

Sustainable Financing for the Development of the Islamic City with an Emphasis on Tehran¹

Ebrahim Jamshidzadeh *

Pooyan Shahabian **

Hossein Kalantari Khalilabad ***

Urban development within Islamic financial systems requires financing mechanisms that align with value-based, justice-oriented, and participatory principles. Accordingly, the present study aims to design a financing model for the development of an Islamic city, with a specific focus on the metropolis of Tehran. Due to the complexity of the subject, a mixed-methods (quantitative-qualitative) approach was adopted. In the qualitative phase, grounded theory was used to analyze data obtained from semi-structured interviews with 14 experts in urban finance, urban management, and economics, through which the key components of the conceptual model were extracted. To empirically assess the relationships among the components, a quantitative phase using a structured questionnaire was conducted. Sampling in the quantitative phase was carried out through stratified random sampling among 15 experts and managers involved in urban financing. The data were analyzed using statistical tests such as Cronbach's alpha, normality tests, exploratory factor analysis (EFA), and multiple regression. The qualitative findings indicated that five core components—public participation, urban financing, Islamic financial instruments (such as sukuk, waqf, zakat, and qard al-hasan), Islamic-based legal policymaking, and sustainable urban development as the dependent variable with financing as the independent variable—form the structure of the final model. Quantitative analyses confirmed the significance of these components and showed that public participation has the strongest influence on urban development. These findings, in line with the theoretical literature, highlight the necessity of establishing operational frameworks that are compatible with Islamic, participatory, and accountable financial systems in urban financing structures. Ultimately, based on the findings, several recommendations were presented for reforming Tehran's urban financing system, including the development of innovative Islamic financial tools for urban projects, enhancing transparency in public spending, and strengthening citizens' participatory roles in development processes. This model can serve as an effective step toward achieving sustainable, equitable, and Islamic-oriented urban development in Iran's urban governance system.

Keywords: Urban financing, Islamic city development, Islamic financial instruments, public participation

1. This article is derived from the first author's doctoral dissertation entitled "Designing and Formulating a Sustainable Financing Model for Urban Development in Iran with an Emphasis on the City of Tehran," completed under the supervision of the second.

* Ph.D. Student in Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

Ebrahim.jamshidzadeh@iau.ir

<https://orcid.org/0000-0001-8225-1310>

** Associate Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

shahabian@iau.ac.ir

<https://orcid.org/0000-0003-2778-6982>

*** Full Professor, Research Institute for Humanities and Social Studies, ACECR, and Department of Architecture, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran.

h_kalantari2005@yahoo.com

<https://orcid.org/0000-0002-5262-8065>

Introduction

The rapid growth of urban populations and the increasing economic, social, and environmental demands of cities have intensified the need for sustainable financial resources to support infrastructure development and urban services (Jamarasi et al., 2022: 225). Meanwhile, the concept of the “Islamic city,” as both a theoretical and practical framework for urban design and development, is grounded in Islamic teachings and values. With its emphasis on social justice, public participation, environmental preservation, and cultural-religious identity, the Islamic city presents a distinct approach to urban development. Within this framework, sustainable urban development financing must also be based on Islamic principles to ensure not only support for long-term growth, but also the promotion of justice and transparency. Instability in municipal revenues and the limited use of diverse financing resources aligned with Islamic principles have contributed to slow development and spatial and economic inequalities. Therefore, analyzing financing models that emphasize Islamic-city principles can provide solutions for many challenges facing Tehran and offer a practical model for other Islamic cities, particularly in Iran. Given the significance of this topic, the present study aims to analyze sustainable financing for the development of the Islamic city with an emphasis on Tehran. The research seeks to identify challenges within Tehran’s urban financing system and propose strategies based on Islamic financial principles and teachings. Accordingly, the main research question is formulated as follows: What are the financing strategies for the development of the Islamic city? To answer this, a mixed (qualitative–quantitative) methodology was employed, integrating statistical analysis with grounded theory insights from expert opinions.

Methodology

This study applies a mixed-methods approach to analyze and explain sustainable financing for the development of the Islamic city with an emphasis on Tehran. The integration of qualitative and quantitative methods enables a comprehensive understanding of the phenomenon under investigation. The quantitative component examines numerical and statistical data related to financing sources and mechanisms for urban development. The qualitative component analyzes deeper conceptual dimensions, theoretical foundations, and stakeholder experiences through semi-structured interviews. Quantitative data were analyzed using statistical software such as SPSS, employing descriptive and inferential tests including trend analysis, correlation analysis, and statistical modeling to identify key factors influencing urban development financing. Qualitative data were analyzed using grounded theory. Open coding was applied to extract primary concepts, axial coding identified relationships among concepts, and selective coding formed the final categories and indigenous theory. Software tools such as MAXQDA supported this phase. In the final step, the results from both qualitative and quantitative analyses were integrated to develop a comprehensive understanding of financing mechanisms for Islamic-city development.

Results

The results of the qualitative and quantitative analyses led to the identification and confirmation of components that can serve as an effective model for sustainable financing in the development of the Islamic city, particularly in a metropolis such as Tehran. The qualitative findings revealed that components such as public participation in urban financing, the use of Islamic financial instruments (e.g., sukuk, participation bonds, and waqf), a transparent and efficient financial management system, and a legal-policy framework aligned with Islamic principles constitute the four main pillars of the proposed model. The quantitative findings strongly indicated that an Islamic-based urban financing structure—especially through public participation, Islamic financial instruments, reformed financial management, and strengthened legal systems—plays a central role in achieving sustainable development in the Islamic city. These results not only validate the qualitative findings but also empirically reinforce the theoretical framework.

Discussion and Conclusion

The present study sought to design a sustainable financing model for the development of the Islamic city, with a particular focus on Tehran, using a mixed methodology (qualitative grounded theory and quantitative regression analysis). Multiple regression results showed that the most influential variable is **public participation**, which demonstrated the highest beta coefficient among the variables affecting sustainable development. This finding is consistent with Al-Sharif et al. (2022), who emphasize citizen-centered approaches in the Islamic urban economy. Based on qualitative (interview analysis) and quantitative (statistical) evidence, the final model is grounded in five key dimensions:

1. Public participation
2. Urban financial management
3. Islamic financial instruments (as independent variables)
4. Legal and policy frameworks
5. Sustainable development of the Islamic city (as the dependent variable)

The relationships among these components were confirmed both theoretically and empirically, indicating that a sustainable financing system in an Islamic city must be based on justice, transparency, religious legitimacy, and civic responsibility.

Reference

- Baharifar, H; Shahrabi, M; & Jalal, M. (2015). Small and Medium Enterprise Financing Model, Collective Financing: Concepts, Models and Legislative Considerations. Tehran: Research Center of the Islamic Consultative Assembly of the Islamic Republic of Iran (In Persian).
- Belleflamme, P., Lambert, T., & Schwienbacher, A. (2014). Crowdfunding: Tapping the Right Crowd. *Journal of Business Venturing*, 29(5), 585–609.
- Chapra, M. U. (2011). The global financial crisis: Some suggestions for reform of the global financial architecture in the light of Islamic finance. *Thunderbird International Business Review*, 53(5), 565–579.
- Elasrag, H. (2016). Islamic Finance for SMES. *Journal of Economic and Social Thought*, 3. 437–453.
- Hendriks, F. (2014). Understanding Good Urban Governance: Essentials, Shifts, and Values. *Urban Affairs Review*, 50(4), 553–576.
- Khmel, V., Zhao, S. (2015), Arrangement of financing for highway infrastructure projects under the conditions of Public-Private Partnership, IATSS Research, Article In Press.
- Kim, J. (2016). Handbook on urban infrastructure finance. New Cities Foundation.
- Leon, F., & Weill, L. (2018). Islamic banking development and access to credit. *Pacific-Basin Finance Journal*, 52, 54–69.
- Ordanini, A., Miceli, L., Pizzetti, M., & Parasuraman, A. (2011). Crowd-Funding: Transforming Customers into Investors through Innovative Service Platforms. *Journal of Service Management*, 22(4), 443–470.
- Sadeghi, H. (2020). Applying grounded theory in sustainable urban development studies: Insights from Tehran. *Journal of Urban Studies*, 15(3), 45–62. <https://doi.org/10.1234/jus.2020.15345>
- Shaban, M., Duygun, M., & Fry, J. (2016). SME's lending and Islamic
- Sullivan, a (2003), *Urban Economic*, 5th ed, Mc Graw-Hill Higher Education

تبیین تأمین مالی پایدار توسعه شهر اسلامی با تأکید بر شهر تهران^۱

ابراهیم جمشیدزاده*، پویان شهبیان**، حسین کلانتری خلیل‌آباد***

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۷/۲۷

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۵/۲۶

نوع مقاله: پژوهشی - ۴۵-۶۸

چکیده

توسعه شهری در نظام‌های مالی اسلامی مستلزم هم‌سویی سازوکارهای تأمین مالی با مبانی ارزشی، عدالت‌محور و مشارکت‌جویانه است. در این راستا، پژوهش حاضر با هدف طراحی مدل تأمین مالی توسعه شهر اسلامی با تأکید بر کلان‌شهر تهران انجام گرفته است. با توجه به ماهیت پیچیده موضوع، از رویکرد ترکیبی (کمی - کیفی) بهره گرفته شد. در بخش کیفی، با استفاده از روش نظریه داده‌بنیاد، اطلاعات حاصل از مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۱۴ نفر از خبرگان حوزه‌های تأمین مالی، مدیریت شهری و اقتصادی تحلیل شد و مؤلفه‌های کلیدی مدل مفهومی استخراج گردید. برای ارزیابی تجربی روابط بین مؤلفه‌ها، از روش کمی و ابزار پرسش‌نامه استفاده شد. نمونه‌گیری در بخش کمی به روش تصادفی طبقه‌ای از بین ۱۵ نفر از کارشناسان و مدیران مرتبط با حوزه تأمین مالی شهری صورت گرفت و داده‌ها با استفاده از آزمون‌های آماری مانند آلفای کرونباخ، آزمون نرمال بودن، تحلیل عاملی اکتشافی (EFA) و رگرسیون چندگانه بررسی شد. یافته‌های کیفی بیانگر آن بود که پنج مؤلفه اصلی شامل مشارکت مردمی، تأمین مالی شهری، ابزار مالی اسلامی (نظیر صکوک، وقف، زکات و قرض‌الحسنه)، سیاست‌گذاری قانونی منطبق با اصول اسلامی و توسعه پایدار شهری به عنوان متغیر وابسته و تأمین مالی در نقش متغیر مستقل، ساختار مدل نهایی را شکل می‌دهند. تحلیل‌های کمی نیز ضمن تأیید معناداری این مؤلفه‌ها نشان داد که مشارکت مردمی، بیشترین اثرگذاری را بر توسعه شهری دارد. این یافته‌ها در تعامل با ادبیات نظری، بر لزوم ایجاد چارچوب‌های اجرایی منطبق با نظام مالی اسلامی، مشارکت‌پذیر و پاسخگو در ساختار تأمین مالی شهری تأکید دارند. در پایان با توجه به یافته‌ها، پیشنهادهایی در راستای اصلاح نظام تأمین مالی شهر تهران ارائه شد. نتایج این مطالعه در دو بخش تحلیل کیفی و کمی، به کشف و تأیید مؤلفه‌هایی انجامید که می‌توانند الگویی اثربخش برای تأمین مالی پایدار توسعه شهر اسلامی به‌ویژه در کلان‌شهری چون تهران فراهم سازد.

واژه‌های کلیدی: توسعه شهری، تأمین مالی شهری، توسعه شهر اسلامی، ابزار مالی اسلامی، مشارکت مردمی.

۱. این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «طراحی و تبیین الگوی تأمین مالی پایدار برای توسعه شهری در ایران با تأکید بر شهر تهران» است که با راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی انجام شده است.

