقط مدیریت جنبه‌های فیزیکی و کالبدی شهر و پیامدهای ناشی از آن؛ و نه فقط تصویری ایده‌آل از انتظارات فضایی در قالب فریم‌های خیال‌انگیز است؛ بلکه این مفهوم به دلیل در هم آمیختگی با عدم قطعیت‌ها، میان‌کنش‌ها و توافقات، کلیت فضایی واحدی را در تراز یک جامعه شهروندی سازمان بخشیده؛ و به این ترتیب حوزه موضوعی خود را با سایر مفاهیم نزدیک، نظیر «مدیریت ساخت»، «حکمروایی ساختمان» و حتی «مدیریت کالبدی شهر» متمایز می‌کند (نمودار ۱).



نمودار (۱) - جایگاه ساخت‌وساز در تبدیل انتظارات طبیعی بازار به اهداف برنامه‌ریزانه دولت (منبع: تقی‌پور، ۱۴۰۰)

به تعبیر دیگر، همچنانکه فرجی‌راد و کاظمیان (۱۳۹۱) بیان می‌دارند؛ از موضعی نهادگرایانه می‌توان «حکروایی ساخت‌وساز شهری تهران» را یک سرمایه‌نهادی در حوزه فضای شهری دانست. در این نگاه، «نهاد» بودن، به این معنا است که چنانچه کنش‌های فضایی شهری را همچون یک بازی در نظر بگیریم، این مفهوم مشخص‌کننده قوانین و قواعدی است که مناسبات حاکم بر آن را هدایت می‌کند. و «سرمایه» است چرا که ظرفیت برای اقدام جمعی را به همراه می‌آورد. این «سرمایه‌ای» و «نهادی» بودن است که به آن مشروعیت و قدرت اثربخشی می‌دهد. در این راستا ذی‌نفعان مختلف براساس حق شهروندی خود وارد مناسبات مدیریت فضایی شهر شده و اقدامات آن‌ها در راستای تحقق نفع عمومی قابل ارزیابی است.



## نمودار (۲) - ابعاد تشکیل‌دهنده فضای اجتماعی

از این رو حکمروایی ساخت‌وساز «برساخته‌ای اجتماعی» است. به این معنا که کردار فضایی جوامع، عینیت یافتگی وجوه اجتماعی در آن جامعه است؛ که در نهایت منجر به آفرینش فضایی یکتا می‌شود. در این راستا لوفور نظریه «بازتولید اجتماعی فضا»، را ارائه می‌دهد؛ که «فضامندی» جوامع را مبتنی بر توازن همزمان و متغیر (دیالکتیکی) سه بُعد «فضای بازنمایی»، «بازنمایی فضایی» و «کردار فضایی» با یکدیگر معرفی کرده (نمودار (۲))؛ و گسست میان فرآیند و فرآورده، و یا محتوا و فرم را رد می‌کند.

در تایید این پیوستگی، می‌توان به مطالعات گوناگونی حول مدیریت ساخت‌وساز شهری در ایران اشاره کرد، که با دوری از هرگونه تقلیل‌گرایی، فضای شهری را بصورت کلیتی واحد و منحصرفرد مورد توجه قرار داده‌اند. در این راستا تقی‌پور (۱۴۰۰) به سراغ تجربه زیسته سازندگان شهر تهران رفته و نتیجه‌گیری می‌کند که نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران در

پی‌تثبیت جایگاه و اعمال قدرت خود، پیگیر تحقق درآمدهای مورد نیازش از توسعه فضای کالبدی شهر، برای انجام آن دسته از ماموریت‌هایی است که تبعات خطی از آن‌ها، هزینه سیاسی و یا پیگرد قانونی دارد؛ و این مسیر را بر مبنای فرآیندها و محتواهای ناکارآمد، با اتکا به دارایی‌ها و مهارت‌های سازندگان، و به قیمت کالایی شدن فضای شهری طی می‌کند. فرجی و همکاران (۱۴۰۰) نیز به توصیف نارسایی‌ها در مسیر تحقق ساخت‌وساز پایدار پرداخته؛ و با بررسی اثرات متقابل، این نارسایی‌ها را در پنج حوزه وظیفه‌ای مدیریت دسته‌بندی می‌کنند. مشفق (۱۳۹۹)، نفوذ سرمایه‌داران در مدیریت شهری، وابستگی مدیریت شهری به عوارض ساختمانی، و ضعف‌های این نهاد شهری برای مدیریت تولید فضا در شهرها را برجسته می‌کند. حسینی‌فر (۱۳۹۵) فراهم بودن زمینه‌های رانت‌خواری، و اعمال نفوذ و قدرت در مدیریت شهری را آنچنان گسترده می‌داند که کلیت سازمان فضایی شهر را با افزایش تراکم‌های غیرمجاز، تغییر کاربری‌ها و تفکیک، دستخوش تغییرات اساسی قرار داده؛ تغییراتی که گاهی با اصول طرح‌های شهر نیز مغایرت دارد. توسلیان (۱۳۹۸) در این زمینه به نقش سیاست‌های عرضه زمین توسط دولت توجه کرده؛ و بیان می‌دارد از آنجایی‌که تولید فضای شهری برآیند تعاملی فرایندهای محیطی، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی است؛ هر چقدر قدرت نهادها و مدیران محلی در مدیریت جریان‌ات اقتصادی-اجتماعی و کالبدی شهر ضعیف باشد، این کنشگران فعال در بازار زمین و مستغلات شهری هستند که تبدیل به عوامل اصلی در توسعه شهری و تولید فضای رانتی می‌شوند. عبده‌کلاه‌چی (۱۳۹۹) و شاه‌محمدیان (۱۳۹۸) نیز با تاکید بر فاصله میان آن‌چه در نظریات برنامه‌ریزی شهری بازنمایی می‌شود -گرایش‌های فزاینده به کنش‌های ارتباطی- با آنچه در عمل جریان دارد؛ وضع موجود را رقابتی ناسازگار با منافع عمومی، به نفع ذی‌نفعان اقتصادی و سیاسی معرفی می‌کنند. ایمانی شاملو (۱۳۹۷) از منظر ساخت‌گرایی به مطالعه تغییرات کالبدی فضای شهری تهران می‌پردازد؛ و در توصیف رسوبات فضایی ناشی از رانت و طبقات اجتماعی، شیوه تولید فضا در تهران را تحت تاثیر سازوکارهای سرمایه‌داری معرفی می‌کند. در همین راستا خوجم‌لی (۱۳۹۶) این سوددهی اقتصادی را در فرم‌ها ردیابی کرده، و آن را در چارچوب ژئوپلیتیک منظر شهری توصیف می‌کند. موضوعی که رستگارژاله (۱۳۹۹) برای آن تبعات هویتی قائل بوده؛ و آن را مقدمه جهانی‌شدن و گسترش سرمایه‌داری برمی‌شمارد. در نهایت تقی‌پور (۱۴۰۰) مفاهیم نظری پیرامون ساخت‌وساز شهری را بصورت جدول (۲) جمع‌بندی می‌کند.



جدول (۲) - مفاهیم نظری پیرامون ساخت و ساز شهری (منبع: تقی پور، ۱۴۰۰)

