

## مرور و تحلیل محتوای کیفی بنیان‌های نظری بازآفرینی شهری<sup>۱</sup>

احمد پوراحمد\*، اکبر حمیدی\*، حسین حاتمی نژاد\*\*\*، سعید زنگنه شهرکی\*\*\*

(تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۸/۱۵)

(تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۱/۱۸)

### چکیده

با آغاز قرن بیست و یکم، سیاست‌های مختلفی به منظور مدیریت پیچیدگی‌ها و عدم قطعیت سیستم‌های شهری، به‌ویژه در مقیاس کلانشهری اتخاذ گردیده که «بازآفرینی شهری» به‌عنوان سیاست معطوف به بافت‌های مرکزی-میانی و پهنه‌های ناکارآمد و فرسوده شهری، اهمیت انکارناپذیری در برنامه‌ریزی و مطالعات شهری یافته‌است. هدف اصلی این پژوهش، مرور ادبیات، بسط نظری و ارائه الگوی مفهومی بازآفرینی شهری براساس رویکرد تحلیل محتوای کیفی است که در وهله اول، بیش از ۳۰۰ متن علمی در حوزه بازآفرینی شهری به‌صورت هدفمند مطالعه شد و پس از غربالگری نهایی، ۷۳ منبع به‌عنوان متون منتخب مورد واکاوی محتوایی قرار گرفت. در گام دوم، مؤلفه‌ها و مقوله‌های مرتبط با متغیر اصلی تحقیق استخراج و دسته‌بندی گردید. براساس یافته‌های تحقیق، مقوله‌های عمده بازآفرینی شهری عبارتند از: (۱) اصول بازآفرینی شهری؛ (۲) سیر تحول سیاست‌های بازآفرینی شهری؛ (۳) استراتژی‌های بازآفرینی پایدار شهری؛ (۴) چارچوب‌های ارزیابی بازآفرینی؛ (۵) نظریه‌های پشتیبان بازآفرینی؛ و (۶) بازآفرینی شهری مبتنی بر کاربری اراضی شهری. در نتیجه، با در نظرگرفتن مفاهیم نظری بسط‌یافته، الگو و مدل مفهومی بازآفرینی شهری ارائه گردید. شایان توجه است که در میان مقولات مزبور، مسئله بازآفرینی شهری با اتکای بر سیستم کاربری اراضی در مطالعات پژوهشی بیشتر مورد توجه بوده و سپس، مقوله استراتژی‌های بازآفرینی پایدار اولویت بیشتری دارد. در مقابل، بر بحث رویکردهای نظری پشتیبان بازآفرینی، سیرتحول سیاست بازآفرینی و چارچوب‌های ارزیابی آن نسبت به بقیه موضوعات مورد بررسی، کمتر تأکید شده‌است.

واژگان کلیدی: سیاست شهری، بازآفرینی شهری، الگوی نظری بازآفرینی شهری، تحلیل محتوای کیفی

۱. این مقاله برگرفته از رساله دکتری نویسنده دوم تحت عنوان «تحلیل سیاست بازآفرینی پایدار شهری با تأکید بر نظام کاربری اراضی (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهر تبریز» است که در دانشکده جغرافیای دانشگاه تهران به راهنمایی نویسنده اول و مشاوره نویسندگان سوم و چهارم در حال تدوین است. هم‌چنین، توسط صندوق حمایت از پژوهشگران و فناوران ایران (INSF)، با شماره قرارداد «۰۰۷۲۲۰۸۹» حمایت مالی شده‌است.

\*نویسنده مسئول: استاد گروه جغرافیا انسانی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

\*\*دانشجوی دکتری جغرافیای انسانی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

\*\*\*دانشیار گروه جغرافیا انسانی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

\*\*\*دانشیار گروه جغرافیا انسانی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