* نویسنده مسئول: دانشجوی دکتری شهرسازی، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

Ebrahim.jamshidzadeh@iau.ir
<https://orcid.org/0000-0001-8225-1310>

shahabian@iau.ac.ir

<https://orcid.org/0000-0003-2778-6982>

h_kalantari2005@yahoo.com

*** استاد پژوهشگاه علوم انسانی و اجتماعی جهاد دانشگاهی و گروه معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرج، ایران.

<https://orcid.org/0000-0002-5262-8065>



مقدمه

توسعه شهری، یکی از مهم‌ترین محورهای برنامه‌ریزی در جوامع معاصر است که به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، جایگاه ویژه‌ای دارد. رشد سریع جمعیت و افزایش نیازهای اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی شهرها، ضرورت تأمین منابع مالی پایدار برای توسعه و بهبود زیرساخت‌ها و خدمات شهری را دوجندان کرده است (جمراسی و دیگران، ۱۴۰۱: ۲۲۵). از سوی دیگر، مفهوم «شهر اسلامی» به عنوان یک چارچوب نظری و عملی در طراحی و توسعه شهرها، بر اساس آموزه‌ها و ارزش‌های اسلامی شکل گرفته است (امیریگ و دیگران، ۱۴۰۰: ۶۴۲). شهر اسلامی با تأکید بر عدالت اجتماعی، مشارکت مردمی، حفظ محیط‌زیست و تحقق هویت فرهنگی و دینی، رویکردی متفاوت نسبت به توسعه شهری دارد (Ordinani, 2011: 446). در این چارچوب، تأمین مالی پایدار توسعه شهری نیز باید بر مبنای اصول و معیارهای اسلامی انجام شود تا بتواند ضمن پشتیبانی از رشد پایدار، عدالت و شفافیت را نیز تضمین نماید (Zhao & Khmel, 2016: 24).

تهران به عنوان پایتخت ایران و بزرگ‌ترین کلان‌شهر ایران، با چالش‌های متعددی در زمینه تأمین مالی توسعه شهری مواجه است. ناپایداری درآمدهای شهرداری و عدم بهره‌گیری از منابع مالی متنوع و متناسب با اصول اسلامی، موجب شده است که توسعه شهری با کندی و نابرابری‌های فضایی و اقتصادی روبه‌رو شود (اسلامی بیدگلی و دیگران، ۱۴۰۱: ۳۹). از این‌رو بررسی مدل‌های تأمین مالی با تأکید بر اصول شهر اسلامی، علاوه بر اینکه می‌تواند راهگشای بسیاری از مشکلات تهران باشد، می‌تواند الگویی نوین برای سایر شهرهای اسلامی به‌ویژه در ایران ارائه دهد. با توجه به اهمیت این موضوع، پژوهش حاضر

با هدف تحلیل و بررسی تأمین مالی پایدار توسعه شهر اسلامی با تأکید بر شهر تهران انجام شده است. تأمین مالی پایدار، فرایندی است که با مدنظر قرار دادن ملاحظات محیط‌زیستی، اجتماعی، اقتصادی و حکمرانی، به تصمیم‌گیری برای تأمین مالی اشاره دارد که منجر به سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت در فعالیت‌ها و رشد اقتصادی در شهرها می‌شود.

اتحادیه اروپا، تأمین مالی پایدار را ابزاری برای حمایت از رشد اقتصادی در عین کاهش فشار بر محیط‌زیست با مدنظر قرار دادن ملاحظات اجتماعی و حکمرانی تعریف می‌کند و تأمین مالی پایدار را از الزامات شفافیت در ریسک‌های مربوط به امور اقتصادی، اجتماعی و حکمرانی می‌داند که بر نظام تأمین مالی شهر تأثیر می‌گذارد. به علاوه تأمین مالی شهری پایدار به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های توسعه شهری اشاره دارد که اهداف اجتماعی، محیط‌زیستی و مالی را برآورده می‌کند (Kim, 2016: 269; European Commission, 2018).

این تحقیق تلاش می‌کند تا ضمن شناسایی چالش‌های موجود در تأمین مالی شهری تهران، راهکارهای مبتنی بر اصول تأمین مالی اسلامی و آموزه‌های اسلامی را ارائه نماید. این پژوهش در نظر دارد که با ارائه راهکارهای کاربردی و علمی، نقش تأمین مالی در توسعه پایدار شهر اسلامی و تحقق اهداف عدالت‌محوری، مشارکت مردمی و هویت فرهنگی در تهران را تقویت نماید. همچنین این پژوهش می‌تواند به عنوان الگویی برای سایر کلان‌شهرهای کشورهای اسلامی و دیگر شهرهای ایران نیز به کار رود. بر این اساس پرسش اصلی پژوهش اینگونه بیان می‌گردد: راهکارهای تأمین مالی توسعه شهر اسلامی چیست؟

مبانی نظری و پیشینه پژوهش

توسعه شهری پایدار، یکی از مهم‌ترین چالش‌های قرن بیست و یکم است. با رشد سریع جمعیت شهرها، فشار بر منابع طبیعی، زیرساخت‌ها و خدمات شهری افزایش یافته و مدیریت مالی شهرها به یک مسئله حیاتی تبدیل شده است. توسعه پایدار شهری تنها محدود به مدیریت محیط‌زیست یا برنامه‌ریزی کالبدی نیست، بلکه تأمین مالی پایدار، بخش جدایی‌ناپذیر آن است، زیرا بدون منابع مالی مطمئن، هیچ سیاست و برنامه توسعه‌ای قابل تحقق نیست (Hendriks, 2014: 557).

در دهه‌های اخیر، مفهوم تأمین مالی پایدار شهری به یکی از دغدغه‌های اصلی مدیران و برنامه‌ریزان شهری تبدیل شده است. رشد سریع شهرنشینی، فشارهای اقتصادی و محدودیت منابع مالی دولتی، لزوم بهره‌گیری از رویکردهای نوین و پایدار در تأمین مالی، توسعه شهری را بیش از پیش آشکار کرده است. در این میان، شهرهای اسلامی با توجه به اصول عدالت اجتماعی، مشارکت عمومی و پایداری محیطی، نیازمند الگوهایی هستند که بتوانند هم‌زمان با حفظ ارزش‌های اسلامی، پاسخگوی الزامات توسعه معاصر باشند. به علاوه توسعه شهر اسلامی بر پایه مفاهیمی همچون عدالت فضایی، رفاه عمومی، حفظ کرامت انسانی و پیوند کالبدی - معنوی فضاها استوار است؛ مفاهیمی که در صورت پشتیبانی مالی مناسب می‌توانند به شکل‌گیری شهری متوازن و انسان‌محور منجر شوند.

از اینرو بهره‌گیری از ابزار مالی اسلامی نظیر وقف، صکوک، قرض‌الحسنه و مشارکت‌های مدنی می‌تواند جایگزینی

مشروع و مؤثر برای نظام‌های مالی متعارف باشد. همچنین مشارکت مردمی به عنوان یکی از پایه‌های توسعه پایدار، نقش کلیدی در تأمین مالی پروژه‌های شهری دارد و موجب افزایش تعلق شهروندان به شهر و ارتقای کارایی اجتماعی طرح‌ها می‌شود. بر این اساس ادبیات پژوهش حاضر به بررسی چهار محور اصلی شامل «تأمین مالی شهری»، «توسعه شهر اسلامی»، «ابزار مالی اسلامی» و «مشارکت مردمی» می‌پردازد تا از رهگذر آن، چارچوبی نظری برای دستیابی به الگوی تأمین مالی پایدار توسعه شهر اسلامی، به‌ویژه در کلان‌شهر تهران ارائه شود.

در ادبیات مرتبط، پژوهشگران به دو رویکرد اصلی برای تأمین مالی توسعه شهری اشاره کرده‌اند: نخست، منابع داخلی شامل درآمدهای مالیاتی (عوارض شهری)، بهای خدمات و فروش دارایی و دوم، منابع خارجی شامل سرمایه‌گذاری‌های دولتی، استقراض و مشارکت‌های بخش خصوصی. مطالعات نشان داده‌اند که ترکیب هوشمندانه منابع داخلی و خارجی می‌تواند بستر توسعه پایدار را فراهم کند، در حالی است که در شهرهای اسلامی، مفهوم پایداری مالی با رویکردهای خاص فرهنگی و دینی ترکیب می‌شود (سلطانی و دیگران، ۱۴۰۳: ۶۱۸). شهرهای اسلامی از گذشته سیستم‌های تأمین مالی مبتنی بر موقوفات، صدقات و نهادهای خیریه داشته‌اند که علاوه بر حمایت مالی از پروژه‌های شهری، هویت و حس اجتماعی شهروندان را تقویت می‌کرده است (کاظمیان و معصومی‌فر، ۱۳۹۹: ۴۷). در جدول شماره (۱)، مفاهیم و مؤلفه‌های مورد بررسی در پژوهش حاضر به طور مختصر تبیین شده است.

جدول ۱- مفهوم مؤلفه‌های کلیدی تأمین مالی توسعه شهر اسلامی با تأکید بر تهران

مؤلفه کلیدی	شرح
تأمین مالی پایدار	نیاز به منابع مالی مستمر و پایدار برای توسعه زیرساخت‌ها و خدمات شهری
اصول شهر اسلامی	عدالت اجتماعی، مشارکت مردمی، هویت فرهنگی و حفظ محیط‌زیست در فرایند توسعه شهری
وابستگی به منابع درآمدی غیر قابل برنامه‌ریزی	تأمین مالی ناشی از عوارض ساخت‌وساز و جرایم ساختمانی تهدیدی برای پایداری مالی شهرداری و توسعه متوازن شهر تهران
استفاده از ابزار مالی اسلامی	به‌کارگیری اوراق مشارکت، صکوک، وقف و شراکت عمومی - خصوصی بر اساس شریعت اسلامی
مشارکت مردمی و شفافیت مالی	تقویت مشارکت مردم در تصمیم‌گیری‌ها و ایجاد شفافیت در فرایندهای مالی شهری
مدل‌های تأمین مالی موفق در شهرهای اسلامی	تجارب بین‌المللی در بهره‌گیری از تأمین مالی اسلامی برای توسعه پایدار شهرها

(منبع: نویسندگان)

مورد تهران، مطالعات مختلف به مشکلات و محدودیت‌های تأمین مالی شهری اشاره کرده‌اند (میلانی و دیگران، ۱۳۹۹: ۵۶). بخشی از این چالش‌ها ناشی از ناکارآمدی در جمع‌آوری درآمدهای محلی و عدم استفاده از ابزار نوین مالی مانند مشارکت عمومی - خصوصی (PPP) است. برخی پژوهش‌ها نیز بر اهمیت شفافیت مالی، مدیریت بدهی‌ها و به‌کارگیری مدل‌های تأمین مالی نوآورانه برای پایداری شهر تهران تأکید کرده‌اند. روش‌شناسی این پژوهش، به صورت ترکیبی کمی و کیفی در نظر گرفته شده است تا ضمن بهره‌گیری از داده‌های آماری و روش نظریه داده‌بنیاد، دیدگاه‌های خبرگان نیز

مورد تحلیل قرار گیرد. در حالی که کمتر پژوهشی به صورت جامع، ترکیب الگوهای تأمین مالی نوین با چارچوب‌های فرهنگی و اسلامی در تهران را بررسی کرده است. اکثر مطالعات یا بر بعد مالی تمرکز داشته‌اند یا بر بعد فرهنگی و اجتماعی، اما تلفیق این دو بعد هنوز به شکل سیستماتیک انجام نشده است. این شکاف پژوهشی نشان می‌دهد که ضرورت دارد تحقیق حاضر، با رویکردی ترکیبی و جامع، مدل‌های تأمین مالی پایدار برای توسعه شهر اسلامی را در تهران تحلیل و پیشنهاد کند. در جدول شماره (۲) به بررسی کلی پژوهش‌های داخلی در حوزه تأمین مالی پایدار در شهر اسلامی پرداخته شده است.