منبع	شرح	مفهوم	دسته‌بندی
Brundtland 1987	خوانش زیستی از ساخت و ساز شهری؛ در قالب تولید ارزش در کل چرخه حیات.	توسعه پایدار	خوانش‌های ایدئولوژیک
Lefebvre 1991 [۱۹۷۴]	خوانش اجتماعی از ساخت و ساز شهری؛ در قالب دیالکتیک تولید فضای شهری.	حق به تولید فضای شهری	
۱۹۹۹ Flanagan	هم فضای شهری تولید شهروندان (نیروهای جاری در شهر) است؛ و هم شهروندان تربیت یافته در فضای شهر هستند.	شهری شدن	عوامل در ساخت و ساز شهری
کاظمیان ۱۳۸۳	«سازمان سیاسی» و «نظام حاکمیت» جامعه مشخص کننده نحوه تاثیر و تاثیر قدرت و فضا است.	نظام سیاسی	
Simmie, 2006	با توجه به ماهیت محدود زمین، و جغرافیای اثر صرفه‌های ناشی از آن، مناسبات تولید و مصرف فضا آمیخته با رقابت است.	رقابت عقلانی	
Ubels et al 2010	ذی‌نفعان مختلف در زمینه برنامه‌های شهری، به لحاظ منافع، حقوق، مسئولیت‌ها، قدرت و فرهنگ از هم قابل تمایز هستند.	ذی‌نفعان شهری	
Healey 1992	در زمینه ساخت و ساز شهری، نحوه اعمال قدرت، کنترل و نفوذ ذی‌نفعان منجر به واقعیت پیچیده سیستم ساخت و ساز شهری شده است.	پیچیدگی مناسبات	
Baudrillard 1998	شهروندان با پذیرش این ادعا که تمایزات محلی و نوآورانه، دلیل برتری فضای تولید شده است؛ انتظاراتی را پیش‌روی سازندگان قرار می‌دهند که منجر به جداسازی اجتماعی، و طبقاتی شدن فضای شهری می‌شود.	هویت مصرفی	عوامل بر ساخت و ساز شهری
Barras 2009	ویژگی‌های تاریخی شهر، صرفه‌هایی را برای آن ایجاد می‌کند، که خودش را در ساختار فضایی سرمایه ساختمانی منعکس می‌سازد.	صرفه‌های شهری	
	از سویی چرخه‌های اقتصادی و وضعیت اقتصاد کلان، و از سوی دیگر الگوهای رشد و توسعه شهری، مستقیماً بر زمانمندی و محصول ساخت و ساز شهری اثر گذار است.	چرخه‌های اقتصادی رشد	
Schumpeter ۱۹۴۲ In: Topol, 2012	ساخت و ساز شهری منجر به به محصول منحصر به فرد و نوآورانه فضایی می‌شود؛ و هر دوره ساخت و ساز محصول پیشین خود را به عقب رانده و به فرسودگی نزدیک می‌کند.	ویران‌گری خلاق	ثمرات و اثرات ساخت و ساز شهری
Cohen, 2009	هویت فضای شهری در راستای کسب و حفظ منافع و مشروعیت صاحبان قدرت شکل می‌گیرد. از این‌رو شهر محصول مبارزه سیاسی میان گروه‌ها و کنشگران مختلف جهت رسیدن به سلطه بر محیط (فضا) است.	تجسم فضایی قدرت	
Logan and Molotch ۱۹۸۷	ارزشی که ساخت و ساز می‌آفریند در میانه ارزش استفاده، و ارزش معامله جابه جا می‌شود. از این‌رو با غلبه ارزش معامله، بستر برای رفتارهای سوداگرانه فراهم می‌شود.	سوداگری فضا	
Fujita and Thisse 2002	ساخت و ساز با جذب سرمایه‌های شهری (اعم از نهادی، اقتصادی و جمعیتی)، منجر به شکل‌گیری صرفه‌های جدید شهری شده و سرعت رشد را افزایش می‌دهد.	تجمع؛ رشد شهری	

لازم به ذکر است متولی ساخت و ساز در مقیاس شهر، مدیریت شهری است. ون‌دیک (۲۰۰۶) مدیریت شهری را «روند توسعه، اجرا، هماهنگ‌سازی و ارزیابی راهبردهای یکپارچه، که با کمک کنش‌گران شهری، و با در نظر گرفتن اهداف بخش خصوصی و منافع شهروندان، در چارچوب سیاستی اجرا می‌شود که در سطح عالی دولت، برای دستیابی به توسعه پایدار اقتصادی مشخص شده است.» معرفی می‌کند (نقل شده در کاظمیان، ۱۳۹۷)؛ کاظمیان (۱۳۹۷) نیز با قائل شدن ابعاد سه‌گانه عملکردی، مدیریتی و قلمرویی، برای مدیریت شهری (نمودار (۳))،

آن را «یک نظام مدیریتی ویژه که در قلمرو جغرافیایی معین به نام شهر، مسئولیت بهبود و توسعه عملکردهای شهری را برعهده دارد» می‌داند (کاظمیان، ۱۳۹۷). در این راستا می‌توان - همانگونه که پیشتر بیان شد - یکی از جنبه‌های واقعیت «حکمرایی ساخت‌وساز» در شهر تهران را، تصویرسازی‌هایی که اهل دانش و تخصص از مفاهیم تشکیل دهنده آن ارائه می‌کنند در نظر گرفت؛ و نمودار (۳) را در راستای حوزه مفهومی پژوهش، بصورت نمودار (۴) بازترسیم نمود.

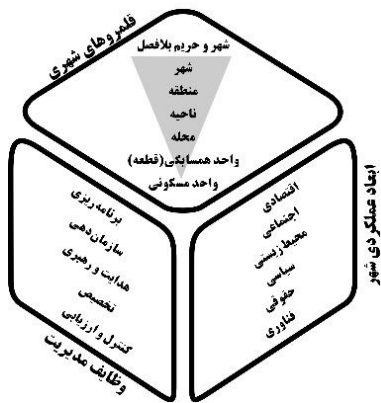
## روش پژوهش

از آنجاییکه این پژوهش پاسخ سوال خود را در بازنمایی‌های پژوهش‌گران جست‌وجو می‌کند؛ و این تصویرسازی مبتنی بر مفاهیم، گزاره‌ها و نظریه‌هایی است که وضع موجود را تبیین کرده، و یا وضع مطلوب را پیش‌بینی می‌کنند (Joensuu et al., ۲۰۲۱). بنابراین این پژوهش با شناسایی، تلخیص، طبقه‌بندی، و در نهایت استنباط خصوصیات خاص از محتوای آشکار و پنهان موجود در متون علمی سروکار داشته؛ و در پی فهم آن است؛ از این رو در رده پژوهش‌های کیفی (Creswell & Poth, ۲۰۱۸) با راهبرد «تحلیل مضمون» قرار می‌گیرد. پژوهش کیفی شامل جمع‌آوری و تحلیل داده‌های غیرعددی برای فهم مفاهیم، عقاید و تجربه‌ها است؛ که عموماً برای دستیابی به بینش عمیق در زمینه مسائل و ایجاد ایده‌های جدید کاربرد دارد (Bhandari, ۲۰۲۰). مراحل عمده راهبرد «تحلیل مضمون» نیز شامل «احصا مضامین» و «سطح‌بندی و تعیین رابطه میان آن‌ها» است. ابزار «احصا مضامین» در این پژوهش کیفی کدگذاری است؛ که به دو صورت «کدگذاری فرضیه‌ای» و «کدگذاری توصیفی» بصورت متوالی صورت می‌گیرد. در کدگذاری فرضیه‌ای داده‌هایی که توصیف‌گر وضع موجود یا وضع مطلوب است، و در خلال مطالعه منابع نمونه‌گیری شده ظهور می‌یابند، مشخص می‌شود. و در کدگذاری توصیفی، به کدهای استخراج شده از مرحله قبل برچسب‌هایی مبنی بر دلالت آن‌ها بر مبانی نظری پشتیبانی‌کننده آن‌ها اطلاق می‌شود. و در ادامه بر اساس پیشنهاد براون و کلارک (۲۰۰۶) مضامین پایه با در کنار هم قرار گرفتن کدهایی که مشابهت موضوعی دارند؛ در سه سطح پایه، سازمان‌دهنده و فراگیر «سطح‌بندی» می‌شوند (Braun & Clarke, ۲۰۰۶).

## نمونه‌گیری هدفمند از منابع

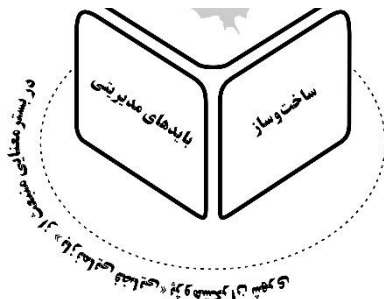
پژوهش‌گر بدون داشتن سوگیری خاصی، منبع پاسخ سوال خود را، در میان انبوهی از مستندات علمی مرتبط که در پایگاه‌های علمی فارسی هست، قرار داده؛ و برای تعیین آن از نمونه‌گیری هدفمند استفاده می‌کند. به واقع پژوهش‌گر نمونه‌ها را براساس مرتبط بودن با مساله و اهداف پژوهش برمی‌گزیند؛ و برای فائق آمدن بر پیچیدگی‌های آن از پروتکل‌های مرتبط با منبع‌کاوی و منبع‌یابی بهره‌می‌برد (Moher et al., ۲۰۱۰). لازم به ذکر است با توجه به نتایجی که در پی جست‌وجو در خلال منابع حاصل می‌شد؛ برای رسیدن به مرتبط‌ترین نتایج، عبارت جست‌وجو، توسط پژوهش‌گر پیوسته بهینه‌سازی شده است. فیلترهای اولیه‌ای نیز براساس بازه زمانی، امکان دسترسی تمام متن به پژوهش‌ها، و علمی بودن، برای محدودسازی نتایج اعمال شد. نتایج این اقدامات بروز یافتن ۷۸۹ تعداد مقاله در مجموع ۵ جست‌وجوی مستقل است.