## ۱- مقدمه

سیاست‌های شهری مدرن، دارای پیشینه نظری حداقل یکصد ساله‌اند که به اقتضای شرایط «زمانی-مکانی»، در قالب فرم‌ها و اشکال گوناگون تئوری و عملی نمایان شده‌اند. در این میان، بازآفرینی شهری از سلسله رویکردها و اقدامات مداخله‌جویانه متمرکز بر احیای بافت درونی شهرها به منصف ظهور رسید و به‌زعم برخی از اندیشمندان علوم شهری به سیاست «متأخر» و «چندوجهی» در مدیریت هسته‌های «درونی» و «مسئله‌دار» کلانشهری بدل شد (Alpopi and Manole, 2013: 179). همین‌طور، اکثر شهرپژوهان اتفاق نظر دارند که بازآفرینی شهری می‌تواند طیف گسترده‌ای از مسائل حاد و فوری را به‌طور هم‌زمان حل کند (Lehmann, 2018: 39). به‌علاوه، شواهد و اسناد تاریخی مبین آن است که از آغاز دهه ۱۹۹۰ و پس از کنفرانس «زمین»، بازآفرینی به مثابه سیاست غالب در حوزه مداخله و احیای بافت‌های آسیب‌پذیر، منشأ دگرگونی‌های عظیم گردیده و پیامدهای متفاوتی به همراه داشته است؛ زیرا که بازآفرینی شهری تمامی جنبه‌های اصلی توسعه شهری از جمله «مسائل روانی» (Kork- maz and Balaban, 2020: 2) «فراگیری اجتماعی»<sup>۱</sup>، پاسخگویی دموکراتیک<sup>۲</sup> و حساسیت زیست‌محیطی<sup>۳</sup> (Raco et al, 2008: 188)؛ «بازسازی ساختار فضایی شهری و تقویت عملکردهای طبیعی آن» (Yu and Kwon, 2011: 890)؛ «ایجاد محلات سالم و جذاب» (Mc-Donald et al, 2009: 50)؛ «حفاظت از محیط‌زیست، گسترش مناطق سبز، رشد فشرده شهر و گسترش عرضه مسکن مقرون به‌صرفه» (Martins and Pereira, 2019: 1136)؛ «مقوله سلامت، بهبود فضای عمومی و حمل‌ونقل کم‌کربن» (Lehmann, 2018: 14)؛ «انطباق فضا و کاربری ترکیبی» (Ertan and, Egercioğlu, 2016: 604)؛ «قلیم و تأسیسات انرژی تجدیدپذیر» (Mateo and Cuñat, 2016: 197)؛ «حکمرمایی خوب (همکاری بین ذینفعان مختلف)» (Kidokoro et al, 2008: 161) و نظایر این‌ها را در برمی‌گیرد. بنابراین، با توجه به موارد مطروحه، ادبیات بازآفرینی شهری بسیار پویا بوده و کلیت مسایل و عناصر شهری را شامل می‌شود. هم‌چنین، تکامل محتوایی و تنوع موضوعی آن به موازات توسعه شهری گسترش یافته است. همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد، در طول سه دهه گذشته مطالعات نظری و تجربی زیادی در حوزه «بازآفرینی شهری» در مقیاس ملی

و بین‌المللی صورت گرفته‌است. برخی از آثار جامع در این زمینه به تبیین و تعمیق دیدگاه‌ها، اصول و سایر بنیان‌های تئوریک سیاست بازآفرینی شهری با محوریت «اقتصاد چرخه‌ای»<sup>۴</sup>، «هتروتوپیا»<sup>۵</sup> و روابط قدرت، «خاستگاه مکانی بازآفرینی»<sup>۶</sup>، «تغییرات اقلیمی»<sup>۷</sup>، «املاک و مستغلات»<sup>۸</sup>، «راضی قهوه‌ای»، «شهر هوشمند»، «پارادایم شهر سیال»<sup>۹</sup> و «پایداری» در قالب چندین مطالعه موردی پرداخته‌اند (Della Torre et al, 2020; Sacco et al, 2019; Nedučin et al, 2019;) Lehmann, 2018; Ruming, 2018; Huston, 2018; Carta and Ron-sivalle, 2016). بنابراین، می‌توان گفت که بازآفرینی شهری یک مقوله چندبعدی است و با توسعه پایدار پیوند دارد؛ زیرا در درجه نخست، سیاست‌های نوین شهری حکایت از این دارند که برای دستیابی به توسعه پایدار عادلانه و مؤثر، بایستی «رقابت اقتصادی» و «انسجام اجتماعی» به‌صورت توأمان مدنظر قرار گیرند (Raco et al, 2008: 188). هم‌چنین، پایداری شهرها به شدت به «زیست‌پذیری مرکز شهر»<sup>۱۰</sup> و «تاب‌آوری مناطق خرده‌فروشی»<sup>۱۱</sup> از منظر اقتصاد شهری و سرزندگی اجتماعی- اقتصادی بستگی دارد (Ozuduru et al, 2014) که این موارد نیز در بازآفرینی شهری مورد تأکید است. ثانیاً، با توجه به مشکلات فزاینده‌ای که شهرها با آن روبرو هستند، از جمله از هم‌پاشیدگی اجتماعی، رکود اقتصادی، آلودگی محیط‌زیست، و زوال عملکرد شهری، مطالعات بازآفرینی شهری در سراسر جهان مورد توجه قرار گرفته (Ran-dolph and Freestone, 2008; Tin and Lee, 2017; Almeida et al, 2018)، که این چالش‌ها نیز در ادبیات توسعه پایدار نقش پررنگی دارند. نکته با اهمیت دیگر عبارت از این است که بازآفرینی شهری، راهکار «احیای شهرهای بزرگ» است (Alpopi and Manole, 2013: 181) اما در مطالعات بازآفرینی شهری «درک مسئله و حل مسئله» مستلزم هم‌اند و شناخت مفهومی مسئله بازآفرینی شهری برای کشف راهکارهای بازآفرینی شهری محوری است (Tan and Altrock, 2016: 247). بنابراین، در تحقیق حاضر، بر درک مسئله بازآفرینی در حیطه نظری پرداخته شده تا با شناخت عمیق آن، دانش و معلومات جدیدی حاصل شود. هم‌چنانکه در ایران، تدوین پژوهش‌های متعدد متمرکز بر مطالعات موردی با چارچوب نظری مشابه و عمدتاً موزی، چندان به غنای نظری سیاست بازآفرینی و بسط مفهومی- نظری آن منجر نشده‌است. به دیگر سخن، بخش عظیمی از پژوهش‌ها و