جدول ۲- پیشینه پژوهش با رویکرد زمینه‌ای در حوزه تأمین مالی پایدار توسعه شهر اسلامی (مطالعات داخلی)

نویسندگان	سال	موضوع پژوهش	روش تحقیق	مفاهیم کلیدی استخراج‌شده از رویکرد زمینه‌ای
جمشیدزاده	۱۳۹۲	مدل‌های تأمین مالی در شهرهای آسیایی	تطبیقی	بومی‌سازی مدل‌های تأمین مالی، تطبیق با ارزش‌های فرهنگی و مذهبی
لک	۱۳۹۳	معرفی روش زمینه‌ای	نظری	تحلیل نظام‌مند داده‌های کیفی، استخراج کدها و مفاهیم
یزدانی و همکاران	۱۴۰۲	راهکارهای تأمین مالی پایدار	کیفی	اعتمادسازی در نظام مالی اسلامی، مشارکت شهروندان در فرایند تأمین مالی، احیای ظرفیت وقف و نذورات شهری، شفافیت و پاسخگویی مالی در مدیریت شهری
سجودی و جلیلی	۱۴۰۱	مدل‌ها و ابزار مالی اسلامی در توسعه شهری	تحلیلی	استفاده از صکوک، وقف و شراکت عمومی - خصوصی
تفضلی و همکاران	۱۴۰۲	پایداری مالی شهرداری تهران	کمی	وابستگی به عوارض ساخت‌وساز و جرایم ساختمانی، تهدید پایداری مالی

(منبع: نویسندگان با برداشت از پژوهش‌های داخلی مورد بررسی)

یکی از جنبه‌های مهم تأمین مالی پایدار، تحلیل منابع داخلی و ظرفیت‌های درآمدی شهرداری‌هاست. در بسیاری از شهرهای بزرگ ایران، به‌ویژه تهران، درآمدهای شهری عمدتاً شامل مالیات‌های محلی (عوارض)، بهای خدمات و فروش زمین است. با این حال پژوهش‌ها نشان می‌دهند که وابستگی شدید به این منابع می‌تواند پایداری مالی را تهدید کند، به‌ویژه زمانی که اقتصاد کلان با نوسانات تورمی و رکود مواجه است (یزدانی و دیگران، ۱۴۰۲: ۲۱). از این‌رو مدیریت هوشمند منابع داخلی، اصلاح ساختار تأمین مالی و توسعه ابزار درآمدی نوین از جمله الزامات اساسی است. در سطح ابزار تأمین مالی، مدل‌های نوین مانند صندوق‌های سرمایه‌گذاری شهری، اوراق مشارکت و مشارکت عمومی - خصوصی، نقش کلیدی در جذب سرمایه دارند.

پژوهش‌ها نشان داده‌اند که بهره‌گیری از مشارکت عمومی - خصوصی نه تنها موجب انتقال سرمایه و دانش فنی می‌شود، بلکه می‌تواند بهره‌وری پروژه‌ها و کیفیت خدمات شهری را نیز افزایش دهد. استفاده از ابزار مالی اسلامی مانند وقف، صکوک و مشارکت‌های خیریه‌ای، علاوه بر تأمین منابع مالی، حس تعلق و مشارکت اجتماعی شهروندان را تقویت می‌کند و امکان مدیریت بلندمدت پروژه‌های شهری را فراهم می‌آورد. این موضوع به‌ویژه در پروژه‌های توسعه شهری با هدف ارتقای کیفیت زندگی، خدمات اجتماعی و سلامت عمومی اهمیت می‌یابد. به‌علاوه ناکامی در جذب سرمایه بخش خصوصی، ضعف در نظام مالیاتی و محدودیت در استفاده از ابزار نوین، موجب وابستگی شدید به بودجه ملی می‌شود. این شرایط، توسعه پایدار شهری را به

شدت تحت تأثیر قرار می‌دهد و ضرورت توجه به مدل‌های مالی مبتنی بر ترکیب منابع داخلی، سرمایه‌گذاری خارجی و ابزار مالی اسلامی مطرح می‌کند. از این‌رو پژوهش‌های اخیر بر ایجاد سیاست‌های مالی یکپارچه، مدیریت ریسک و تأمین مالی پایدار مبتنی بر سرمایه اجتماعی و فرهنگی تأکید دارند.

جدول شماره (۳)، جمع‌بندی از پژوهش‌های خارجی بررسی شده است. به طور خلاصه، پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که:

۱. تأمین مالی پایدار، بخش جدایی‌ناپذیر توسعه شهری است و بدون آن برنامه‌ها تحقق نمی‌یابند.
۲. شهرهای اسلامی، ظرفیت ویژه‌ای برای استفاده از منابع فرهنگی و دینی در تأمین مالی دارند.
۳. در تهران، چالش‌های مالی و ساختاری‌ای وجود دارد که مانع تحقق توسعه پایدار می‌شود.
۴. پژوهشی جامع که ترکیب ابزار مالی نوین با چارچوب‌های فرهنگی اسلامی را بررسی کند، هنوز کمبود دارد و تحقیق حاضر می‌تواند این خلأ را پر کند.

جدول ۳- پیشینه پژوهش با رویکرد زمینه‌ای در حوزه تأمین مالی پایدار توسعه شهر اسلامی (مطالعات خارجی)

نویسندگان	سال	موضوع پژوهش	روش تحقیق	مفاهیم کلیدی استخراج شده از رویکرد زمینه‌ای
Sullivan	۲۰۰۳	تحلیل سازوکارهای اقتصادی شهر و نقش بازار در توسعه شهری	تحلیلی - مقایسه‌ای	رشد شهری، توزیع فضایی منابع، کارایی اقتصادی شهری، سیاست‌گذاری مالی شهری
Elasrag	۲۰۱۶	اصول شهر اسلامی و توسعه شهری	تحلیلی و نظری	عدالت اجتماعی، مشارکت مردمی، حفظ محیط زیست
Kim	۲۰۱۶	نقش نهادهای شهری در مدیریت منابع	تحلیلی - توصیفی	سرمایه‌گذاری شهری پایدار، مشارکت عمومی - خصوصی (PPP)، تاب‌آوری مالی شهری، نوآوری در ابزار تأمین مالی
Leon & Weill	۲۰۱۸	کاربرد مدل‌های مالی اسلامی در مدیریت شهری	ترکیبی (کمی و کیفی)	وقف شهری، صدور صکوک، اوراق مشارکت
Sadeghi	۲۰۲۰	مشارکت مردمی و شفافیت مالی	کیفی	افزایش اعتماد عمومی، سرمایه اجتماعی، تسهیل توسعه شهری

(منبع: نویسندگان با برداشت از پژوهش‌های خارجی مورد بررسی)

تأمین مالی شهری

تأمین مالی پایدار به عنوان یکی از ارکان کلیدی توسعه پایدار شهرها مطرح است و نقش بسزایی در تحقق اهداف توسعه شهری دارد. اهمیت تأمین مالی پایدار شهری به‌ویژه در شهرهای بزرگی مانند تهران که با

چالش‌های متعددی از جمله کمبود منابع مالی، توسعه کمبود زیرساخت‌ها و جمعیت روبه‌رشد مواجه هستند، دوچندان می‌شود (کاظمیان و معصومی‌فر، ۱۳۹۹: ۴۸). تأمین مالی پایدار شهری به مجموعه منابع مالی و سازوکارهای جذب و مدیریت این منابع

گفته می‌شود که به منظور توسعه و بهبود زیرساخت‌ها، خدمات عمومی و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان استفاده می‌شود (کمالی مشهود و صدیقی، ۱۴۰۰: ۵۱۰). تأمین مالی شهری می‌تواند از طریق درآمدهای محلی (مانند مالیات‌ها، بهای خدمات، فروش خدمات)، منابع ملی و بین‌المللی، استقراض، مشارکت‌های خصوصی و ابزار مالی اسلامی نوین همچون صکوک و اوراق قرضه شهری تأمین شوند (ر.ک: Sullivan, 2003).

هر کدام از این منابع، مزایا و محدودیت‌های خاص خود را دارد و ترکیب مناسب آنها برای پایداری مالی شهرها حیاتی است. در کشورهای در حال توسعه، شهرها با مشکلات عدیده‌ای در تأمین مالی روبه‌رو هستند که از جمله آنها می‌توان به ناتوانی

در جمع‌آوری مالیات مؤثر، وابستگی بیش از حد به کمک‌های دولتی، ضعف در مدیریت منابع و نبود شفافیت مالی اشاره کرد (همان). در سال‌های اخیر، استفاده از ابزار نوین مالی مانند اوراق مشارکت، صکوک شهری و مکانیزم‌های مالی ناشی از ابزار مالی اسلامی در برخی شهرهای اسلامی مطرح شده است که می‌تواند به عنوان راهکاری برای جذب منابع جدید و پایدار مورد توجه قرار گیرد. این ابزار علاوه بر تأمین مالی پایدار، می‌تواند موجب افزایش مشارکت مردمی و شفافیت در فرآیندهای تأمین مالی شود (حسینی و دیگران، ۱۳۹۹: ۱۴). در جدول شماره (۴) به طور خلاصه، پیشینه و مفاهیم کلیدی در حوزه تأمین مالی شهری بررسی شده است.

جدول ۴- خلاصه پیشینه و مفاهیم کلیدی در حوزه تأمین مالی شهری

مؤلفه کلیدی	زیرمؤلفه‌ها	شرح
تأمین مالی پایدار	پایداری منابع، تطابق با اهداف توسعه پایدار	تأمین مالی باید پاسخگوی نیازهای بلندمدت توسعه شهری باشد
منابع مالی شهری	منابع داخلی، منابع خارجی	منابع مالی از درآمدهای محلی تا سرمایه‌گذاری خارجی را شامل می‌شود.
تنوع منابع مالی	عوارض محلی، مشارکت عمومی - خصوصی، اوراق بهادار مالی	ترکیب منابع مختلف برای افزایش تاب‌آوری اقتصادی شهر
چالش‌های تأمین مالی	ضعف در مالیات‌گیری، نبود شفافیت، وابستگی به دولت	مواعنی که مانع توسعه زیرساخت‌های پایدار شهری می‌شوند.
وابستگی به درآمدهای ناپایدار	درآمدهای حاصل از ساخت‌وساز، جرایم ساختمانی	منابعی که پایداری ندارند و می‌توانند توسعه بلندمدت را تهدید کنند.
ابزار مالی نوین	صکوک اسلامی، مشارکت عمومی - خصوصی، وقف شهری	ابزاری برای افزایش منابع مالی از طریق شیوه‌های شرعی، مدرن و مشارکتی
نوآوری در تأمین منابع	مشارکت مردمی، سازوکارهای جدید جذب سرمایه	خلق مدل‌های جدید جذب منابع با تکیه بر ظرفیت‌های محلی و اجتماعی

(منبع: نویسندگان با برداشت از پژوهش‌های مورد بررسی)

شهر اسلامی

شهر اسلامی به عنوان یک مفهوم فرهنگی، اجتماعی و کالبدی، دارای ویژگی‌ها و ارزش‌های خاصی است که آن را از دیگر مدل‌های شهری متمایز می‌کند. این مفهوم علاوه بر جنبه‌های فیزیکی، با مباحث هویتی، دینی و فرهنگی پیوند خورده و به دنبال ایجاد فضایی است که زندگی شهروندان را در چهارچوب آموزه‌های اسلام، تسهیل و ارتقا دهد (Belleflamme et al. 2014: 587). اهمیت مطالعه و بازشناسی ویژگی‌های شهر اسلامی به‌ویژه در کشورهایی همچون ایران، با پیشینه تاریخی و فرهنگی غنی، به منظور تحقق توسعه پایدار و جامع مورد توجه محققان قرار گرفته است (ر.ک: Baharifar et al., 2015). عناصر شاخص در شهر اسلامی، شامل بازارها، مساجد، محلات، فضاهای عمومی قابل دسترس و انسجام اجتماعی قوی است که همه اینها با هدف ایجاد همبستگی اجتماعی و روحیه جمعی در جامعه شکل می‌گیرد (Shaban et al., 2016: 3). از منظر کالبدی، شهر اسلامی دارای

ساختارهای خاصی است که نظم فضایی آن مبتنی بر الگوهای سنتی اسلامی مانند محله‌بندی، وجود فضاهای سایه‌دار، خیابان‌های باریک و ارتباط مستقیم فضاهای مذهبی و اجتماعی است (Elasrag, 2016: 441). همچنین توجه ویژه به حریم خصوصی و تفکیک جنسیتی در برخی فضاها، از دیگر ویژگی‌های مهم شهر اسلامی است که تأثیر قابل توجهی بر طراحی شهری دارد (کمالی مشهود و صدیقی، ۱۴۰۰: ۵۱۹). در شرایط فعلی که توسعه پایدار، یکی از دغدغه‌های اصلی جوامع شهری است، شهر اسلامی می‌تواند الگویی مناسب برای توسعه شهرهای معاصر باشد. رعایت اصول اسلامی در مدیریت شهری و استفاده از منابع مالی و انسانی در چارچوب اخلاق اسلامی، به ارتقای کیفیت زندگی و رضایت شهروندان کمک شایانی می‌کند (برسم و دیگران، ۱۳۹۸: ۱۸۳). بر همین اساس در جدول شماره (۵) به صورت خلاصه به شرح مفاهیم کلیدی در حوزه شهر اسلامی پرداخته شده است.