در ادامه کلیه منابع احصا شده برحسب عناوین مرتب شده و موارد مشابه حذف گردید. سپس عناوین و چکیده‌ها مورد مطالعه قرار گرفته و موارد نامرتبب کنار رفت. بعد از آن نسبت به دریافت متن کامل مقالات اقدام شده و مواردی که در مجموع تصویر روشنی از موضوع پژوهش را با خود نداشتند حذف شد. در نهایت ۶۵ مقاله (جدول (۳))، به عنوان جامعه مطالعه این قسمت از پژوهش، نمونه‌گیری شدند. نمودار (۵) روند انجام این نمونه‌گیری را نشان می‌دهد.



نمودار (۳) - ابعاد عملکردی مدیریت شهری

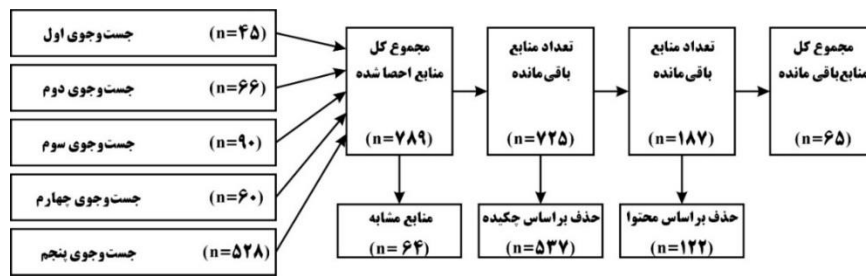
(منبع: کاظمیان، ۱۳۹۷)



نمودار (۴) - ابعاد مفهومی

حکمرایی ساخت‌وساز در شهر تهران در این

پژوهش



نمودار (۵) - نمونه‌گیری از مقالات علمی

## یافته‌های پژوهش

همزمان با آغاز مطالعه منابع نمونه‌گیری شده، عملیات کدگذاری نیز آغاز شد. و مضامین اولیه‌ای بر حسب اینکه «توصیف‌کننده وضعیت مطلوب» و یا «توصیف کننده وضع موجود» بودند مشخص گردیدند (کدگذاری فرضیه‌ای). جدول (۳) تعداد مضامین استخراج شده از هر مقاله (فهرست مقالات در پیوست ارائه شده است) را به تفکیک، مشخص می‌کند.

جدول (۳) - کدگذاری اولیه منابع نمونه‌گیری شده (منابع در پیوست)

تعداد مضامین اولیه از هر کدمقاله		تعداد مضامین اولیه از هر کدمقاله		تعداد مضامین اولیه از هر کدمقاله		تعداد مضامین اولیه از هر کدمقاله		تعداد مضامین اولیه از هر کدمقاله		تعداد مضامین اولیه از هر کدمقاله	
۴۱	E-56	۴۳	E-45	۴۹	E-34	۲۰	B-23	۳۶	B-12	۱۹	A-1
۱۵	E-57	۲۰	E-46	۳۰	E-35	۵۹	D-24	۱۰۶	B-13	۳۳	A-2
۱۷	E-58	۲۴	E-47	۴۸	E-36	۱۸	D-25	۳۲	B-14	۸	A-3
۱۳	E-59	۱۸	E-48	۱۷	E-37	۴۰	D-26	۱۸	B-15	۱۱	A-4
۱۳	E-60	۲۲	E-49	۲۳	E-38	۲۷	D-27	۳۷	B-16	۱۷	A-5
۱۲	E-61	۱۶	E-50	۱۴	E-39	۲۲	D-28	۶۱	B-17	۳۱	A-6
۴۷	E-62	۱۱	E-51	۹	E-40	۱۳	E-29	۵۰	B-18	۲۲	B-7
۱۶	E-63	۱۷	E-52	۳۷	E-41	۴۴	E-30	۴۹	B-19	۲۳	B-8
۲۴	E-64	۴۶	E-53	۲۱	E-42	۱۵	E-31	۱۷	B-20	۲۲	B-9
۶۶	E-65	۲۱	E-54	۲۱	E-43	۲۹	E-32	۲۹	B-21	۷۷	B-10
۴۱	E-56	۴۷	E-55	۲۷	E-44	۳۴	E-33	۴۷	B-22	۴۲	B-11

## تعیین مضامین سازمان‌دهنده

پس از مطالعه حدود یک سوم از مقالات، دسته‌بندی مضامین آغاز شد؛ در این زمینه لازم به ذکر است که این دسته‌بندی‌ها ایستا و مقطعی نبوده و تا مطالعه آخرین مقاله همچنان اصلاح لازم برای دستیابی به منسجم‌ترین مفاهیم در سطح سازمان‌دهنده دنبال می‌شد. از تجربیات اصلاحی در این زمینه می‌توان به تغییر در نام‌گذاری کدهای پایه، جابه‌جا شدن کدها میان دسته‌ها، تغییر در نام‌گذاری دسته‌ها، افزودن کدها و دسته‌بندی‌های جدید با ادامه مطالعات، و ادغام و یا حذف آن‌ها اشاره کرد.

با این همه اصرار بر مقایسه پیوسته کدها در بافت داده‌ها، علی‌رغم دقتی که بواسطه حجم زیاد کدها می‌طلبید؛ اما با تدقیق تحلیل‌ها و برجسته‌شدن شباهت‌ها و تفاوت‌ها، منجر به تکامل تدریجی دسته‌ها و شکل‌گیری طبقه‌بندی‌های مضمونی شد. در نهایت نیز مضامین پایه مشخص شده در مرحله کدگذاری فرضیه‌ای، دسته‌بندی و مرتب شد؛ بصورتی که شش مضمون سازمان‌دهنده مشخص گردید.

عناوین مشخص برجسته شده در ادامه، معرف کدهای سازمان‌دهنده‌ای هستند که طی آن‌ها جدولی است که خوشه‌های داده را نشان می‌دهد. در ادامه نیز مضمون سازمان‌دهنده بر مبنای مضامین پایه تشکیل دهنده آن توصیف می‌شود. در این راستا لازم به ذکر است که گاهی برای یک‌سان‌سازی افق کدهای احصا شده، در محله مضامین پایه نیز دسته‌بندی‌های فرعی میان کدها صورت گرفته است؛ موضوعی که منجر به دوسطی شدن مضامین پایه در برخی مفاهیم شده است.

## حل‌کننده مسایل کالبدی-فضایی شهر تهران



سرعت شتابان شهرنشینی و افزایش جمعیت موجب بروز مشکلات متعددی شده است که مدیریت سکونت‌گاه‌های انسانی را با مشکل مواجه ساخته است. این مشکلات با افزایش انتظارات ناشی از پیشرفت‌های علمی و رقابتی شدن شهرها، بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته و اثرات تبعی آن هر روز بیشتر مورد توجه قرار می‌گیرد. از این رو در زمینه شهر تهران نیز مشکلات و مسائل متنوعی مطرح است که منجر به معرفی «تهران به عنوان شهر مغشوشی از ساختمان‌ها و عناصر مختلف که به دور از هرگونه معیار و به تبعیت از رشد جمعیت خود رشد کرده است» (آشتیانی عراقی و همکاران، ۱۳۹۸: ۳۲). در واقع پژوهش‌های مختلف هریک با برجسته کردن جنبه‌ای از این مشکلات به استقبال راهکاری برای بهبود وضعیت می‌رفتند. در این میان مشکلات متنوع محیط‌زیستی، اجتماعی، بهره‌وری و غیره بارها مورد توجه قرار گرفته بود. در این مسیر تحلیل انجام شده بر روی مضامین بدست آمده نشان داد که مشکلاتی که باید «مدیریت ساخت‌وساز شهری» در پی برطرف کردن آن‌ها باشد دو بعد «مشکلات مرتبط با زیست‌پذیری شهر تهران» و «مشکلات مرتبط با رقابت‌پذیری شهری» را در بر می‌گیرند. (جدول (۴))

جدول (۴) - مضامین پایه ذیل «حل‌کننده مسائل کالبدی-فضایی شهر تهران»