1. - Social inclusion
2. - Democratic accountability
3. - Circular Economy
4. - Heterotopia
5. - Climate Change
6. - Real Estate
7. - Fluid City Paradigm
8. - City centre viability
9. - Retail districts resilience

در ادبیات برنامه‌ریزی شهری تعاریف بسیاری از بازآفرینی شهری وجود دارد؛ جین جیکوبز (۱۹۱۶-۲۰۰۶) یکی از پیشگامان تفکر بازآفرینی شهری بود که در نوسازی شهری، توجه به فضای عمومی و ایجاد قلمرو عمومی با کیفیت و پیاده‌مدار را بسیار حیاتی می‌دانست (Lehmann, 2018: 36). به همین ترتیب، رابرتز<sup>۲</sup> (۲۰۰۰) بازآفرینی شهری را اقدامی یکپارچه و جامع تعریف می‌کند که با هدف یافتن راه‌حل‌های طولانی مدت برای مشکلات فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی با مشارکت و همکاری ذینفعان در حال ظهور است. به همین ترتیب، دونیسون<sup>۴</sup> (۱۹۹۳) استدلال می‌کند که بازآفرینی ابزار سازماندهی همزمان مشکلات فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی مناطق فرسوده است. همچنین، اسمیت<sup>۵</sup> (۲۰۱۲) معتقد است که تفکیک بازآفرینی شهری از سیاست‌ها و فرایندهای گسترده شهری معمولاً پیچیده است. در حالی که تالون<sup>۶</sup> (۲۰۱۳: ۴) بازآفرینی شهری را به عنوان زیرمجموعه‌ای از سیاست‌های شهری تلقی می‌نماید که «در عمومی‌ترین سطح با هر توسعه‌ای که در شهرها و شهرک‌ها اتفاق می‌افتد، مرتبط باشد». همه تعاریف فوق‌الذکر، ماهیت پیچیده و چند بعدی بازآفرینی شهری را برجسته می‌نمایند. به هرحال، بازآفرینی شهری بسترساز رفع چالش‌های بافت شهری، کارکرد شهری، شرایط زندگی انسان و تحقق توسعه پایدار است (Huang et al, 2020: 1). و هشت مفهوم اصلی از جمله «کالبد، اقتصاد، اجتماع، مشارکت فعال، محیط‌زیست، پایداری، شهروندمداری، اداره کردن خردمندانانه ذینفعان» در فرایند بازآفرینی شهری محوریت دارند (پیران، ۱۳۹۷: ۳۲). نکته قابل تأمل دیگر عبارت از این که مفهوم بازآفرینی در بازسازی آثار معماری ارزشمند گذشته و نوسازی آن‌ها کاملاً با معنا و قابل توجیه است، ولی در مورد مناطق یا محله‌های هدف بازآفرینی شهری و محله‌ای باید از «نوآفرینی» یاری گرفت (پیران، ۱۳۹۷: ۳۵). به لحاظ آکادمیکی، بازآفرینی شهری یک فیلد میان رشته‌ای از تحقیق، حرفه و سیاست‌گذاری از جمله برنامه‌ریزی شهری، طراحی شهری، مسکن، حمل‌ونقل، اقتصاد، مطالعات توسعه اجتماعی و مطالعات پایداری است (Rosa et al, 2017: 181; Leary and McCarthy, 2013). در مجموع، بازآفرینی شهری را می‌توان به مثابه رویکرد جامع برای تجدید حیات هسته‌های قدیمی، فرسوده و بافت‌های مسئله‌دار به لحاظ فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی تعریف کرد (Hassan 2012). به علاوه، بازآفرینی به عنوان یک ابزار کارآمد برای جبران کمبود منابع و تعدیل استفاده غیرعقلایی از زمین در شهرهای مدرن جهان اتخاذ شده است (Hui et al, 2008; Zheng et al, 2014).