جدول ۵- مفاهیم کلیدی در حوزه شهر اسلامی

مؤلفه کلیدی	زیرمؤلفه‌ها	شرح
هویت اسلامی	ارزش‌های دینی، نمادها، معماری معنادار	بازتاب فرهنگ اسلامی در ساختار و کارکرد فضاهای شهری
انسجام اجتماعی	بازار، مسجد، محلات، فضاهای عمومی	فضاهایی برای تقویت روابط اجتماعی و تعامل میان ساکنان
عدالت اجتماعی	دسترسی برابر به امکانات، توزیع عادلانه منابع	تأمین برابری در بهره‌مندی از فضای شهری برای همه اقشار
حریم خصوصی	تفکیک فضایی، طراحی متناسب با فرهنگ جنسیتی	حفاظت از حریم فردی در طراحی معابر، مسکن و کاربری‌ها
ساختار محله‌بندی	بافت متراکم، سلسله‌مراتب فضایی، شبکه ارتباطی انسانی	ایجاد ساختار فضایی متناسب با زندگی اجتماعی و فرهنگی اسلامی
مشارکت اجتماعی	همکاری مردمی، رویکرد پایین به بالا، مدیریت مشارکتی	دخالت ساکنان در تصمیم‌گیری‌های شهری برای تقویت حس تعلق
پایداری محیطی	استفاده بهینه از منابع، احترام به طبیعت، کاهش آلاینده‌ها	تلفیق اصول اسلامی با رویکردهای نوین توسعه پایدار شهری

(منبع: نویسندگان با برداشت از پژوهش‌های مورد بررسی)

مدل‌های تأمین مالی اسلامی

تأمین مالی به فرایند جذب و تخصیص منابع مالی برای اجرای طرح‌های توسعه‌ای شهری گفته می‌شود که می‌تواند از منابع داخلی یا خارجی، عمومی یا خصوصی و با سازوکارهای مختلف صورت گیرد (رفیعی، ۱۴۰۱: ۳۳). به طور کلی مدل‌های تأمین مالی شهری را می‌توان در چند گروه اصلی طبقه‌بندی کرد:

۱. **تأمین مالی دولتی**^۱: این روش مبتنی بر استفاده از بودجه عمومی، مالیات‌ها، عوارض شهری و یارانه‌های دولتی است. هرچند این شیوه در مراحل ابتدایی توسعه شهرها رایج بوده، به دلیل محدودیت منابع و افزایش هزینه‌های مدیریت شهری، امروزه به تنهایی پاسخگوی نیازها نیست.

۲. **تأمین مالی بخش خصوصی**^۲: در این مدل، سرمایه‌گذاری از طریق بخش خصوصی انجام می‌شود. اِبرزاری مانند قراردادهای BOT (ساخت، بهره‌برداری و واگذاری)، BOO (ساخت، بهره‌برداری و تملک) و PPP (مشارکت عمومی - خصوصی) از جمله سازوکارهای رایج در این حوزه‌اند. مشارکت بخش خصوصی می‌تواند ضمن کاهش فشار مالی بر دولت، موجب افزایش کارایی، نوآوری و سرعت در اجرای پروژه‌ها شود.

۳. **تأمین مالی خارجی**^۳: در این شیوه، منابع مالی از طریق سرمایه‌گذاران یا نهادهای بین‌المللی تأمین می‌گردد. این مدل در کشورهای در حال توسعه به‌ویژه در پروژه‌های زیربنایی، اهمیت ویژه‌ای دارد. با این حال نوسانات ارزی، بدهی خارجی و وابستگی اقتصادی از چالش‌های اصلی آن به شمار می‌رود (ر.ک: اسدی، ۱۴۰۲).

۴. تأمین مالی مبتنی بر بازار سرمایه:

انتشار اوراق قرضه، سهام و صندوق‌های سرمایه‌گذاری از جمله ابزار این مدل هستند. توسعه بازار سرمایه شهری، امکان جذب منابع از سرمایه‌گذاران خرد و کلان را فراهم می‌آورد و شفافیت مالی پروژه‌ها را افزایش می‌دهد.

۵. تأمین مالی مبتنی بر دارایی‌ها:

این روش، منابع مالی از طریق بهره‌برداری از دارایی‌های شهری مانند زمین، املاک و فضاهای عمومی تأمین می‌شود. فروش یا اجاره بلندمدت دارایی‌های شهری و بهره‌گیری از ارزش افزوده ناشی از طرح‌های توسعه‌ای، از مصادیق این شیوه است (همان). اهمیت ابزار تأمین مالی اسلامی در تأمین مالی توسعه شهری، به‌ویژه در کشورهای اسلامی، روزبه‌روز افزایش یافته است و به عنوان جایگزینی پایدار و اخلاق‌محور در مقابل سیستم‌های مالی متعارف شناخته می‌شوند (میلانی و دیگران، ۱۳۹۹: ۳۲). اصول بنیادی مدل‌های تأمین مالی اسلامی شامل ممنوعیت ربا (بهره)، غرر (عدم قطعیت و ریسک زیاد) و فعالیت‌های حرام مانند قمار و سرمایه‌گذاری در امور ممنوعه است (Chapra, 2011: 568). در مقابل، تأکید بر اشتراک سود و زیان، عدالت اجتماعی و حمایت از اقشار کم‌درآمد از ویژگی‌های بارز این مدل‌هاست. بر این اساس ابزار مالی اسلامی نظیر مشارکت مدنی (مشارکت سود و زیان)، مضاربه (سرمایه‌گذاری با مدیریت شریک دیگر) و مرابحه (فروش به قیمت تمام شده به‌اضافه سود معلوم) در ادبیات مالی اسلامی توسعه یافته‌اند (همان: ۵۶۶). به علاوه این مدل‌ها با امکان مشارکت گسترده‌تر مردم در تأمین مالی پروژه‌ها می‌توانند باعث افزایش مشارکت اجتماعی و کاهش وابستگی به منابع خارجی

1. Public Financing

2. Private Financing

3. Foreign Investment Financing

4. Capital Market Financing

5. Asset-based Financing

شوند (میلانی و دیگران، ۱۳۹۹: ۲۵). هرچند مدل‌های مالی اسلامی، مزایای بسیاری دارند، در عمل با چالش‌هایی نظیر کمبود شناخت عمومی، محدودیت‌های قانونی و عدم تطابق کامل با سیستم‌های مالی متعارف مواجه هستند (Elasrag, 2011: 441). به علاوه پیچیدگی‌های فقهی و مدیریتی این مدل‌ها نیازمند دانش تخصصی و حمایت نهادهای مالی اسلامی است. با این حال فرصت‌های فراوانی برای توسعه و بهبود این مدل‌ها وجود دارد که می‌تواند زمینه‌ساز توسعه پایدار و تأمین مالی مؤثر در جوامع اسلامی شود (Shaban et al., 2016: 2). مدل‌های تأمین مالی اسلامی در جدول شماره (۶) خلاصه شده است.

جدول ۶- خلاصه پیشینه و مفاهیم کلیدی در حوزه مدل‌های مالی اسلامی

مؤلفه کلیدی	زیرمؤلفه‌ها	شرح
اصول تأمین مالی اسلامی	ممنوعیت ربا، مشارکت در سود و زیان	ساختار تأمین مالی اسلامی بر اساس عدالت اقتصادی، عدم بهره‌رسانی و مشارکت در ریسک است.
ابزار مالی اسلامی	مضاربه، مرابحه، مشارکت، اجاره	ابزاری جایگزین بهره برای تأمین مالی پروژه‌ها در قالب قراردادهای شرعی
مدل‌های مالی اسلامی	طبقه‌بندی و کاربرد مدل‌ها در پروژه‌ها	ساختارهای متنوع برای کاربرد در پروژه‌های شهری، عمرانی و خدماتی
مقایسه با مدل‌های متعارف	مزایا و محدودیت‌های مدل‌های اسلامی	بررسی عملکرد تأمین مالی اسلامی در برابر نظام‌های بهره‌محور سنتی
کاربرد شهری	تأمین مالی پروژه‌های شهری، افزایش مشارکت اجتماعی	استفاده از مدل‌های اسلامی برای ایجاد توسعه شهری مشارکتی و پاسخگو به نیازهای جامعه
مشارکت مردمی	کاهش وابستگی به منابع خارجی	تأکید بر ظرفیت‌های داخلی از طریق سرمایه‌گذاری مردم‌محور در پروژه‌های عمومی
چالش‌های مالی اسلامی	مشکلات قانونی، پیچیدگی فقهی و اجرایی	موانع اجرای مدل‌ها به واسطه ساختارهای حقوقی، مدیریتی یا تضاد با قوانین عرفی
فرصت‌های توسعه	قابلیت تطبیق با توسعه پایدار، نوآوری در جذب منابع	گسترش کاربرد مدل‌های اسلامی به عنوان گزینه‌ای قابل اتکا برای تأمین مالی پایدار

(منبع: نویسندگان با برداشت از پژوهش‌های مورد بررسی)

ریسک‌های مالی، به تحقق عدالت اقتصادی و ارتقای رفاه اجتماعی کمک می‌کنند. بنابراین می‌توان گفت که تلفیق ظرفیت‌های تأمین مالی متعارف با اصول و ابزار مالی اسلامی می‌تواند بستری کارآمد برای دستیابی به تأمین مالی پایدار شهری ایجاد کند. این رویکرد تلفیقی، ضمن بهره‌گیری از مزایای اقتصادی مدل‌های نوین، چارچوب اخلاقی و اجتماعی

تأمین مالی اسلامی با بهره‌گیری از اصول شریعت و ابزاری همچون وقف، صکوک اسلامی، قرض‌الحسنه، مشارکت و مضاربه، امکان تأمین منابع مالی را به شیوه‌ای مشروع، اخلاق‌مدار و پایدار فراهم می‌کند. این مدل‌ها با حذف بهره، تکیه بر مشارکت واقعی در سود و زیان و تأکید بر سرمایه‌گذاری‌های مولد، ضمن کاهش

نظام مالی اسلامی را نیز حفظ می‌کند و زمینه‌ساز شکل‌گیری الگوی بومی توسعه شهری متناسب با شهرهای اسلامی از جمله تهران خواهد بود. بر این اساس در ادامه، مفهوم و مؤلفه‌های توسعه پایدار شهری به عنوان محور اصلی پیونددهنده ابعاد اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی بررسی می‌شود.