مضمون پایه	شماره منابع
مسائل زیست‌پذیری	B10 - D24 - D26 - E41 - E42 - E47 - E57 - E58 - E64
	B10 - B20 - D26
	B22 - D24 - E41 - E43 - E47 - E48 - E56 - E57 - E59 - E65
	D24 - E32 - E57 - E59 - E64
	D24 - E34 - E42 - E47 - E48 - E51 - E57 - E59 - E61 - E65 -
	A02 - B07 - B09 - D24 - D26 - E34 - E42 - E47 - E48 - E57 - E59 - E65
	A06 - B08 - B16 - B22 - D24 - D25 - E29 - E31 - E32 - E33 - E41 - E43 - E50 - E57 - E60 - E62 - E65
	B19 - D25 - D26 - E29 - E34 - E40 - E42 - E43 - E48 - E56 - E57 - E61
	E33 - E34 - E36 - E37 - E42 - E45 - E56 - E58 - E65
	D24 - E43
مسائل رقابت‌پذیری	B10 - B19 - D24 - E29 - E32 - E39 - E50 - E61 - E63
	A02 - A04 - A06 - B08 - B19 - B22 - D25 - D27 - E32 - E33 - E37 - E41 - E43 - E45 - E49 - E56 - E57 - E58 - E59 - E60 - E61 - E62 - E65
	A02 - A06 - B08 - B09 - B10 - B19 - B22 - D25 - D27 - E30 - E32 - E33 - E34 - E35 - E37 - E38 - E41 - E43 - E44 - E45 - E47 - E48 - E49 - E50 - E52 - E54 - E56 - E57 - E58 - E59 - E60 - E61 - E61 - E65 -

در زمینه مسائل مرتبط با «زیست‌پذیری شهری»، مواردی از قبیل فرسودگی‌های کالبدی-اجتماعی در پهنه‌های مرکزی شهر، آسیب‌پذیری شهری در برابر زلزله و سایر بالابای طبیعی چه در مقیاس قطعه و چه در نظام فضایی، مهاجرت‌های پی‌پای جمعیتی در شهر، بی‌هویت‌شدن محیط انسان‌ساخت، کاهش یافتن کیفیت‌های محیطی، شکاف‌های اجتماعی و فضایی، عدم پاسخگویی ساخته‌ها به نیازهای بیولوژیک، و آلودگی‌های محیطی، مضامین اولیه را تشکیل می‌دادند.

همچنین در زمینه مسائل مرتبط با «رقابت‌پذیری شهری» نیز عمر مفید کم ساخته‌ها به نسبت کشورهای توسعه یافته، تبلور آشفته‌گی اقتصادی در منظر شهری، رشد چندپاره شهر که موجب کاهش بهره‌وری فضایی شده، توزیع نامتوازن ثروت در نسبت با زیرساخت، و البته مرکز شهر ضعیف شهر تهران تشکیل دهنده مضامین اولیه بودند.

### مواجهه با چالش‌های قانونی-اجرایی مدیریت فضای شهر تهران

از سوی پژوهش‌های مختلفی، بخشی از مسائل جاری در شهر تهران به تبعات ناشی از نارسایی‌ها و ناکارآمدی‌های نهادهای عمومی و بطور کلی حکمروایی ضعیف نسبت داده می‌شد. به طور کلی این دسته از پژوهش‌ها ادعا می‌کردند که شهر تهران فاقد یک نظام مدیریت مردم سالار و یکپارچه محلی بوده؛ و تولید فضای شهری با ناکارآمدی‌های ساختاری، عملکردی و قانونی (قانونی-اجرایی) دست به گریبان است. و این موضوعاتی که سبب شده تا معقول‌ترین و معتبرترین سیاست‌ها نیز به شکست کشیده شود. از علل این ادعا می‌توان به «تعارضات کنترل نشده ذی‌نفعان و واگرایی بازیگران»، «خلاها و اشکالات قانونی» (اعم از غیر روزآمدی، عدم انتشار شفاف، ابهام در متن، و عدم تناسب با مقیاس محلی)، «ناکارآمدی در انجام وظایف مدیریتی» (اعم از ناکارآمدی در برنامه‌های، تخصیص‌های ناکافی، منابع درآمد ناپایدار، کنترل‌های غیربازدارنده، ضعف دانشی متولیان، و





افتراق و عدم هماهنگی درون بخشی) و همچنین «ناکارآمدی در سیاست‌گذاری شهری» (اعم از مشکلات در شناختی در مواجهه با ساخت و ساز شهری، و تعریف ناکارآمدی از مدیریت شهری) اشاره کرد. (جدول ۵))

جدول ۵) - مضامین پایه ذیل «مواجهه با چالش‌های قانونی-اجرایی مدیریت شهری»

مضامین پایه	شماره منابع
خلاها و اشکالات قانونی	A04 - A05 - B12 - B13 - E38 - B21 - B22 - D28 - E29 - E57 - E58 - E61 - E62 - E64
	A02 - A04 - B12 - B13 - B18 - D27 - E29 - E36 - E38 - E45 - E53 - E58
ناکارآمدی سیاست‌گذاری برای ساخت و ساز شهری	A01 - A02 - A03 - A04 - A05 - A06 - B07 - B08 - B09 - B11 - B13 - B14 - B16 - B18 - B21 - D24 - D25 - D26 - D27 - D28 - E46 - E61 - E62 - E63 - E64 - E65
	A02 - A05 - A06 - B07 - B08 - B09 - B10 - B11 - B12 - B13 - B14 - B15 - B16 - B17 - B18 - B19 - B20 - B21 - B22 - D24 - D25 - D26 - D27 - D28 - E30 - E32 - E36 - E38 - E41 - E45 - E47 - E50 - E53 - E46 - E57 - E58 - E60 - E62 - E64 - E65
ناکارآمدی در انجام وظایف مدیریت ساخت و ساز شهری	A02 - A05 - B07 - B08 - B10 - B12 - B13 - B15 - B16 - B18 - B21 - B22 - D24 - D25 - D26 - D27 - D28 - E36 - E37 - E44 - E45 - E47 - E48 - E49 - E62 - E64 - E57 - E58
	A02 - B13 - D24 - E41 - E57 - E62 - E64
	B13 - B17 - D26 - D27 - E32 - E53 - E62
	B07 - B08 - B10 - B13 - B16 - B18 - B21 - B22 - D24 - E36 - E58
	B10 - B13 - B18 - B22 - D24 - D26 - D28 - E36 - E38 - E45 - E58
	A06 - B07 - B08 - B09 - B10 - B12 - B13 - B15 - B16 - B18 - B21 - B22 - D26 - D27 - D28 - E36 - E38 - E45 - E47 - E57 - E62 - E65
	A

در نهایت باید اشاره شود که هرچند به لحاظ قانونی مدیریت شهر با نهادهای عمومی است، اما عملکرد بخشی دستگاه‌های دولتی در مقیاس شهر و بدون هماهنگی با دولت محلی، موجب شده است تا نظامی متفرق و ناکارآمد شکل بگیرد؛ و اصلاح آن در سطح دولت محلی مقدور نباشد. از این رو باید موارد برشمرده شده را به عنوان عوامل بیرونی و اثرگذار که ناکارآمدی را بر ساخت و ساز شهری تحمیل می‌کند، به شمار آورد. و این انتظار را از «مدیریت ساخت و ساز شهری» داشت تا بتواند مواجهه درستی با این دست «چالش‌های قانونی-اجرایی در مدیریت شهری تهران» داشته باشد.

### چشم‌اندازی پایدار و قابل استطاعت

پژوهشگران مختلف برای توصیف چشم‌انداز و یا وضعیت مطلوب شهری تهران از مفاهیمی متعدد و البته جدیدی استفاده می‌کردند که گاهی برخاسته از یک شعار آرمان‌گرایانه جهانی و یا برگرفته از نیازهای زمانی-محلی بود. با این همه این شعارها اهدافی مبتکرانه را برای ارتقا زیرساخت‌ها و خدمات شهری با نگاهی به محیط زیست، اجتماع و اقتصادی بهتر و افزایش جذابیت شهری، زیست‌پذیری و رقابت پذیری آن در مقیاس جهانی دنبال می‌کردند. در این مسیر لازم به ذکر است که در همین مطالعه استقرایی نیز این موضوع برجسته بود که این شعارها خالی از تناقض‌ها و یا همپوشانی‌های اجرایی با هم نیست؛ لکن آنچه در همگی مشترک است رسیدن به فرآورده‌ای توسعه‌یافته و قابل استطاعت جهت استفاده‌پذیر بودن توسط شهروندان بود.