تکاپوهایی که با قلمروی نامشخص بازآفرینی شهری مرتبط است، تحقیقاتی‌اند که حول محور مطالعه موردی و ادبیات یکسان می‌چرخند. در نهایت، علی‌رغم تکامل روزافزون و کاربست فراگیر سیاست بازآفرینی در برخورد با چالش‌های متعدد بافت‌های مسئله‌دار توسط ارگان‌های متولی توسعه و مدیریت شهری (هر چند کلی و سطحی) و انتشار متون علمی فراوان از طریق حوزه‌های آکادمیک، هنوز در مطالعات بازآفرینی شهری مهم‌ترین مباحث نظری به طور تفصیلی تشریح نگردیده و پیرامون الگوهای نظری و مفهومی آن به طور جامع بحث نشده است. بنابراین، عوامل مذکور نیز مزید بر علت اثربخشی اندک بکارگیری آموزه‌های سیاست مذکور در عرصه «عمل و اجرا» شده است. در نتیجه، تحقیق حاضر با رویکرد تحلیل محتوای کیفی به صورت عمیق و دقیق آثار علمی نمایه‌شده در پایگاه‌های بین‌المللی را کاوش نموده است؛ بدین ترتیب سعی بر روشن ساختن ریشه‌های نظری سیاست بازآفرینی شهری و ارائه الگوی نظری مرتبط با آن دارد. در واقع، هدف اصلی تحقیق، پر کردن شکاف‌های تئوریک در مطالعات بازآفرینی شهری است و پرسش‌های اصلی تحقیق بدین شرح است: (۱) در مقیاس جهانی، عمده‌ترین مباحث نظری در متون علمی بازآفرینی شامل چه مواردی است؟ (۲) متداول‌ترین مقوله‌های سیاست بازآفرینی کدامند؟ (۳) الگوی نظری-مفهومی پشتیبان بازآفرینی شهری چه ویژگی‌هایی دارد؟

## مبانی نظری

### مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری

اصطلاح بازآفرینی شهری پس از جنگ جهانی دوم در اروپا و انگلیس، عمدتاً به دلیل افول صنعتی تکامل یافت. از آن زمان، سیاست‌های دولت بر بازآفرینی شهرها به منظور دستیابی به جامعه بهتر متمرکز شد (McDonald et al, 2009: 51). با این وجود، دستیابی به تعریف جامع و فراگیر از بازآفرینی شهری دشوار است (Ruming, 2018: 2). در ساده‌ترین حالت بازآفرینی شهری اغلب به معنای «بهبود وضعیت موجود» است (Lehmann, 2018: 44). به علاوه، بازآفرینی شهری به معنای «بهبود کیفیت زندگی» و «سرمایه‌گذاری در آینده» است (AI- (popi and Manole, 2013: 184). «بازآفرینی شهری» که دارای دامنه‌های مختلفی مانند «نوسازی شهری»، «بهبودسازی شهری»، «بازتوسعه شهری»<sup>۱</sup> و «تحول شهری»<sup>۲</sup> می‌باشد، فرایندی است که شامل بهبود ساختارهای موجود، بازسازی ساختمان‌ها و مناطق یا استفاده مجدد از اراضی شهری است (Wang et al, 2013, Zheng et al, 2014).

1. - Urban redevelopment
2. - Urban transformation
3. - Roberts
4. - Donnison
5. - Smith
6. - Tallon