توسعه پایدار شهری

توسعه پایدار شهری به معنای رشد و پیشرفت شهرها به گونه‌ای است که نیازهای حال حاضر جامعه را بدون به خطر انداختن توان نسل‌های آینده در برآورده کردن نیازهای خود تأمین کند (اکبری و دیگران، ۱۳۹۴: ۲۹). توسعه پایدار شهری نه تنها به جنبه‌های اقتصادی، بلکه به جنبه‌های اجتماعی و محیط‌زیستی نیز توجه می‌کند تا کیفیت زندگی شهروندان حفظ شده، ارتقا یابد. توسعه پایدار شهری، سه بعد کلیدی به شرح زیر دارد و تحقق توسعه پایدار مستلزم حکمرانی روابط حاکم بین آنهاست (حاتمی و دیگران، ۱۳۹۴: ۵).

- **بعد اقتصادی:** تأمین فرصت‌های شغلی، رشد اقتصادی و مدیریت بهینه منابع مالی شهری.
- **بعد اجتماعی:** بهبود کیفیت زندگی، عدالت اجتماعی، مشارکت شهروندان و دسترسی برابر به خدمات.
- **بعد زیست‌محیطی:** حفظ منابع طبیعی،

کاهش آلودگی‌ها و مدیریت پایدار زیست محیطی.

شهرها با چالش‌های متعددی در مسیر توسعه پایدار مواجه‌اند که از آن جمله می‌توان به رشد سریع جمعیت، آلودگی هوا، کمبود فضای سبز، نابرابری اجتماعی و ناکافی بودن زیرساخت‌ها اشاره کرد (Hendriks, 2014: 561). علاوه بر این ضعف در تأمین مالی پروژه‌های توسعه پایدار و نبود مدل‌های تأمین مالی کارآمد که بتوانند به تعادل بین توسعه اقتصادی و حفاظت از محیط‌زیست کمک کنند، از دیگر مشکلات است (امیربیگ و دیگران، ۱۴۰۰: ۳۸). یکی از مسائل کلیدی در تحقق توسعه پایدار شهری، تأمین منابع مالی پایدار و مؤثر است. سیاست‌گذاری‌های کلان‌شهری که توسعه پایدار را در اولویت قرار می‌دهند، باید بسترهای لازم برای تأمین مالی و مشارکت گسترده مردم را فراهم کنند (حاتمی و دیگران، ۱۳۹۴: ۲). مشارکت مردمی نه تنها به بهبود کیفیت تصمیم‌گیری کمک می‌کند، بلکه باعث افزایش پذیرش اجتماعی و پایداری پروژه‌های توسعه شهری می‌شود. در شهرهای اسلامی مانند تهران، رعایت اصول فرهنگی و دینی در سیاست‌گذاری و تأمین مالی نیز اهمیت ویژه‌ای دارد (برسم و دیگران، ۱۳۹۸: ۱۹۸). در ادامه جدول شماره (۷)، خلاصه‌ای از مطالب مورد بررسی را شرح می‌دهد.

جدول ۷- خلاصه پیشینه و مفاهیم کلیدی توسعه پایدار شهری

مؤلفه کلیدی	زیرمؤلفه‌ها	شرح
مفهوم توسعه پایدار	تأمین نیاز نسل حاضر و آینده	توسعه‌ای که منابع را بدون آسیب به آینده مصرف کند و بر تعادل بین نسل‌ها تأکید دارد.
ابعاد توسعه پایدار	اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی	توسعه پایدار شهری مستلزم هماهنگی و توازن بین سه بعد اصلی جامعه است.
چالش‌های توسعه شهری	مشکلات جمعیتی، محیط‌زیستی، اجتماعی	موانعی که مانع از تحقق کامل توسعه پایدار در محیط‌های شهری می‌شوند.

مؤلفه کلیدی	زیرمؤلفه‌ها	شرح
تأمین مالی توسعه پایدار	مدل‌های مالی نوین، سازوکارهای پایداری مالی	اهمیت استفاده از ابزار مالی جدید برای تأمین منابع مالی پایدار پروژه‌های شهری.
سیاست‌گذاری شهری	بسترسازی برای مشارکت و تأمین مالی	سیاست‌های شهری، نقش کلیدی در نهادهای توسعه پایدار دارند.
بومی‌سازی تأمین مالی	انطباق با اصول فرهنگی و دینی	در شهرهای اسلامی، توسعه باید در چارچوب ارزش‌های دینی و فرهنگی صورت گیرد.
مدل‌های تأمین مالی	صکوک، مشارکت مردمی، ابزار مالی اسلامی	ابزار سازگار با فرهنگ اسلامی که در تأمین مالی توسعه شهری مؤثرند.
مشارکت مردمی	سطوح مشارکت در برنامه‌ریزی	مشارکت مردم در فرایند تصمیم‌گیری، ضامن موفقیت و پایداری پروژه‌های توسعه شهری است.

(منبع: نویسندگان با برداشت از پژوهش‌های مورد بررسی)

مشارکت مردمی در توسعه شهری

مشارکت مردمی، یکی از ارکان اساسی توسعه پایدار شهری است که به افزایش کیفیت تصمیم‌گیری‌ها، بهبود کارایی پروژه‌ها و افزایش حس تعلق شهروندان به محیط زندگی‌شان منجر می‌شود (امیربیک و دیگران، ۱۴۰۰: ۶۴۰). این مشارکت شامل حضور فعال افراد و گروه‌های مختلف جامعه در فرایندهای برنامه‌ریزی، اجرا و نظارت بر پروژه‌های توسعه شهری است. در دهه‌های اخیر، تأکید بر نقش مشارکت مردمی در توسعه شهری افزایش یافته است و به عنوان راهکاری مؤثر برای حل مشکلات پیچیده شهری مطرح شده است (حاتمی و دیگران، ۱۳۹۴: ۳). مشارکت مردمی می‌تواند در سطوح مختلفی از اطلاع‌رسانی، مشاوره، مشارکت فعال و توانمندسازی رخ دهد که از مشارکت حداقلی و اطلاع‌رسانی تا مشارکت کامل در تصمیم‌گیری و مدیریت پروژه‌ها متغیر است (امیربیک و دیگران، ۱۴۰۰: ۶۴۳). به علاوه تحقق مشارکت مؤثر،

نیازمند ایجاد بسترهای قانونی، فرهنگی و نهادی مناسب است (اکبری و دیگران، ۱۳۹۴: ۴).

مشارکت مردمی در توسعه شهری با چالش‌هایی نظیر عدم اعتماد شهروندان به نهادهای دولتی، کمبود آموزش و اطلاعات کافی، ضعف در بسترهای قانونی و فرهنگی و مشکلات اقتصادی و اجتماعی مواجه است (Elasrag, 2011: 445). در شهرهای اسلامی مانند تهران، رعایت اصول فرهنگی و دینی و همچنین وجود ساختارهای دولتی پیچیده می‌تواند بر میزان و کیفیت مشارکت مردمی از جمله تأمین مالی توسعه شهری نیز تأثیرگذار باشد. استفاده از روش‌هایی مانند تأمین مالی جمعی^۱، مشارکت در سرمایه‌گذاری‌های خرد و همچنین بهره‌گیری از ابزار مالی اسلامی که بر اصول شفافیت، عدالت و مشارکت تأکید دارند، می‌تواند به بهبود تأمین مالی توسعه شهری کمک کند (Hendriks, 2014).

566). این رویکردها ضمن تقویت حس مالکیت شهروندان نسبت به پروژه‌ها، امکان تأمین مالی پایدار برای توسعه شهری را نیز می‌دهد. افزایش می‌دهد. جدول شماره (۸)، خلاصه‌ای از مطالعات بررسی شده را به تفکیک نشان می‌دهد.

جدول ۸- خلاصه پیشینه و مفاهیم کلیدی مشارکت مردمی در توسعه شهری

مؤلفه کلیدی	زیرمؤلفه‌ها	شرح
سطوح مشارکت	از اطلاع‌رسانی تا توانمندسازی	مشارکت دارای سطوح مختلف است که از آگاهی بخشی ساده تا مشارکت فعال در تصمیم‌گیری را شامل می‌شود.
نقش مشارکت در برنامه‌ریزی	بهبود تصمیم‌گیری و مدیریت شهری	مشارکت مؤثر مردم منجر به اتخاذ تصمیم‌های بهتر، واقع‌بینانه‌تر و متناسب با نیازهای محلی می‌شود.
مشارکت به عنوان راه‌حل	حل مسائل پیچیده شهری	فرایند مشارکت، ابزاری برای رسیدگی به مسائل چندبعدی و افزایش کارایی تصمیم‌گیری جمعی است.
مزایای مشارکت	پذیرش اجتماعی، شفافیت، کیفیت خدمات، حس تعلق	مشارکت مردمی موجب افزایش حس تعلق به مکان، اعتماد به نهادها و کیفیت خدمات شهری می‌شود.
موانع مشارکت	اعتماد، آموزش، ساختارهای قانونی و فرهنگی	مشکلات ساختاری، فرهنگی و ناآگاهی عمومی می‌تواند مانع از تحقق مشارکت مؤثر شوند.
مشارکت در شهرهای اسلامی	تطابق با اصول فرهنگی و دینی	مشارکت در جوامع اسلامی باید با ارزش‌ها و باورهای فرهنگی و دینی همسو باشد.
تأمین مالی مشارکتی	مدل‌های مالی اسلامی و تأمین مالی جمعی	استفاده از ابزار تأمین مالی مشارکتی می‌تواند منابع لازم برای توسعه شهری را تقویت کند.

(منبع: نویسندگان با برداشت از پژوهش‌های مورد بررسی)

منابع مالی پایدار و روش‌های متنوع تأمین مالی، از جمله ابزار اصلی برای تحقق توسعه پایدار شهری محسوب می‌شود. در ادبیات تأمین مالی شهری، تأکید بر استفاده از مدل‌های مالی نوین و تلفیقی، به‌ویژه با توجه به اصول مالی اسلامی که شفافیت، عدالت و مشارکت اجتماعی را در برمی‌گیرد، افزایش یافته است. شهر اسلامی به عنوان یک مدل شهری مبتنی بر ارزش‌های فرهنگی، دینی و اجتماعی خاص، نیازمند راهبردهای تأمین مالی متناسب با این ارزش‌هاست. این امر مستلزم درک عمیق ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی شهر و توجه ویژه به مشارکت مردمی در فرایندهای توسعه است.

مدل‌های تأمین مالی اسلامی، با تکیه بر ابزاری نظیر زکات، وقف، مشارکت و غیره، ظرفیت بالایی برای تأمین مالی پروژه‌های توسعه شهری در شهرهای اسلامی دارند و می‌توانند جایگزین مناسبی برای مدل‌های رایج سرمایه‌داری باشند. توسعه پایدار شهری نیز به عنوان هدف اصلی، بر تعادل میان ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی تأکید دارد و نقش تأمین مالی پایدار و مشارکت مردمی را به عنوان عوامل کلیدی تحقق این هدف برجسته می‌سازد. در نهایت مبنای مورد بررسی در این بخش در جدول شماره (۹) به صورت خلاصه بیان شده است.