(جدول ۶)

انواع این توسعه‌ها در دسته‌بندی‌های مختلفی از مفاهیم شهری در منابع نمونه‌گیری شده بازتاب داشته است: شهر پایدار، شهر سبز، شهر هوشمند، شهر دانش، شهر تاب‌آور، اکو-شهر، شهر کم‌کربن، شهر زیست‌پذیر، شهر خلاق و غیره؛ و یا ترکیباتی از آن‌ها نظیر اکو-شهر کم‌کربن. با این همه «پایداری» بیش از سایرین مورد توجه قرار گرفته و ناظر به تحقق نیازهای امروز بدون به خطر انداختن تامین نیازهای آیندگان است. از این رو مدیریت ساخت و ساز شهری تهران باید بتواند محصل فضایی مطلوب را که پایدار، قابل استطاعت، بهینه و البته توسعه یافته است، هدف‌گذاری، پیگیری و محقق کند.



جدول (۶) - مضامین پایه ذیل «فرآورد پایدار و قابل استطاعت»

مضامین پایه	شماره منابع
دانش‌بنیان	B09 - B14 - B19 - D24 - E30 - E31 - E63
تاب‌آور و ایمن	B10 - E42 -
زیست‌پذیر و دوست‌داشتنی	B12 - E33 - E37 - E39 - E41 - E42 - E44 - E47 - E48 - E51 - E53 - E65
رقابت‌پذیر (بین شهرها)	B12 - B16 - B19 - E30 - E33 - E35 - E45 - E64 - E65
قابل استفاده و مقرون به صرفه	E65 - B11 - B15 - E30 - E39 - E46 - E58
پایدار(کم کربن، سبز و غیره)	A01 - A02 - B08 - B09 - B10 - B15 - B16 - B17 - D25 - E30 - E31 - E34 - E44 - E46 - E47 - E49 - E52 - E56 - E57 - E58 - E59 - E60 - E62

### همیارانه، کارآمد، و جمع‌گرا

این مضامین ناظر به ملزومات ایجاد سازوکارها و ساختارهای پایدار و بادوامی است که توانایی پیش‌برد امور را در سطح گسترده‌ای از ذی‌نفعان که برای یک هدف عمومی هم‌دیگر را یاری می‌کنند دارا باشد. در واقع از آن‌جاییکه زمینه عمل مدیریت ساخت‌وساز شهری ماهیتی پیچیده دارد؛ فرآیندها نیز باید متناسب با آن بوده و نمی‌تواند بخشی و یا ساده باشد. در این مسیر البته بازیگران هر یک به عنوان نماینده بخش مشخصی اقدام به کنشگری در عرصه‌های عملکردی شهر برای تامین مطلوبیت‌های خود را داشته که تامین آن‌ها نیازمند فرآیندهای همدلانه و کارآمد است؛ موضوعاتی که در منابع مورد مطالعه قرار گرفته چنین برجسته شدند: یکپارچگی (چند موضوعی؛ فراموضعی؛ همیارانه و دغدغه‌مندانه)؛ راهبردی (پویا؛ مبتنی بر واقعیت؛ پیش‌بین؛ انعطاف‌پذیر)؛ فراگیر و مشارکت‌جو (دخیل کردن همه ذی‌نفعان و جمع‌گرا)؛ پایین‌به بالا؛ توجه به فقرا)؛ شفاف، پاسخ‌گو، و مخالف فساد و رانت؛ هوشمند (مبتنی بر عقلانیت؛ برپایه فناوری اطلاعات؛ دقیق و سریع؛ آماده مواجهه با عدم قطعیت‌ها). (جدول ۷)

جدول (۷) - مضامین پایه ذیل «همیارانه، کارآمد و جمع‌گرا»

مضامین پایه	شماره منابع
یکپارچگی (چند موضوعی؛ فراموضعی؛ همیارانه و دغدغه‌مندانه)	A01 - A02 - A06 - B07 - B11 - B14 - B17 - B18 - B20 - B21 - B22 - D26 - D27 - D28 - E30 - E33 - E35 - E36 - E37 - E39 - E41 - E43 - E45 - E46 - E47 - E52 - E53 - E56 - E57 - E58 - E62 - E63 - E65
راهبردی (پویا؛ مبتنی بر واقعیت؛ پیش‌بین؛ انعطاف‌پذیر)	A06 - B07 - B09 - B14 - B18 - D24 - D27 - D28 - E30 - E31 - E34 - E35 - E36 - E39 - E41 - E46 - E48 - E52 - E53 - E56 - E46 - E62 - E64
فراگیر و مشارکت‌جو، تمرکززا (دخیل کردن همه ذی‌نفعان و جمع‌گرا)؛ پایین‌به بالا؛ توجه به فقرا)	A01 - A02 - A04 - A06 - B07 - B08 - B10 - B11 - B12 - B13 - B14 - B16 - B17 - B18 - B19 - B20 - B21 - B22 - D24 - D26 - E30 - E31 - E33 - E34 - E35 - E36 - E37 - E38 - E41 - E42 - E44 - E45 - E46 - E48 - E49 - E50 - E51 - E53 - E56 - E57 - E61 - E62 - E63 - E64 - E65
شفاف، پاسخ‌گو، و مخالف فساد و رانت	A02 - A06 - B07 - B10 - B11 - B14 - B15 - B17 - B23 - E35 - E36 - E38 - E45 - E45 - E50 - E53 - E62 - E65
هوشمند (مبتنی بر عقلانیت؛ برپایه فناوری اطلاعات؛ دقیق و سریع؛ آماده مواجهه با عدم قطعیت‌ها)	A01 - A06 - B07 - B09 - B14 - B20 - B22 - D24 - E30 - E31 - E32 - E38 - E39 - E41 - E44 - E45 - E46 - E49 - E53 - E62

### درون‌زا کردن توسعه و مبتنی بر ارزش‌های محلی شهر تهران

در چارچوب حکمروایی ساخت‌وساز شهری، یکی از مواردی که از مدیریت انتظار می‌رود، بازگشت به سرمایه‌های محلی و استفاده از ظرفیت‌های چند بعدی برای درون‌زا کردن توسعه است. در واقع این مضمون با بازگشت به وضع موجود، بر تضمین بکارگیری توان و قابلیت‌های بالقوه انسانی، فنی، محیطی، مکانی، نهادی-اجتماعی و مالی برای بهبود امر ساخت‌وساز شهری تاکید ورزیده؛ و در پی حل مشکلات در بستر وقوع آن‌ها و بدست‌وفکر خود شهروندان است. (جدول ۸)

در این زمینه منابع و ظرفیت‌های متنوعی حول شهر تهران مورد توجه قرار گرفته است؛ که از پررنگ‌ترین آن‌ها موقعیت برتر این شهر در جنبه‌های اقتصادی، سیاسی و انسانی در نسبت با سایر شهرهای کشور است. با این همه منابع مورد توجه قرار گرفته در این زمینه را می‌توان به ویژگی‌های محیطی شهر تهران (برند شهری، موقعیت سیاسی، تنوع اجتماعی)، حجم سرمایه‌های مالی، ساختارهای نهادی و اجتماعی (شهرداری، دادگاه و غیره؛ حساسیت‌های رسانه‌ای)، ظرفیت‌های دانشی و انسانی (تمرکز جمعیت؛ سرانه بالای دانش‌آموختگان؛ حضور پررنگ‌تر طبقه خلاق و اقتصاد دانش‌بنیان)،



و در نهایت ویژگی‌های مکانی، که بازگو کننده وجود عرصه‌هایی درون شهر است که همچنان می‌توانند برای افزایش بهره‌وری فضایی، توسعه داده‌شوند.