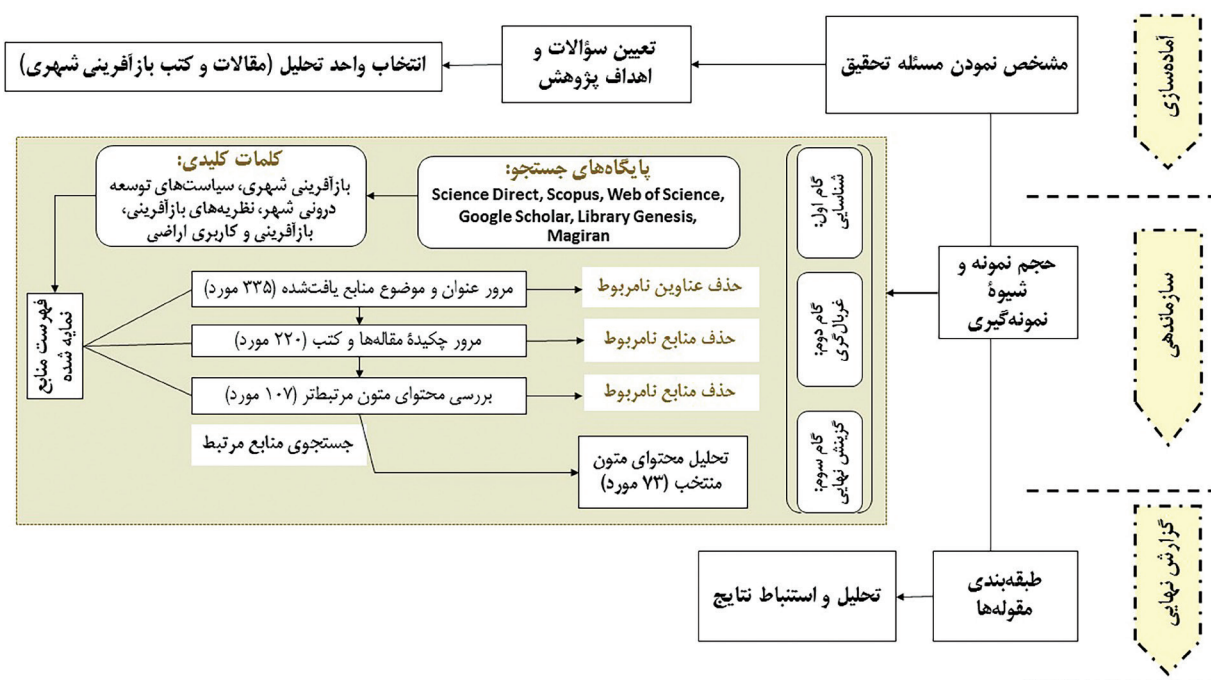
## روش‌شناسی تحقیق

روش تحقیق حاضر، «توصیفی-تحلیلی»، نوع تحقیق به لحاظ ماهیت، «بنیادی» و رویکرد آن «کیفی» است. واحد تحلیل، متون علمی-پژوهشی (مقاله و کتاب) در حوزه بازآفرینی شهری است که در پایگاه‌های معتبر بین‌المللی و ملی نمایه شده‌اند. روش تحلیل داده‌ها مبتنی بر تحلیل محتوای کیفی با شیوه‌استقرایی است؛ زیرا که این روش با «واکاوای مفاهیم، اصطلاحات و ارتباطات بین این مفاهیم سعی در استنباط و آشکار کردن الگوهای نهان در مصاحبه‌ها، مشاهدات و اسناد مکتوب دارد» (مؤمنی‌راد و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۸۷). در نتیجه، از میان آثار برگزیده در حجم نمونه، مضامین و محتوای متون بازآفرینی (جملات، پاراگراف‌ها، جداول و اشکال موجود در هر متن) مورد بررسی قرار گرفته و از طریق استخراج مقولات و دسته‌بندی آن‌ها، نتایج تحقیق بدست آمده‌است. در تحقیق حاضر، طبقه‌بندی مقولات به گونه‌ای بوده که اولاً موارد مشابه و متجانس را در برگیرند و ثانیاً مفاهیم و مضامین بسیار جزئی و کوچک حذف شدند که به مطالب ناقص و متناقض نینجامند. به تبعیت از ساختار کلی تحلیل محتوای کیفی، تحقیق حاضر در سه مرحله «آماده‌سازی، سازماندهی و گزارش» (تبریزی، ۱۳۹۳: ۱۱۶) انجام شد. نمونه‌گیری به شیوه هدفمند صورت گرفت؛ بدین گونه که از میان منابع و آثار منتشرشده به متغیرهای چون کیفیت ژورنال‌ها و مجلات، تاریخ انتشار، پایگاه نمایه شده، مقیاس موارد مطالعه شده و درجه اعتبارپذیری و صحت متون توجه شد و تلاش گردید که موثق‌ترین منابع انتخاب شود. انتخاب حجم نمونه با جستجوی مقالات منتشر شده در پایگاه‌های اطلاعات علمی که محدود به رشته‌های خاص نیستند، آغاز شد. سپس با جستجوی واژگان کلیدی هم‌چون «بازآفرینی شهری»، «الگوی نظری بازآفرینی»، «سیاست بازآفرینی شهری»، «معیارهای بازآفرینی شهری» و ترکیبی از

این کلمات، متون مرتبط گردآوری شد و به منظور انتخاب دقیق، نکات کلیدی و چکیده ۲۲۰ مورد از مقالات و کتب یافت‌شده جهت غربالگری اولیه، مطالعه گردید. هم‌چنین فهرست مآخذ مقالات منتخب بررسی شدند تا تحقیقات مرتبط اضافی کشف شود. معیارهای تعیین و فرایند انتخاب متون مستلزم داشتن انتشارات یا توضیحات متن کامل، انتشار به زبان انگلیسی و دوره زمانی ۱۹۹۵ تا ۲۰۲۰ میلادی بود. در مقابل، هیچ محدودیتی برای مقیاس و محل انتشار تعیین نشده بود. پس از غربالگری نهایی، ۶۶ مورد مقاله و ۷ جلد کتاب به منظور تحلیل محتوای کیفی مرور شد (شکل شماره ۱). به‌طور خلاصه، تحلیل محتوای کیفی پژوهش حاضر، در سه مرحله سازماندهی شد:

(۱) مجموعه‌ای از آثار مکتوب بازآفرینی شهری از طریق پایگاه‌های علمی بین‌المللی و ملی گردآوری شد (تعداد ۳۰۵ مقاله و ۳۰ کتاب)؛ (۲) از میان منابع جمع‌آوری شده، ۷۳ مورد که به ویژگی‌های مهم بازآفرینی شهری اشاره کرده بودند و هم‌چنین مباحث جدیدی به ادبیات تحقیق افزوده بودند، انتخاب گردید (تعداد ۷ جلد کتاب و ۶۶ مورد مقاله)؛

(۳) مشخص کردن دامنه موضوعات بازآفرینی در منابع منتخب و طبقه‌بندی مقولات عمده به همراه تحلیل عمیق آن‌ها که به نوعی نوآوری و گسترش مرزهای دانش بازآفرینی شهری محسوب می‌شود، در مرحله سوم صورت پذیرفت. در حقیقت، در تحلیل محتوای کیفی، «دستیابی به یک مدل یا چارچوب نظری که نظم‌های نهفته و الگوهای تکرار شونده در متن را نشان دهد، می‌تواند پایان بخش تحقیق باشد» (تبریزی، ۱۳۹۳: ۱۲۳). از طرف دیگر، هدف تحلیل محتوای کیفی استقرایی نیز، «کمک به پدید آمدن یافته‌های پژوهش از طریق توجه به مضامین مسلط و متداول در داده‌هاست» (Thomas, 2006).