جدول ۹- جمع‌بندی مبانی نظری

مؤلفه کلیدی	زیرمؤلفه‌ها	شرح
تأمین مالی شهری	تنوع منابع مالی	بهره‌گیری از منابع داخلی، خارجی، عمومی - خصوصی و ابزار نوین مالی برای پایداری مالی شهری
	مدل‌های نوین تأمین مالی	کاربرد روش‌هایی مانند اوراق بهادار شهری، شراکت سرمایه‌گذاری و ابزار مالی اسلامی
	پایداری مالی	تأکید بر تأمین مالی بلندمدت، شفاف، قانونی و مبتنی بر اصول توسعه پایدار
شهر اسلامی	ارزش‌های فرهنگی و دینی	انسجام توسعه شهری با آموزه‌های اسلامی همچون عدالت، حریم خصوصی، عدالت فضایی و خانواده‌محوری
	هویت شهری اسلامی	تجلی باورها و نشانه‌های فرهنگی - دینی در سیمای شهر و کالبد آن
	نظام مدیریت شهری اسلامی	اتخاذ سازوکارهای مدیریتی مبتنی بر مشارکت، عدالت و شفافیت
مدل‌های مالی اسلامی	ابزار سنتی و نوین (وقف، زکات، صکوک)	استفاده از ابزار مالی منطبق با شریعت برای تأمین منابع مالی پروژه‌های شهری
	عدالت مالی	توزیع عادلانه منابع، حذف ربا و مشارکت در سود و زیان در سیستم مالی اسلامی
توسعه پایدار شهری	پایداری سه‌بعدی (اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی)	تعادل در توسعه به گونه‌ای که نیاز نسل امروز را بدون آسیب به نسل آینده برآورده سازد.
	نقش تأمین مالی در پایداری	بدون تأمین منابع پایدار، دستیابی به توسعه پایدار شهری ممکن نیست.
مشارکت مردمی در توسعه	مشارکت در تصمیم‌گیری	ارتقای کیفیت تصمیم‌های شهری از طریق حضور مؤثر مردم در فرایندهای تصمیم‌سازی
	مشارکت مالی	مشارکت مردم در تأمین منابع مالی توسعه از طریق مدل‌های مردمی، وقف، مالیات و ابزار اسلامی
	ارتقای شفافیت و پذیرش اجتماعی	افزایش اعتماد، حس تعلق و کارآمدی تصمیم‌ها از طریق فرایند مشارکت فعال

(منبع: نویسندگان با برداشت از پژوهش‌های مورد بررسی)

روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر با هدف تحلیل «تبیین تأمین مالی توسعه شهر اسلامی با تأکید بر شهر تهران» از رویکرد ترکیبی استفاده می‌کند که تلفیقی از روش‌های کمی و کیفی است. این رویکرد با ادغام مزایای هر دو روش، امکان بررسی جامع‌تر و عمیق‌تر پدیده مورد مطالعه را فراهم می‌آورد. در این پژوهش، رویکرد ترکیبی به کار گرفته شده است تا ابعاد مختلف موضوع از زوایای متفاوت تحلیل شود. بخش کمی به سنجش و تحلیل داده‌های عددی و آماری مربوط به منابع و سازوکارهای تأمین مالی توسعه شهری می‌پردازد، در حالی که بخش کیفی به تحلیل عمیق‌تر مفاهیم، مبانی نظری و تجربه‌های ذی‌نفعان و صاحب‌نظران از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته می‌پردازد. استفاده از رویکرد نظریه داده‌بنیاد^۱ در بخش کیفی پژوهش، باعث می‌شود تا نظریه‌ای بومی و مبتنی بر داده‌ها در زمینه تأمین مالی توسعه شهر اسلامی و به‌ویژه شهر تهران استخراج شود. نظریه داده‌بنیاد، روشی نظام‌مند و قاعده‌مند برای تحلیل داده‌های کیفی است که از طریق کدگذاری باز، محوری و انتخابی، نظریه‌های جدید را بر مبنای داده‌های میدانی تولید می‌کند.

داده‌های آماری از منابع رسمی مانند شهرداری تهران، نهادهای مالی و اقتصادی، بانک‌ها و نهادهای تأمین مالی شهری جمع‌آوری شده است. این داده‌ها شامل اطلاعات مربوط به بودجه، منابع مالی، سهم نهادهای مختلف و روندهای تأمین مالی توسعه شهری است. برای جمع‌آوری داده‌های کیفی، مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با مدیران شهری، کارشناسان حوزه تأمین مالی، اساتید دانشگاه و خبرگان شهری انجام شده است. این مصاحبه‌ها با هدف استخراج

مفاهیم کلیدی و دیدگاه‌های مختلف درباره چالش‌ها، فرصت‌ها و راهکارهای تأمین مالی توسعه شهر اسلامی در تهران انجام شده‌اند.

داده‌های آماری جمع‌آوری شده با استفاده از نرم‌افزارهای آماری مانند SPSS تحلیل و آزمون‌های توصیفی و استنباطی انجام می‌گیرد. این تحلیل‌ها شامل بررسی روندها، تحلیل همبستگی و مدل‌سازی‌های آماری برای شناسایی عوامل تأثیرگذار بر تأمین مالی توسعه شهری است. داده‌های کیفی به روش نظریه داده‌بنیاد تحلیل می‌شوند. ابتدا داده‌ها کدگذاری باز شد تا مفاهیم اولیه استخراج شود، سپس با کدگذاری محوری، ارتباط میان این مفاهیم شناسایی شد و در نهایت با کدگذاری انتخابی، دسته‌بندی نهایی و نظریه بومی شکل گرفت. نرم‌افزارهایی مانند MAXQDA در این مرحله کمک‌کننده خواهند بود. در مرحله نهایی، نتایج تحلیل‌های کمی و کیفی به صورت تلفیقی بررسی شد تا تصویری کامل و جامع از وضعیت تأمین مالی توسعه شهر اسلامی ارائه شود. این تلفیق به شناسایی نقاط قوت و ضعف موجود و ارائه راهکارهای عملی و علمی کمک می‌کند. برای اطمینان از اعتبار و روایی داده‌ها، در بخش کمی از آزمون‌های آماری استاندارد استفاده شده است و در بخش کیفی، اعتبار داده‌ها از طریق بازنگری شرکت‌کنندگان و پایایی تحلیل‌ها از طریق تحلیل موازی تأمین شده است.

یافته‌های پژوهش داده‌های کیفی

در این مرحله، متن مصاحبه‌ها خطبه‌خط تحلیل و مفاهیم اولیه استخراج شد. برخی از کدهای باز شناسایی شده به شرح جدول شماره (۱۰) است.

جدول ۱۰- کدگذاری باز

کدباز	توضیح کوتاه	نمونه نقل قول
ضعف نظام مدیریت مالی	مشکلات ساختاری در مدیریت منابع	«نظام مدیریت تأمین مالی شهری هنوز ناکارآمد است.»
نقش مشارکت مردمی	اهمیت حضور مردم در تأمین مالی	«مشارکت مردم می‌تواند منابع مالی شهر را افزایش دهد.»
ابزار مالی اسلامی	کاربرد زکات، وقف و سایر ابزار	«صکوک و وقف ظرفیت بزرگی برای تأمین مالی به شمار می‌روند.»
چالش‌های قانونی	موانع قانونی و حقوقی پیش رو	«قوانین فعلی، مانع استفاده بهتر از منابع تأمین مالی اسلامی است.»

(منبع: نویسندگان)

در جدول شماره (۱۱)، کدهای باز به دسته‌های مرتبط گروه‌بندی شد و محورهای اصلی شکل گرفت:

جدول ۱۱- دسته‌بندی کدگذاری‌ها

دسته‌بندی	کدهای مرتبط	شرح دسته‌بندی
عوامل مؤثر بر مشارکت مالی	نقش مشارکت مردمی، ظرفیت ابزار مالی اسلامی	بررسی ظرفیت و موانع مشارکت مالی مردم در توسعه شهری
موانع حقوقی و نهادی	ضعف نظام مدیریت مالی، چالش‌های قانونی	مشکلات سازمانی، مدیریتی و حقوقی که مانع تأمین مالی می‌شوند.
فرصت‌های استفاده از منابع اسلامی	ابزار مالی اسلامی، نقش مشارکت مردمی	ظرفیت‌ها و فرصت‌های موجود برای استفاده بهینه از صکوک و وقف

(منبع: نویسندگان)

در این مرحله، مطابق جدول شماره (۱۲)، عبارت است از: «تعامل بین ظرفیت‌های تأمین مالی اسلامی، مشارکت مردمی و چالش‌های نظریه‌نمایی شکل گرفت. مفهوم محوری پژوهش

جدول ۱۲- خلاصه کدگذاری و دسته‌بندی‌ها

مرحله کدگذاری	نمونه کدها	دسته‌بندی اصلی	مفهوم محوری کلی
کدگذاری باز	ضعف نظام مدیریت مالی، نقش مشارکت مردمی، چالش‌های قانونی، ابزار تأمین مالی اسلامی	-	-
کدگذاری محوری	نقش مشارکت مردمی، ظرفیت ابزار مالی اسلامی، ضعف نظام مدیریت مالی، چالش‌های قانونی	عوامل مؤثر بر مشارکت مالی، موانع حقوقی و نهادی، فرصت‌های تأمین مالی اسلامی	-
کدگذاری انتخابی	-	-	تعامل ظرفیت تأمین مالی اسلامی، مشارکت مردمی و موانع نهادی

(منبع: نویسندگان)

قانونی به‌ویژه در چارچوب قوانین شهری و مالی باعث ایجاد موانع جدی شده‌اند.

داده‌های کمی

در این تحقیق، پرسش‌نامه‌ای طراحی شد که مؤلفه‌های اصلی تأمین مالی پایدار توسعه شهر اسلامی را اندازه‌گیری می‌کند. این مؤلفه‌ها شامل موارد: مشارکت مردمی در تأمین مالی، استفاده از ابزار تأمین مالی اسلامی، مدیریت تأمین مالی شهری، عوامل قانونی و نهادی است. نتایج پایایی هر بخش به شرح جدول شماره (۱۳) است.

- **ضعف نظام مدیریت مالی:** مصاحبه‌شوندگان اشاره کردند که نبود ساختار منسجم و ضعف در مدیریت منابع مالی شهری، باعث کاهش اثربخشی تأمین مالی می‌شود.

- **نقش مشارکت مردمی:** بسیاری بر اهمیت حضور و مشارکت فعال مردم در تأمین مالی شهری تأکید داشتند و این عامل را کلیدی دانستند.

- **ابزار مالی اسلامی:** استفاده از ظرفیت‌هایی همچون اوراق صکوک، اوراق مشارکت، وقف و سایر ابزار مالی اسلامی به عنوان منابع پنهان اما ارزشمند مطرح شد.

- **چالش‌های قانونی:** مشکلات و محدودیت‌های

جدول ۱۳- پایایی سؤالات پرسشنامه

مؤلفه	تعداد سؤالات	مقدار آلفای کرونباخ
مشارکت مردمی	۸	۰٫۸۳
ابزار تأمین مالی اسلامی	۶	۰٫۷۹
مدیریت تأمین مالی شهری	۷	۰٫۸۵
عوامل قانونی و نهادی	۵	۰٫۷۷
کل پرسش‌نامه	۲۶	۰٫۸۴

(منبع: نویسندگان)

با استفاده از آزمون کولموگروف - اسمیرنوف و شاپیرو- ویلک بررسی شد. مطابق جدول شماره (۱۴)، نتایج این آزمون‌ها نشان داد که توزیع داده‌ها برای اکثر متغیرها به صورت نرمال است ($p > 0.05$) و از اینرو استفاده از آزمون‌های پارامتریک، مجاز است.