جدول (۸) - مضامین پایه ذیل «درون‌زا کردن توسعه و مبتنی بر ارزش‌های محلی شهر تهران»

مضامین پایه	شماره منابع
ظرفیت‌های دانشی و انسانی (تمرکز جمعیت در شهر تهران؛ تعداد بالای دانش آموختگان در شهر تهران؛ حضور پررنگ‌تر طبقه خلاق در شهر تهران؛ فرهنگ شهری تهران)	A05 - A06 - B12 - B17 - B19 - E30 - E35 - E42 - E43 - E47 - E65
سرمایه‌های مالی (موقعیت برتر اقتصادی در کشور)	A05 - A06 - B12 - B17 - D24 - E30 - E32 - E42 - E43 - E47
ساختارهای نهادی و اجتماعی (وجود نهادهای اجتماعی نظیر شهرداری، دادگاه‌ها، نظام مهندسی؛ زیرساخت‌های قانونی؛ حساسیت‌های رسانه‌ای)	A01 - A02 - A05 - A06 - B10 - B11 - B12 - B14 - B17 - B19 - B22 - B22 - D28 - E30 - E32 - E38 - E41 - E44 - E53 - E64 - E65
سرمایه‌های مکانی (مناطق پیشتر توسعه یافته)	A05 - B11 - B12 - B17 - E46 - E47 - E64
محیطی (ویژگی‌های سیاسی و اقتصاد شهر تهران؛ تنوع و برند شهری تهران)	A05 - A06 - B09 - B12 - E30 - E38 - E47 - E52 - E46 - E63 - E64

### عدالانه، متوازن، و توانمندساز

مضامین این بخش به‌جای پرداختن به آرمان‌ها، به معیارهای مادی رجوع کرده و سیاست‌های آشکار و صریحی را بیان می‌کنند. در واقع این مضامین ضمن عدم تفکیک میان فرآیند و فرآورده، راهکارهای مقابله با نابرابری‌ها و رفع دغدغه‌های اجتماعی برای بهبود اوضاع اقشار محروم و در حاشیه مانده از تولید و مصرف فضای شهری را برجسته می‌نماید. از این‌رو با ذیل مضمون «عدالانه»، «متوازن» و «توانمندساز» بودن جمع شده‌اند. در این مضمون «متوازن» بودن ناظر به چندجانبه‌نگری و «توانمندسازی» توصیف‌گر ضرورت رسیدن مردم به سطحی است که امکان انتخاب بر اساس خواست خود را به ایشان بدهد. (جدول ۹)

جدول (۹) - مضامین پایه ذیل «عدالانه، متوازن و توانمندساز»

مضامین پایه	شماره منابع
پاسخگو به تعاملات رقابت‌های فضایی و هدایت‌کننده آن‌ها در مسیر تعالی و نفع عمومی	A01 - A02 - A05 - A06 - B10 - B11 - B14 - B17 - B23 - D24 - E35 - E46 - E62 - E63 - E64 - E65 -
عملگرایانه و برآورده کننده حق شهروندان با توانمندسازی ایشان	A01 - A02 - B08 - B10 - B11 - B14 - B18 - D25 - E33 - E35 - E41 - E47 - E48 - E45 - E64 - E65 -
برطرف کننده نیازهای فضایی شهر و شهروندان با یکپارچه‌نگری به توسعه	A01 - A02 - A06 - B07 - B08 - B10 - B11 - B13 - B16 - B17 - B18 - B22 - D24 - D25 - E38 - E53 - E45 - E46 - E62 - E63 - E64 - E65 -

مضامین پایه تشکیل دهنده این مضمون سازمان‌دهنده شامل «پاسخگو به رقابت‌های فضایی و هدایت‌کننده آن‌ها در مسیر نفع عمومی»، «عملگرایانه و برآورده کننده حق شهروندان با توانمندسازی ایشان»، و «برطرف کننده نیازهای فضایی شهر و شهروندان با یکپارچه‌نگری به توسعه» است.

### جمع‌بندی مضامین سازمان‌دهنده در قالب مضامین فراگیر

در این قسمت بر حسب اینکه مضامین بیان شده «چه میزان مهم و چشم‌گیر»، «چه میزان به لحاظ اخلاقی موثر پذیرش جامعه»، و «چه میزان بازتابی از حقیقت» هستند به ترتیب در سه دسته «قابل اعتنا»، «قابل احترام» و «قابل اعتماد» جمع شدند. همانگونه که جدول (۱۰) نشان می‌دهد؛ «قابل اعتنا» بودن مدیریت ساخت و ساز شهری تهران، مضمون فراگیری برای مواجهه و رفع چالش‌ها و مسائل مهم فضای شهر تهران توسط «حکمروایی ساخت و ساز شهری» است. «قابل احترام» بودن مضمون فراگیر دیگر است که کیفیت اجتماعی محتوا و رویه‌ها در نظام مدیریت ساخت و ساز شهری را مورد تاکید قرار می‌دهد. و در نهایت «قابل اعتماد» بودن، ناظر به ضرورت پیگیری رشد توسط نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران، در بستر اصولی ملموس و ثابت است.

جدول (۱۰) - بازنمایی متخصصان از بایدهای نظام مدیریت ساخت و ساز شهری تهران (تنظیم: نگارنده)

مضامین فراگیر	مضامین سازمان‌دهنده
قابل اعتماد	یکپارچه‌نگر به رشد است و آن را عادلانه، متوازن، و توانمندساز ترسیم می‌کند. درون‌زا و مبتنی بر ارزش‌های محلی است.
قابل اعتنا	راه‌حل مسایل کالبدی-فضایی شهر تهران است. مواجهه شونده با چالش‌های قانونی و اجرایی بر سر تولید فضای شهری است.



قابل احترام	چشم‌اندازی پایدار و قابل استطاعت می‌آفریند.
	فرآیند تولید فضا را همیارانه، کارآمد و جمع‌گرا است.

## نتیجه‌گیری

در این پژوهش «حکمروایی ساخت‌وساز شهری تهران» به عنوان بایدهای مدیریتی بیان شد که از طریق آن، فعالیت‌های جاری بر روی بافت شهری رسوب کرده (فرآیند انباشت شهری)، و فرم شهری را در پاسخ به نیازهای متغیر زمان خود، بهبود و توسعه می‌دهد. در ادامه همچنین به این نکته توجه شد که بواسطه ویژگی‌های منحصربفرد نهادی در مناطق مختلف، هر منطقه باید تعریفی مختص به خود از حکمروایی ساخت‌وساز شهری را ارائه کند. در این پژوهش، پژوهشگر بازنمایی‌های علمی انجام شده توسط متخصصان کشور را، به عنوان وجهی از واقعیت دانسته؛ و با شیوه‌ای مبادله‌ای و ذهنی، برای دستیابی به پاسخ سوال «چیستی بایدهای مدیریت ساخت‌وساز شهری [تهران]»، با روش کیفی و راهبرد تحلیل مضمون، به مطالعه آثار علمی ایشان می‌پردازد.

نتایج این پژوهش نشان داد؛ که در بازنمایی انجام شده توسط پژوهشگران از «بایدهای نظام مدیریتی ساخت‌وساز شهری تهران»، ایشان با برشمردن سه ویژگی «قابل احترام»، «قابل اعتنا» و «قابل اعتماد» بودن؛ تعریفی از «مدیریت فضای شهری» را دنبال می‌نمودند، که آن را در ردیف یک برساخته اجتماعی مهم و پاسخ‌گو به ابعاد چندگانه عملکردی و پیچیدگی‌های شهری، می‌دانست. به واقع در مسیر تحقق «حکمروایی ساخت‌وساز شهری»، الگویی از مدیریت بازنمایی شد که در قالب نظمی پویا، کل‌نگر و فراگیر در رابطه میان دولت و جامعه شهری، بتواند بدور از هرگونه تقلیل‌گرایی و بخشی‌نگری، جنبه‌های مختلف فضایی شهر تهران را در جهت ارتقا رضایتمندی شهروندان، پیوسته اصلاح کند.

در این راستا مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران از آن جهت باید «قابل اعتنا» باشد؛ که بتواند در پی حل مسائل و مواجهه با چالش‌های مهم و اساسی شهر برآید. در واقع از آن‌جاییکه به واسطه رشد آگاهی‌های عمومی و دامنه علوم، هر روزه بیشتر، تبعات و هزینه‌های ناشی از وضعیت مغشوش فضای شهر تهران بر زندگی شهروندان آشکار می‌شود؛ از اولین انتظارات، بهبود وضعیت زیست پذیری و رقابت پذیری شهر، با فائق آمدن بر مشکلات فضایی موجود در آن است.

در این راستا لازم به ذکر است که این دست مسائل و مشکلات، عموماً بدوا حادث نشده؛ و همزاد «نارسایی‌ها و خلغ‌های قانونی-اجرایی بر سر مدیریت فضای شهری» است. از این رو بارها اشاره می‌شد که شهر تهران فاقد یک نظام مدیریت مردم سالار و یکپارچه محلی بوده؛ و مدیریت فضای شهری با ناکارآمدی‌های ساختاری، عملکردی و قانونی (قانونی-اجرایی) دست به گریبان است؛ موضوعاتی که از ثمرات آن می‌توان در به شکست انجامیدن حتی معقول‌ترین و معتبرترین سیاست‌ها اشاره کرد. این دست پدیده‌ها که مرجعیت بروز آن‌ها را باید در سطحی فراتر از مدیریت شهری تهران جست‌وجو کرد؛ گاه بواسطه ریشه‌های تاریخی، از سطح دولت‌ها نیز فراتر رفته؛ و به عنوان عوامل بیرونی، پیوسته چالش‌های جدیدی را بر سر راه آن ایجاد می‌کند. از این‌روست که «نظام مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران» باید مواجهه فعالانه و امیدبخش با آن‌ها داشته باشد.