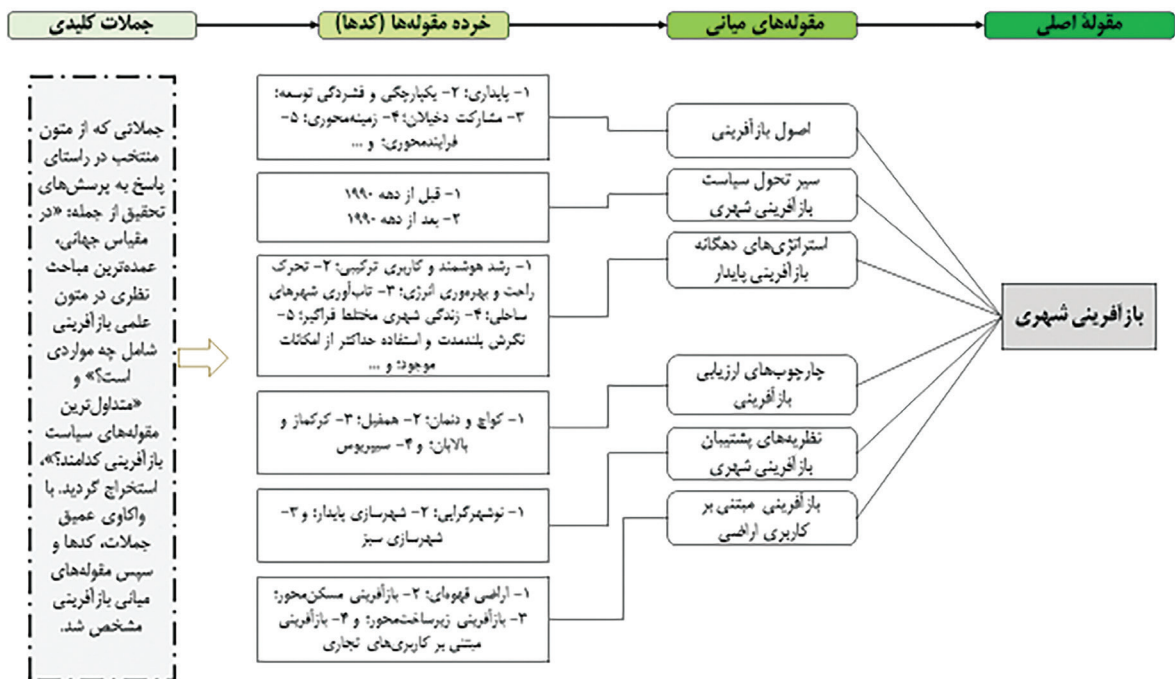


شکل ۱. فرایند انجام تحقیق

## یافته‌ها و بحث

یافته‌های پژوهش مبتنی بر تحلیل مضامین مقالات و کتب، تشخیص الگو و ساختار اصلی متون منتخب و نوآوری منتج از آن‌ها که در گسترش مرزهای دانش و ادبیات بازآفرینی شهری مؤثر واقع شده، می‌باشد. در نهایت با ارتباط دادن جملات پرتکرار و کلیدی در متون بازآفرینی به برخی از مصادیق ترویج و گسترش قلمروی بنیان‌های نظری سیاست بازآفرینی شهری پرداخته شده

است. در تحقیق حاضر، فرایند تحلیل محتوای مبتنی بر استقرار کدگذاری اولیه و جمع کردن کدهای مشابه زیر یک مقوله واحد (موضوعات بازآفرینی)، به ایجاد ۱۰ مقوله اولیه (مقوله میانی) منجر شد. در مراحل بعدی تحقیق این مقولات نیز با یکدیگر مقایسه شدند و تعدادی از آنها که نزدیکی بیشتری دارند، زیرمجموعه مقولات عام‌تری قرار گرفتند و در نتیجه طبقه‌بندی نهایی (۶ مقوله عمده) ایجاد شد (شکل شماره ۲).