پس از ارزیابی پایایی پرسش‌نامه با استفاده از آلفای کرونباخ که نشان داد ابزار گردآوری داده‌ها از اعتبار و ثبات مناسبی برخوردار است، گام بعدی، بررسی نرمال بودن داده‌ها و انجام آزمون‌های آماری مناسب بود. برای تعیین نوع آزمون‌های آماری و بررسی فرضیه‌ها، ابتدا نرمال بودن داده‌ها

جدل ۱۴- آزمون نرمال بودن داده‌های پژوهش

متغیر	آزمون	آماره آزمون	مقدار p	نتیجه نرمال بودن
مشارکت مردمی	کولموگروف - اسمیرنوف	۰٫۰۸۹	۰٫۲۰۰*	نرمال
	شاپیرو - ویلک	۰٫۹۷۳	۰٫۳۱۲	نرمال
ابزار تأمین مالی اسلامی	کولموگروف - اسمیرنوف	۰٫۱۰۳	۰٫۱۲۰	نرمال
	شاپیرو - ویلک	۰٫۹۶۱	۰٫۲۴۵	نرمال
مدیریت تأمین مالی شهری	کولموگروف - اسمیرنوف	۰٫۰۷۶	۰٫۲۰۰*	نرمال
	شاپیرو - ویلک	۰٫۹۸۷	۰٫۴۱۲	نرمال
عوامل قانونی	کولموگروف - اسمیرنوف	۰٫۱۱۲	۰٫۰۸۹	نرمال
	شاپیرو - ویلک	۰٫۹۵۲	۰٫۱۷۸	نرمال

*مقادیر p بالاتر از ۰/۰۵ نشان‌دهنده نرمال بودن توزیع داده‌هاست. (منبع: نویسندگان)

از وضعیت متغیرها فراهم شود. به طور کلی میانگین‌ها در سطح قابل قبول قرار داشتند و پراکندگی داده‌ها نیز منطقی بود.

در جدول شماره (۱۵)، آمار توصیفی شامل میانگین، انحراف معیار، کمینه و بیشینه برای هر مؤلفه پژوهش ارائه شد تا تصویر واضحی

جدول ۱۵- آمار توصیفی پژوهش

متغیر	تعداد نمونه	میانگین	انحراف معیار	کمینه	بیشینه
مشارکت مردمی	۲۰۰	۳.۸۵	۰.۵۶	۲.۵۰	۵.۰۰
ابزار تأمین مالی اسلامی	۲۰۰	۳.۷۲	۰.۶۱	۲.۰۰	۵.۰۰
مدیریت تأمین مالی شهری	۲۰۰	۳.۹۴	۰.۵۴	۲.۸۰	۵.۰۰
عوامل قانونی	۲۰۰	۳.۶۸	۰.۵۹	۲.۳۰	۵.۰۰

(منبع: نویسندگان)

-مدیریت تأمین مالی شهری نیز با عوامل قانونی همبستگی مثبت و قوی دارد ($r=0.68, p<0.01$).

-همه مؤلفه‌ها در ارتباط با توسعه پایدار شهر اسلامی به طور معنی‌داری نقش ایفا می‌کنند.

در ادامه ضرایب همبستگی در جدول شماره (۱۶) نشان داده شده است.

با هدف بررسی رابطه میان مؤلفه‌های اصلی پژوهش شامل مشارکت مردمی، ابزار مالی اسلامی، مدیریت مالی شهری و عوامل قانونی، آزمون ضریب همبستگی پیرسون اجرا شد. نتایج نشان داد که:

-مشارکت مردمی با استفاده از ابزار مالی اسلامی، رابطه مثبت و معناداری دارد ($r=0.62, p<0.01$).

جدول ۱۶- ضریب همبستگی

متغیر ۱	متغیر ۲	ضریب همبستگی (r)	سطح معنی‌داری (p)
مشارکت مردمی	ابزار مالی اسلامی	۰.۶۲	<0.01
مدیریت تأمین مالی شهری	عوامل قانونی	۰.۶۸	<0.01
مشارکت مردمی	توسعه پایدار شهری	۰.۵۷	<0.01
ابزار تأمین مالی اسلامی	توسعه پایدار شهری	۰.۵۳	<0.01
مدیریت مالی شهری	توسعه پایدار شهری	۰.۶۰	<0.01
عوامل قانونی	توسعه پایدار شهری	۰.۴۸	<0.01

(منبع: نویسندگان)

مالی شهری و عوامل قانونی بودند و متغیر وابسته، توسعه پایدار شهر اسلامی در نظر گرفته شد. خلاصه نتایج مدل رگرسیون در جدول شماره (۱۷) نشان داده شده است.

برای بررسی تأثیر مؤلفه‌های مستقل بر توسعه شهری، مدل رگرسیون چندگانه تنظیم شد. متغیرهای مستقل شامل مشارکت مردمی، ابزار تأمین مالی اسلامی، مدیریت

جدول ۱۲- تحلیل رگرسیون

متغیر مستقل	ضریب رگرسیون (β)	معنی داری (p)	تفسیر اثر
مشارکت مردمی	0.35	0.001	تأثیر مثبت و معنادار
ابزار تأمین مالی اسلامی	0.28	0.005	تأثیر مثبت و معنادار
مدیریت تأمین مالی شهری	0.32	0.002	تأثیر مثبت و معنادار
عوامل قانونی	0.22	0.015	تأثیر مثبت و معنادار

(منبع: نویسندگان)

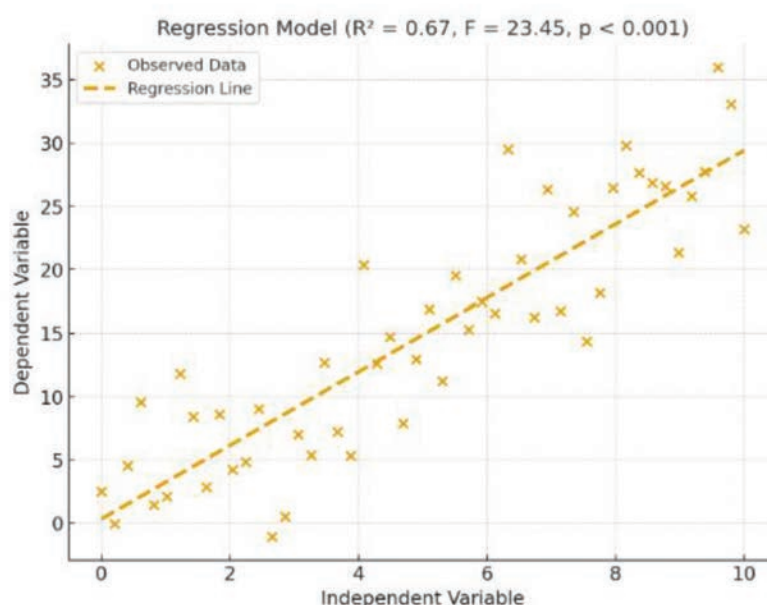
جدول ۱۸- شاخص های مدل رگرسیون

شاخص مدل	مقدار
ضریب تعیین (R^2)	0.67
F آزمون	23.45
سطح معنی داری مدل	<0.001

(منبع: نویسندگان)

بالایی دارد. همچنین مقدار آماره F برابر با ۲۳/۴۵ بوده که در سطح کمتر از $p = 0.001$ معنی دار است. این موضوع نشان می دهد که مدل کلی به طور معنی داری قادر به پیش بینی متغیر وابسته است و اثر ترکیبی متغیرهای مستقل بر خروجی مدل از نظر آماری، معتبر و قابل اتکا است.

نتایج به دست آمده در جدول شماره (۱۸) نشان می دهد که مدل پژوهش از برآزش و قدرت تبیین قابل قبولی برخوردار است. مقدار ضریب تعیین ($R^2 = 0.67$) بیان می کند که ۶۷ درصد از واریانس متغیر وابسته با متغیرهای مستقل مدل تبیین می شود. بنابراین مدل، توان توضیح دهنده



شکل ۱- مدل رگرسیونی پژوهش (منبع: نویسندگان)

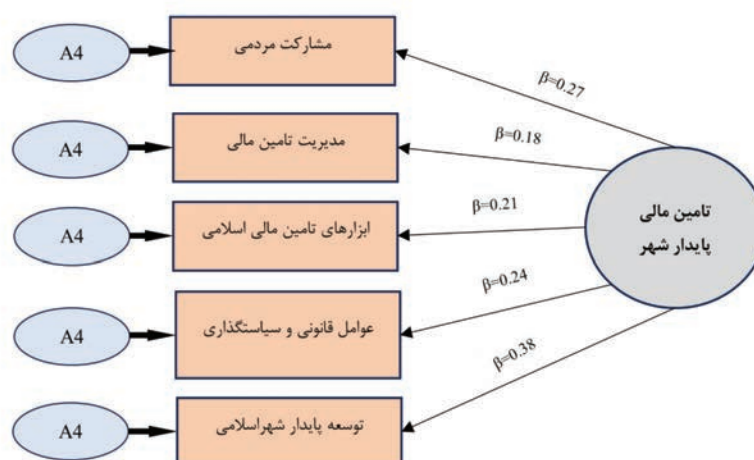
می‌کند. این نتایج نه تنها اعتبار یافته‌های کیفی پژوهش را تقویت می‌کند، بلکه چارچوب نظری را به صورت تجربی پشتیبانی می‌نماید. در جدول شماره (۱۹)، مؤلفه‌های پژوهش و زیرمؤلفه‌های آن به تفکیک برای طراحی مدل نهایی پژوهش نشان داده شده است.

مجموع نتایج آماری به وضوح بیانگر آن است که ساختار تأمین مالی شهری در قالب شاخص‌های اسلامی، به‌ویژه از طریق مشارکت مردم، استفاده از ابزار تأمین مالی اسلامی، اصلاح مدیریت تأمین مالی شهری و تقویت نظام قانونی، نقشی محوری در تحقق توسعه پایدار شهر اسلامی ایفا

جدول ۱۹- دسته‌بندی نهایی مؤلفه‌های پژوهش

ردیف	مؤلفه اصلی	زیرمؤلفه‌ها
۱	مشارکت مردمی	مشارکت در تصمیم‌گیری‌ها، شفافیت در درآمدها و هزینه‌ها، اعتماد عمومی، تقویت نهادهای مردمی و شوراهای
۲	مدیریت تأمین مالی شهری	برنامه‌ریزی مالی میان‌مدت، استقلال مالی شهرداری، شفافیت بودجه‌ای، کنترل هزینه‌ها و کارایی منابع
۳	ابزار تأمین مالی اسلامی	استفاده از اوراق صکوک، مشارکت از طریق وقف و زکات، استفاده از صندوق‌های قرض‌الحسنه شهری، به‌کارگیری مشارکت‌های عام‌المنفعه
۴	عوامل قانونی و سیاست‌گذاری	نظام قانون‌گذاری حمایتی، چارچوب شفاف برای جذب سرمایه اسلامی، تدوین سیاست‌های سازگار با شریعت، تسهیل مقررات برای مشارکت مردمی
۵	توسعه پایدار شهری	عدالت فضایی و خدماتی، عدالت اقتصادی و اجتماعی، بهره‌وری انرژی و منابع، حفظ محیط‌زیست و ارزش‌های بومی اسلامی

(منبع: نویسندگان)



شکل ۲- مدل نهایی پژوهش (منبع: نویسندگان)

بحث و نتیجه گیری

پژوهش حاضر با هدف طراحی مدل تأمین مالی پایدار توسعه شهر اسلامی با تأکید بر شهر تهران و با بهره‌گیری از روش‌شناسی ترکیبی (کیفی مبتنی بر نظریه زمینه‌ای و کمی مبتنی بر تحلیل رگرسیون) انجام شد. نتایج این مطالعه در دو بخش تحلیل کیفی و کمی، به کشف و تأیید مؤلفه‌هایی انجامید که می‌تواند الگویی اثربخش برای تأمین مالی پایدار توسعه شهر اسلامی به‌ویژه در کلان‌شهری چون تهران فراهم سازد. یافته‌های کیفی نشان دادند که مؤلفه‌هایی همچون مشارکت مردمی در تأمین مالی شهری، بهره‌گیری از ابزار تأمین مالی اسلامی مانند اوراق صکوک و اوراق مشارکت و وقف، نظام مدیریت مالی پاسخگو و کارآمد و بستر قانونی و سیاست‌گذاری هماهنگ با اصول اسلامی، چهار ستون اصلی این الگوی پیشنهادی هستند. این یافته‌ها هم‌راستا با ادبیات نظری پژوهش‌هایی نظیر عبدالکافی (2016) Abdelkafi, et al درباره نقش نظام تأمین مالی اسلامی در زیرساخت‌های شهری پایدار هستند که بر اهمیت عدالت اجتماعی، مشارکت و شفافیت در ساختارهای مالی اسلامی، تأکید داشته‌اند. از سوی دیگر، تحلیل کمی پژوهش نیز توانست اثرگذاری مستقیم و معنادار این مؤلفه‌ها بر توسعه پایدار شهر اسلامی را تأیید کند. رگرسیون چندگانه نشان داد که بیشترین تأثیر مربوط به متغیر «مشارکت مردمی» است که با ضریب β بالاتری نسبت به سایر متغیرها بر توسعه پایدار تأثیر می‌گذارد. این یافته با دیدگاه الشریف (2022) R. A. Sharif et al درباره نقش شهروندمحوری در اقتصاد شهر اسلامی هماهنگ است.