دیگر مفهوم اساسی در مسیر «حکمروایی ساخت‌وساز»، «قابل اعتماد» بودن است. این ویژگی از آن جهت از مدیریت ساخت‌وساز شهری تهران مطالبه شد، که بتواند «رشد» را با محور قرار دادن اصولی ثابت و دائمی دنبال کند. این اصول بصورت «عادلانه، متوازن، و توانمندساز» (رشدیکپارچه) و «درون‌زا و مبتنی بر ارزش‌های محلی» احصا شده است. در این مسیر «عادلانه، متوازن، و توانمندساز» بودن ناظر به عدم تفکیک میان فرآیند و فرآورده «حکمروایی ساخت‌وساز شهری تهران» برای مقابله با نابرابری‌ها و رفع دغدغه‌های اجتماعی، جهت بهبود اوضاع اقشار محروم و در حاشیه مانده از تولید و مصرف فضای شهری است. و برای توصیف چنین وضعیتی، به‌جای آرمان‌های بلند پروازانه، به معیارهای مادی رجوع کرده؛ و مفاهیمی نظیر «پاسخگو به رقابت‌های فضایی و هدایت‌کننده آن‌ها در مسیر نفع عمومی»، «عملگرایانه و برآورده کننده حق شهروندان با توانمندسازی ایشان» و «برطرف کننده نیازهای فضایی شهر و شهروندان با یکپارچه‌نگری به توسعه» را مطرح می‌کردند.

در این راستا بازگشت به سرمایه‌های محلی و استفاده از ظرفیت‌های چند بعدی برای درون‌زا کردن توسعه («توسعه درون‌زا و مبتنی بر ارزش‌های محلی») نیز مورد نظر است. و ارجاع آن، تکیه بر ظرفیت‌های دانشی و انسانی، ساختارهای نهادی و اجتماعی، و سرمایه‌های مالی، مکانی و محیطی شهر تهران است.

«قابل احترام» بودن نیز در کنار دو مفهوم پیشین، از آن جهت آشکار شد، که مضامین این دسته، «فضای خوب شهری» را در توافقات اجتماعی شکل گرفته در بستر خود تعریف و دنبال می‌کنند. موضوعی که از بعد محتوایی مبتنی بر «پایدار و قابل استطاعت» بودن؛ و در بعد رویه‌ای مستلزم سازمانی «همیار، کارآمد و جمع‌گرا» است. «پایدار و قابل استطاعت» بودن موید هدفی مبتکرانه، و مقدور با در نظر گرفتن ملاحظات محیط‌زیستی، اجتماعی و

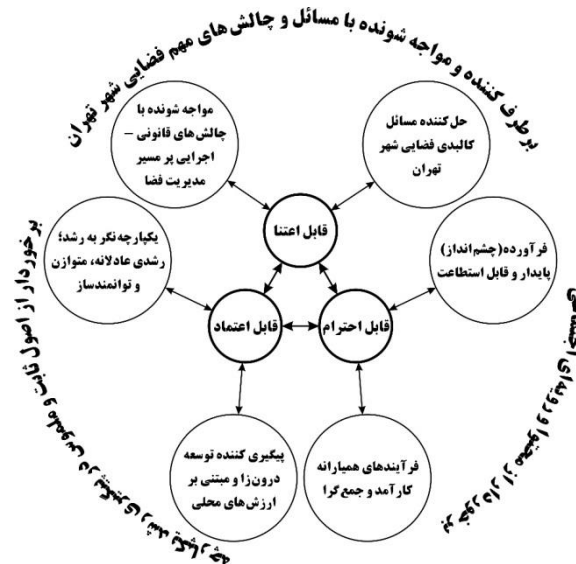


اقتصادی است؛ که توصیفی مورد وثوق از وضعیت مطلوب شهری تهران یا چشم‌انداز آن را بیان می‌کند. در این مسیر مضامینی نظیر شهر دانش، شهر سبز، شهر زیست‌پذیر و یا ترکیباتی از آن مورد توجه قرار گرفته است.

«همیار، کارآمد و جمع‌گرا» بودن نیز در ادامه هدف توافقی و البته پیچیده فوق، بازگو کننده ملزومات ایجاد فرآیندهایی متناسب با آن است؛ تا بتواند ساختارهای پایدار و بادوامی برای تحقق آن ایجاد کند. متخصصان ملزومات چنین سازمانی را مطابق موارد زیر معرفی می‌کنند:

- یکپارچه باشد: چند موضوعی؛ فراموضوعی؛ همیارانه و دغدغه‌مندانه؛
- راهبردی باشد: پویا؛ مبتنی بر واقعیت؛ پیش‌بین؛ انعطاف‌پذیر؛
- فراگیر و مشارکت‌جو باشد: دخیل کردن همه ذی‌نفعان و جمع‌گرا؛ پایین‌به بالا؛ توجه به فقرا؛
- شفاف، پاسخ‌گو، و مخالف فساد و رانت باشد؛
- هوشمند باشد: مبتنی بر عقلانیت؛ برپایه فناوری اطلاعات؛ دقیق و سریع؛ آماده مواجهه با عدم قطعیت‌ها؛

در نهایت، این‌گونه می‌توان جمع‌بندی نمود که از نظر پژوهش‌گران شهری، «نظام مدیریتی ساخت و ساز شهری تهران»، برای تحقق «حکمروایی ساخت‌وساز» باید با پیگیری «رشد عادلانه، متوازن و توانمندساز»، در پی «حل مسائل کلیدی و فضایی شهر تهران»، در جهت دستیابی «فرآورده پایدار و قابل استطاعت» باشد؛ و این مسیر را با «اتکا به ظرفیت‌های درون‌زا و مبتنی بر ارزش‌های محلی» به وسیله «سازمانی همیار، کارآمد و جمع‌گرا» و در «مواجهه با چالش‌های قانونی-اجرایی مدیریت شهری تهران» طی کند.



نمودار (۶) - «حکمروایی ساخت‌وساز شهری تهران» بازنمایی شده توسط متخصصان (تنظیم: نگارنده)