با توجه به داده‌های کیفی (تحلیل مصاحبه‌ها) و کمی (تحلیل‌های آماری)، مدل نهایی پژوهش بر پنج بُعد اصلی استوار شد: مشارکت مردمی، مدیریت تأمین مالی شهری، ابزار تأمین مالی اسلامی

(به عنوان متغیر مستقل)، سیاست‌گذاری و نظام قانونی و توسعه پایدار شهر اسلامی (به عنوان متغیر وابسته). ارتباط بین این مؤلفه‌ها نه تنها نظری، بلکه در عمل نیز با شواهد آماری تأیید شد و بیانگر آن است که نظام تأمین مالی پایدار در شهر اسلامی باید مبتنی بر عدالت، شفافیت، مشروعیت دینی و مسئولیت‌پذیری شهروندان باشد.

پیشنهادهای اجرایی این پژوهش عبارتند از: - شهرداری تهران باید سازوکارهای مؤثر برای جلب مشارکت مردمی را طراحی و اجرا کند؛ از جمله انتشار اوراق وقفی یا صکوک توسعه شهری که می‌تواند منابع مالی پایدار را برای پروژه‌های شهری فراهم سازد.

- بازنگری در نظام قانون‌گذاری تأمین مالی شهری با تأکید بر ارزش‌های اسلامی، شفافیت مالی و پاسخگویی نهادی، امری ضروری است تا بستر اعتماد عمومی و عدالت اقتصادی در شهر تقویت شود.

- توسعه نهادهای واسطه مالی اسلامی در مقیاس محله‌ای، مانند صندوق‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری اجتماعی، می‌تواند زمینه‌ساز مشارکت فعال شهروندان در تأمین مالی پروژه‌های توسعه شهری باشد.

- شهرداری تهران می‌تواند با همکاری حوزه‌های علمی و بانک مرکزی، چارچوبی برای استانداردسازی ابزار مالی اسلامی متناسب با پروژه‌های شهری تدوین کند تا هماهنگی نهادی و مشروعیت شرعی در اجرای طرح‌ها تضمین شود.

از آنجایی که سیاست‌گذاری توسعه شهری و برنامه‌ریزی تأمین مالی توسعه شهری در ایران متمرکز و در چارچوب قوانین کلان‌کشوری تبیین می‌شود، یافته‌های این پژوهش برای سایر شهرهای ایران نیز قابل تعمیم است. همچنین پیشنهاد می‌شود در مطالعات آینده، مدل ارائه‌شده در زمینه‌های اجرایی و تجربی با ابزار آزمون ساختاری همچون SEM نیز بررسی شود.

منابع

درآمدهای پایدار شهری (مطالعه موردی: شهر جیرفت)، مجله جغرافیا و روابط انسانی، دوره دوم، شماره ۳، زمستان، صص ۱۸۱-۲۰۳.

Doi:10.22034/uep.2023.393288.1355

تفصّلی، علیرضا و محمد دالمن‌پور و علی امامی میبدی و اشکان رحیم‌زاده (۱۴۰۲) «تأثیر رویکردهای تأمین مالی شهرداری بر درآمد شهرداری‌ها (مطالعه موردی: شهرداری‌های تهران، بریتیش کلمبیا و کانادا)»، اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری، شماره ۲، صص ۱۱۴-۱۳۳.

Doi:10.22034/uep.2023.393288.1355

جمراسی، داوود و حمیدرضا قربانپور و محبوبه صلواتچی (۱۴۰۱) «بررسی تأمین درآمد پایدار شهرداری‌ها برای مدیریت شهری»، جغرافیا و روابط انسانی، سال چهارم، شماره ۴، صص ۲۲۳-۲۴۱.

Doi:10.22034/uep.2023.393288.1355

جمشیدزاده، ابراهیم (۱۳۹۲) «مالیات بر دارایی، مهم‌ترین منبع درآمد شهرداری‌های جنوب آسیا»، مجله شهرداری‌ها، دوره جدید، سال سوم، شماره ۳۱، صص ۱۷-۱۲.

حاتمی، علی و رحیم یعقوب‌زاده و علی‌اصغر هدایتی (۱۳۹۴) «نقش و اهمیت گردشگری شهری در درآمدزایی پایدار شهرداری‌ها»، دومین همایش ملی گردشگری، سرمایه‌های ملی و چشم‌انداز آینده، اصفهان، ایران، شرکت توسعه‌سازان گردشگری اصفهان.

اسدی، محمدمهدی (۱۴۰۲) «انواع مدل‌های تأمین مالی داوری بین‌المللی»، تمدن حقوقی، سال ششم، شماره ۱۵، صص ۵-۲۰.

Doi:10.22034/lc.2023.397069.1341

اسلامی بیدگلی، سعید و حسین عبده تبریزی، حامد منجم (۱۴۰۱) بررسی تطبیقی منابع و شیوه‌های تأمین مالی شهرداری تهران با برخی از شهرهای جهان، چشم‌انداز مدیریت مالی.

DOI: <https://doi.org/10.52547/JFMP.12.37.37>

اکبری، نعمت‌الله و رزیتا مویدفر و نسرین کریمی (۱۳۹۴) ارزیابی پایداری منابع مالی و درآمدی شهرداری ایلام، هفتمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر راهبردهای توسعه شهری، مشهد.

DOI: 10.30497/ifr.2021.240861.1618

امیری، مرضیه و محمدمهدی برادران و سیدجلال‌الدین حسینی واعظ و سیدسجاد انوشه (۱۴۰۰) «بررسی و تدوین مدل توسعه تأمین مالی جمعی در سازمان‌های دینی (نمونه موردی: حرم مطهر رضوی)»، تحقیقات مالی اسلامی، سال دهم، شماره ۲ (پیاپی ۲۰)، صص ۶۳۹-۶۷۸.

DOI: 10.30497/ifr.2021.240861.1618

برسم، لیدا و بهنام مغانی و مصطفی خبازی (۱۳۹۸) «ارزیابی منابع مالی شهرداری‌ها و امکان‌سنجی تأمین

Doi: 20.1001.1.26453851.1400.4.2.28.2

لک، آزاده (۱۳۹۳) «کاربرد نظریه زمینه‌ای در پژوهش‌های طراحی شهری»، صفه، سال بیستوچهارم، شماره ۱، صص ۴۳-۶۰.

رفعت میلانی، مژگان و جمشید پژویان و سیدشمس‌الدین حسینی و فرهاد غفاری (۱۳۹۹) «بررسی تأثیر مالیات محلی بر توزیع درآمد در کشورهای منتخب OECD و ارائه راهکارها جهت پیاده‌سازی مالیات‌های محلی در اقتصاد ایران. اقتصاد مالی (اقتصاد مالی و توسعه)، ۱۴(۵۳)، صص ۲۱-۴۳.

SID. <https://sid.ir/paper/527414/fa>

یزدانی فیروز، ارغان عباس و سعید کامیابی (۱۴۰۲) «ارائه مدل آینده‌نگر تأمین مالی شهرداری و تأثیر آن بر پایداری شهری (مطالعه موردی: شهرداری منطقه ۱۰ تهران)»، فصلنامه چشم‌انداز شهرهای آینده، سال چهارم، شماره ۳، صص ۴۳-۶۰.

Baharifar, H; Shahrabi, M; & Jalal, M. (2015) Small and Medium Enterprise Financing Model, Collective Financing: Concepts, Models and Legislative Considerations. Tehran: Research Center of the Islamic Consultative Assembly of the Islamic Republic of Iran (In Persian).

Belleflamme, P., Lambert, T., & Schwienbacher, A. (2014) Crowdfunding: Tapping the Right Crowd. Journal of Business Venturing, 29(5), 585-609.

حسینی، سید مرتضی (۱۳۹۹) «بررسی چالش‌های درآمدی شهرداری‌های کلان‌شهرهای ایران»، مجله مدیریت شهری، سال سوم، شماره ۱۲، صص ۱۰-۲۵.

رفیعی، محمد (۱۴۰۱) «مالیات‌های محلی و توسعه پایدار شهری»، فصلنامه اقتصاد شهری، سال پانزدهم، شماره ۳، صص ۷۵-۹.

سجودی، سکینه و آیلاز جلیلی (۱۴۰۱) «تأمین مالی اسلامی برای بنگاه‌های کوچک و متوسط: چالش‌ها و راهکارها»، اقتصاد و بانکداری اسلامی، سال یازدهم، شماره ۳۹، صص ۳۳-۵۳. سلطانی، فاطمه و مهدی شعبان‌نیا منصور و علی‌دشتی (۱۴۰۳) «ارزیابی نقش حکمرانی مطلوب در بهبود نظام درآمدی شهرداری‌ها: مطالعه‌ای در بستر مدیریت شهری ایران»، فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، سال چهاردهم، شماره ۵۷، صص ۶۱۵-۶۳۷.

Doi:10.22034/jgeoq.2025.483129.4144

کاظمیان، غلامرضا و غلامرضا کامیار و امیرحسین معصومی‌فر (۱۳۹۹) «تأثیر روش‌های تأمین مالی مدیریت شهری بر حق‌بر شهر در کلان‌شهر تهران»، نشریه هنرهای زیبا: معماری و شهرسازی، سال بیستوپنجم، شماره ۱، صص ۱۷-۲۹. Doi: 10.22059/jfaup.2021.306420.672494

کمالی مشهود، ناصر و علی صدیقی (۱۴۰۰) «کسب درآمد پایدار شهرداری‌ها: ضرورت ارتقای کیفیت زندگی با تأکید بر توان‌سنجی گردشگری»، جغرافیا و روابط انسانی، سال چهارم، شماره ۲، صص ۵۰۸-۵۲۶.

- Kim, J. (2016). Handbook on urban infrastructure finance. New Cities Foundation.
- Leon, F., & Weill, L. (2018) Islamic banking development and access to credit. *Pacific-Basin Finance Journal*, 52, 54-69.
- Ordanini, A., Miceli, L., Pizzetti, M., & Parasuraman, A. (2011) Crowd-Funding: Transforming Customers into Investors through Innovative Service Platforms. *Journal of Service Management*, 22(4), 443-470.
- Sadeghi, H. (2020) Applying grounded theory in sustainable urban development studies: Insights from Tehran. *Journal of Urban Studies*, 15(3), 45-62. <https://doi.org/10.1234/jus.2020.15345>
- Shaban, M., Duygun, M., & Fry, J. (2016) SME's lending and Islamic
- Chapra, M. U. (2011) The global financial crisis: Some suggestions for reform of the global financial architecture in the light of Islamic finance. *Thunderbird International Business Review*, 53(5), 565-579.
- Elasrag, H. (2016) Islamic Finance for SMES. *Journal of Economic and Social Thought*, 3. 437-453.
- Hendriks, F. (2014) Understanding Good Urban Governance: Essentials, Shifts, and Values. *Urban Affairs Review*, 50(4), 553-576.
- <https://doi.org/10.1177/1078087413511782>
- Khmel, V., Zhao, S. (2016) Arrangement of financing for highway infrastructure projects under the conditions of Public-Private Partnership, *IATSS Research*, Article In Press.
- <https://doi.org/10.1016/j.iatssr.2015.05.002>