## منابع

- ایمانی شاملو، جواد (۱۳۹۷). تبیین تحولات فضایی کلان شهر تهران از منظر اقتصاد سیاسی نفت. رساله دکتری تخصصی. دانشگاه تربیت مدرس. دانشکده هنر.
- تقی پوراخری، آرش (۱۴۰۰). تبیین حکمروایی ساخت و ساز شهری تهران. پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه علامه طباطبایی تهران. دانشکده مدیریت و حسابداری.
- توسلیان، رحیم (۱۳۹۸). نقش سیاست‌های عرضه زمین مسکونی در فرایند شهری شدن رانت و ساخت شهرهای ایران: نمونه موردی شهر زنجان. رساله دکتری. دانشگاه تبریز. دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی.
- حسینی فر، سیدمحسن (۱۳۹۵). تبیین نقش ساختارهای پنهان در تغییرات سازمان فضایی شهرهای ساحلی (مطالعه موردی: شهر ساحلی بابلسر). رساله دکتری.
- خوجملی، عبدالوهاب (۱۳۹۶). تبیین ژئوپلیتیک منظر شهری؛ رابطه قدرت و سیاست با نمادسازی شهری - مطالعه موردی: شهر تهران. رساله دکتری. دانشگاه تربیت مدرس.
- رستگار ژاله، سحر (۱۳۹۹). تبیین رویکرد توسعه حفاظت محور در هویت‌یابی منظر شهری زاهدان پهلوی اول از طریق نشانه معنانشناسی لایه‌ای و تحلیل گفتمان. رساله دکتری. دانشگاه هنر اصفهان. دانشکده حفاظت و مرمت.
- شارع‌پور م و رهبری ل (۱۳۹۵). حق به شهر و مدیریت شهری. بنیان‌های نظری در مدیریت شهری. تهران: انتشارات تیسرا.
- شاه محمدیان، هانیه (۱۳۹۸). تبیین مدیریت تعارض کنشگران در طرح‌های توسعه شهری تهران. رساله دکتری. دانشگاه تربیت مدرس. دانشکده هنر.
- عبده کلاه چی، محسن (۱۳۹۹). تعارض منافع بخش عمومی و نیروهای بازار: تاثیر منافع بر روند تغییر کاربری زمین مطالعه موردی: کمیسیون ماده ۵ شهر اهواز. رساله دکتری. دانشگاه هنر اصفهان. دانشکده معماری و شهرسازی.
- فرجی، سیدجلال‌الدین؛ ولی نوری، سامان؛ تقی پوراخری، آرش؛ علی پورتبریزی، آذین (۱۴۰۰). موانع مدیریتی ساخت و ساز پایدار در شهر فرودگاهی ایران با تأکید بر پایانه‌های مسافران هوایی. فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری ۳۵ (۹). ۱۷۳-۱۹۲.
- فرجی‌راد خدر، کاظمیان، غلامرضا (۱۳۹۱). توسعه محلی و منطقه‌ای از منظر رویکرد نهادی. تهران: سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی.
- کاظمیان، غلامرضا (۱۳۸۳). تبیین روابط ساختار حاکمیت و قدرت شهری با سازمان‌یابی فضا. تلاش برای طراحی مدل (نمونه منطقه کلانشهری). رساله دکتری، دانشگاه تربیت مدرس.
- کاظمیان غلامرضا (۱۳۹۷). چشم‌انداز مطلوب مدیریت شهری در افق ۱۴۰۴. کتاب: حکمروایی نوین شهری: رویکردها، مفاهیم، مسائل و چالش‌ها. تهران: تیسرا: ۶۲-۵۱.
- کاظمیان، غلامرضا و فرج‌کرده، خدر (۱۳۹۰). اداره شهرهای پایدار. تهران: انتشارات پرهام نقش.
- کاظمیان، غلامرضا؛ میرعابدینی، سیده زهره (۱۳۹۰). آسیب‌شناسی مدیریت یکپارچه شهری در تهران از منظر سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری شهری. نشریه هنرهای زیبا. شماره ۴۶. ۳۸-۲۷.
- مشفق، وحید (۱۳۹۹). تحلیلی ارتباط قدرت و آلودگی هوای تهران. رساله دکتری. دانشگاه هنر تهران. پردیس بین‌المللی فارابی. واقفی امین، حاجی میرزایی هومان، ترکمه، آیدین، جهانزاد، نریمان (۱۳۹۸). آنری لوفور. انتشارات کتابکده کسری.
- Barras, Richard (2009). *Building Cycles, Growth & Instability*. London: A John Wiley & Sons.
- Baudrillard, Jean (1998) *The Consumer Society: Myths and Structures*. SAGE Publication Ltd.
- Braun, V. & Clarke, V. (2006). *Using Thematic Analysis in Psychology*. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), ۷۷-۱۰۱.
- Brundtland GH (1987). *Report of the Brundtland Commission: Our common future*. World Commission on Environment and Development: Oxford University Press.
- Chen, J., Kan, K., & Davis, D. S. (2021). *Administrative reclassification and neighborhood governance in urbanizing China*. *Cities*, 118, 103386. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103386>



- Cohen, Irit Amit (2009) *Contested Landscape and Spirit of Place: The Case of the Olive Trees and Urban Neighborhood in Israel*, *Revijazageografijo - Journal for Geography*, 4-1, pp 147-162.
- Creswell, J.W. & Poth, C.N. (2018). *Qualitative Inquiry & Research Design: Choosing Among Five Approaches*. Fourth edition. Thousand Oaks, California: SAGE.
- Det Udomsap A and Hallinger P (2020). A bibliometric review of research on sustainable construction, 1994–۲۰۱۸. *Journal of Cleaner Production*, ۲۵۴: ۱۲۰۰۷۳. DOI: ۱۰.۱۰۱۶/j.jclepro.۲۰۲۰.۱۲۰۰۷۳.
- Flanagan, W. G. (1999), *Urban Sociology: Images and structure*, New York: Allyn and Bacon.
- Fujita, M. and Thisse, J.-F. (2002) *Economics of Agglomeration*, Cambridge, Cambridge University Press.
- Fukuyama, F. (2013). What is governance? *Governance*, 26(3), 347–368.
- Healey, P. (1992). *Development Plans and Markets*. *Planning Practice and Research*, 7(2), 13–20
- Henk Visscher, Jacques Laubscher & Edwin Chan (2016) *Building governance and climate change: roles for regulation and related policies*, *Building Research & Information*, 44:5-6, 461-467, DOI: ۱۰.۱۰۸۰/۰۹۶۱۳۲۱۸.۲۰۱۶.۱۱۸۲۷۸۶
- Joensuu, T., Leino, R., Heinonen, J., & Saari, A. (2021). *Developing Buildings' Life Cycle Assessment in Circular Economy-Comparing methods for assessing carbon footprint of reusable components*. *Sustainable Cities and Society*, ۱۰۳۴۹۹. DOI: 10.1016/j.scs.2021.103499
- Lara-Hernandez, J. A., & Melis, A. (2018). *Understanding the temporary appropriation in relationship to social sustainability*. *Sustainable Cities and Society*, 39, 366–374. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2018.03.004>.
- Lefebvre H (1991) [1974] *The Production of Space*. Trans. N. Donaldson-Smith, Oxford: Basil BlackWell.
- Leftwich A (1993). *Governance, democracy and development in the Third World*. *Third World Quarterly*, 14(3), 605–۶۲۴.
- Logan, J.R., and H. Molotch. (1987). *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. Berkeley: University of California Press
- Lorch R., Laubscher, J., Chan E., Visscher. H. (2018). “*Building Governance and Climate Change; Regulation and Related Policies*”. New York: Routledge.
- Madanipour A (2010) *Whose Public Space*. New York: Routledge.
- Moher, D., Liberati, A., Tetzlaff, J., & Altman, D. G. (2010). *Preferred reporting items for systematic reviews and meta-analyses: The PRISMA statement*. *International Journal of Surgery*, 8(5), 336–341. <https://doi.org/10.1016/j.ijsu.2010.02.007>.
- Pierre J & Peters BG (2000). *Governance, politics and the state*. Hampshire, UK: Palgrave Macmillan.
- Bhandari, Pritha. (2020, June 19). *What is Qualitative Research? | Methods & Examples*. Scribbr. <https://www.scribbr.com/methodology/qualitative-research/#:~:text=Qualitative%20research%20involves%20collecting%20and,generate%20new%20ideas%20for%20research>.
- Schumpeter, Joseph A. (1994) [1942]. *Capitalism, Socialism and Democracy*. London: Routledge. pp. 82–83. ISBN ۹۷۸-۰-۴۱۵-۱۰۷۶۲-۴. DOI: 10.1017/CBO9780511519504.003
- Simmie J. *Do clusters or innovation systems drive competitiveness?* In B. Asheim, P. Cooke, & R. Martin, *Clusters and Regional Development: Critical reflections and explorations*. Oxon, Routledge, 2009; 164-189
- Soma, K., Dijkshoorn-Dekker, M. W. C., & Polman, N. B. P. (2018). *Stakeholder contributions through transitions towards urban sustainability*. *Sustainable Cities and Society*, 37, 438–450. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.10.003>.
- Sun, B., & Baker, M. (2021). *Multilevel governance framework for low-carbon development in urban China: A case study of Hongqiao Business District, Shanghai*. *Cities*, 119, 103405. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103405>
- Topol, Eric (2012). [The Creative Destruction of Medicine: How the Digital Revolution Will Create Better Health Care](https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103405). Basic Books. p. y. ISBN 9780465025503. Retrieved December 19
- Ubels, J., Fowler, A., and Acquaye-Baddoo, N. (2010). *A Resource Volume on Capacity Development*. In: Ubels, J., Acquaye-Baddoo, N., and Fowler, A. eds. *Capacity development in practice*. London ; Washington, DC : Earthscan, ۲۰۱۰. DOI: 10.1016/B978-0-08-050255-0



Wang, Y., Niu, Y., Li, M., Yu, Q., & Chen, W. (2022). *Spatial structure and carbon emission of urban agglomerations: Spatiotemporal characteristics and driving forces*. *Sustainable Cities and Society*, 78, 103600. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.103600>.

Williamson I, Enemark S, Wallace J and Rajabifard A (2010) *Land Administration for Sustainable Development*. USA: ESRI Press Academic Redlands.