شکل ۲. طبقه‌بندی مقوله‌های سیاست بازآفرینی شهری بر اساس تحلیل محتوای کیفی

## اصول بازآفرینی شهری

اصول بازآفرینی شهری، بینش ناگذرا<sup>۱</sup> در طراحی و توسعه مطلوب شهری هستند که برای چندین دهه کاربرد داشته و در دهه‌های آینده نیز ادامه خواهند داشت (Lehmann, 2018: 50). با این وجود، پویایی مفاهیم و مبانی بازآفرینی شهری بدین معنی است که به‌ندرت می‌توان اصول ثابتی برای آن تصور کرد و آن را در مسیر قطعیت‌پذیر و مشخص قرار داد. به‌طور خلاصه، تقویت رفاه و سلامت شهری از طریق ایجاد زیرساخت‌ها (Yu and Kwon, 2011: 889)، نگرش افقی و عمودی به سیاست‌ها، ایجاد سازوکارهایی اطمینان‌بخش مانند برنامه‌ریزی فضایی، ساختارهای سازمانی جدید و ابزارهای قانونی، تقویت حکمروایی خوب محلی<sup>۲</sup> و ادغام منافع ذینفعان (Kidokoro et al, 2008: 78)، تخصیص منابع عمومی بر اساس مشارکت ذینفعان مختلف (Alpodi and Manole, 2013)،

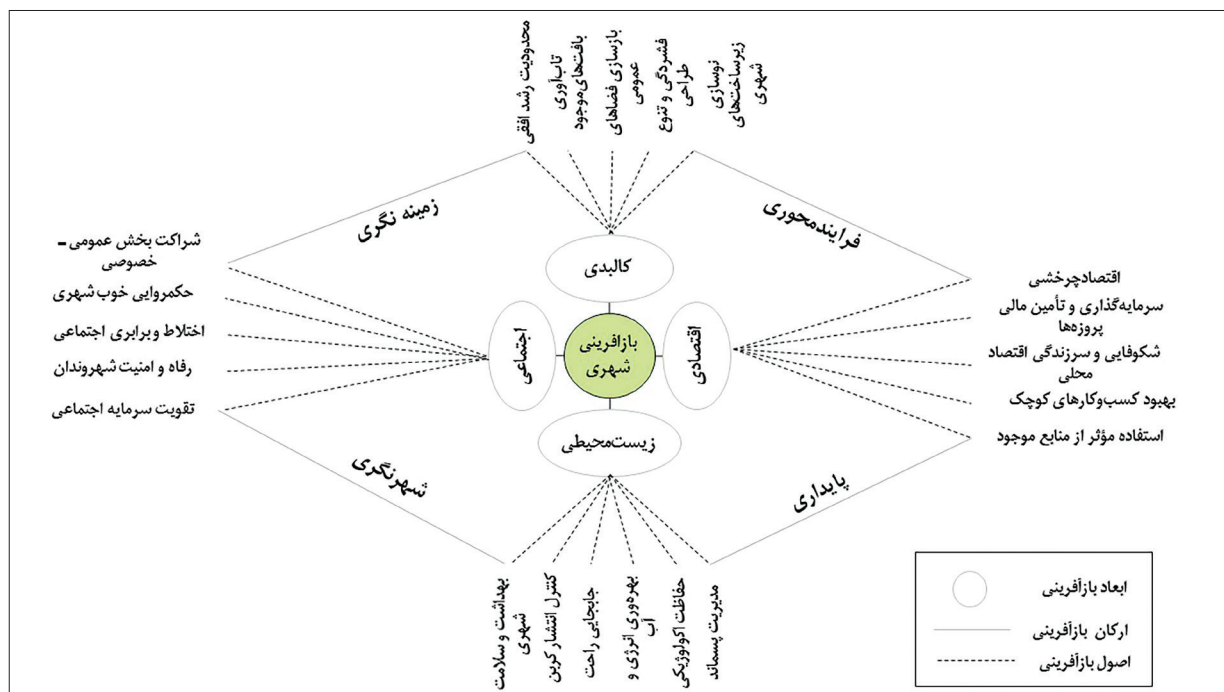
محتوای مقوله‌های «ابعاد بازآفرینی شهری»، «مقیاس‌های بازآفرینی» و «انواع سیاست‌های بازآفرینی» با مقوله اصلی، تکامل و نظریه‌های بازآفرینی شهری تشابه زیاد داشتند، در نتیجه با موضوعات این طبقه‌ها ادغام شدند. به عبارت دیگر، مفاهیم اصلی استخراج شده از تحلیل محتوای متون بازآفرینی، پس از کدگذاری مفهوم‌سازی و مقوله‌بندی ارائه شده است؛ در وهله اول، کدگذاری باز در ۱۰ طبقه صورت گرفت ولی در مرحله کدگذاری گزینشی مقولات مشابه و قابل جمع ترکیب شدند و علاوه بر تفسیر مقولات معین‌شده، نتایج آن‌ها به صورت نمونه‌های مشخص و متمایز، در قالب اشکال (۷-۳) و جدول (۱) ارائه شده که به نوعی می‌توان از آن‌ها به عنوان «گزارش تحقیق» در پژوهش حاضر یاد کرد؛ زیرا که در بخش پایانی این دست تحقیقات، یافته‌های برخاسته از متن، ارائه و تفسیر می‌شوند. در ادامه به صورت مختصر، تفسیر و تحلیل محتوای یافته‌های تحقیق آمده‌است:

1. Timeless wisdom  
2. Good local governance

تاب‌آور ساختن بافت‌های شهری موجود (Güzey, 2016)، بازسازی فضاهای عمومی، ارتقای خدمات عمومی و خدمات اکوسیستمی مرتبط و نوسازی زیرساخت‌های شهری (Rosa et al, 2017: 181)، توسعه فشرده شهری و جلوگیری از رشد افقی شهری (Martins and Pereira, 2019: 1135) و تجدید حیات مناطق فرسوده شهری (Alpopi and Manole, 2013: 179)، از مهم‌ترین اصول بازآفرینی شهری محسوب می‌شوند. به علاوه، نیاز به ایجاد اهداف مشخص و سنجش‌پذیر از فرآیند بازآفرینی شهر با توجه به اهداف توسعه پایدار، تحلیل مناسب شرایط محلی، نیاز به استفاده مؤثر از منابع موجود طبیعی، اقتصادی و انسانی، مشارکت و همکاری میان ذینفعان از عناصر اساسی بازآفرینی

شهری به‌شمار می‌روند (Rob- Alpopi and Manole, 2013: 179; erts and Sykes, 2000). به هر حال، از آن‌جا که بازآفرینی شهری یکی از زمینه‌های مقطعی<sup>۱</sup> سیاست‌گذاری شهری است، هیچ نسخه واحدی<sup>۲</sup> برای اصول و اقدامات بازآفرینی شهری وجود ندارد (Güzey, 2009). به‌طور کلی، «پایداری»، «یکپارچگی»، «فشرده‌گی و تنوع توسعه»، «مشارکت دخیلان»، «حکمروایی خوب شهری»، «زمینه‌محوری»، «تهادسازی»، «فرایندمحور بودن»، «داشتن نگرش استراتژیک»، «سلامت شهروندان» و «دستیابی به پایداری زیست‌محیطی»، متداول‌ترین اصول بازآفرینی شهری را تشکیل می‌دهند (شکل ۳).

### سیر تحول سیاست بازآفرینی شهری

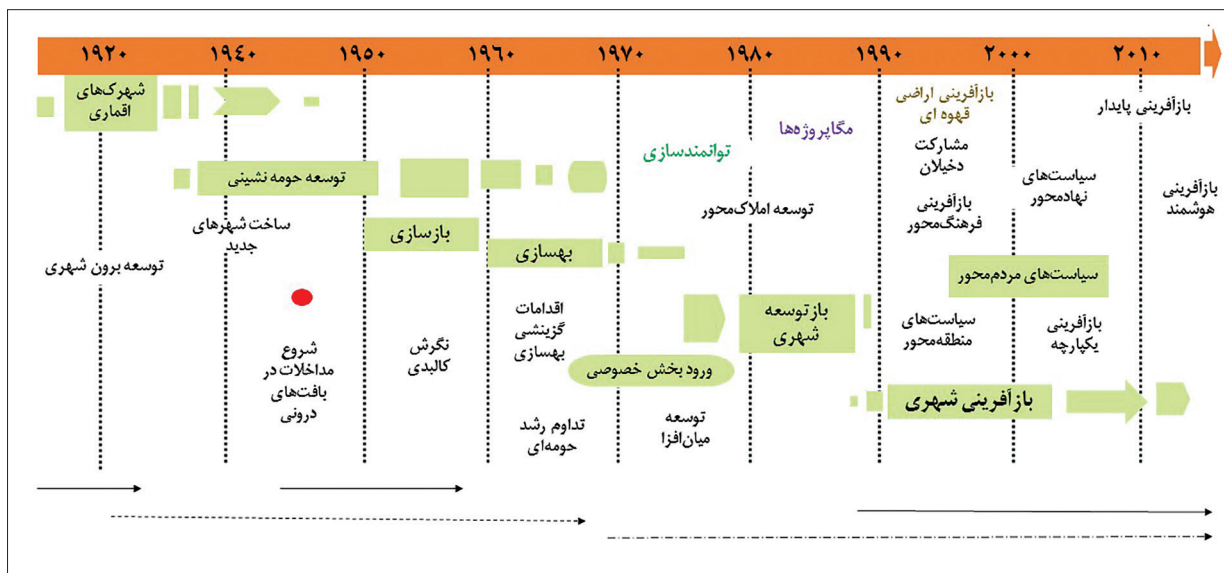


شکل ۳. ابعاد، ارکان و اصول بازآفرینی پایدار شهری

برای دستیابی به فهم بنیادین از بازآفرینی شهری و بسط نظری آن، شناخت دگرگونی و تحول آن در گذر زمان اجتناب‌ناپذیر می‌نماید. بازآفرینی به مثابه سیاستی چندوجهی در آخرین دهه سده بیستم میلادی به منصف ظهور رسید. بنیادهای آن در اثر ناکارآمدی رویکردهای قبلی مداخله در بافت‌های شهری با اتکای بر مفاهیمی نوین پی‌ریزی گشت. شمار فراوان و خیره‌کننده‌ای از اسناد و آثار بررسی‌شده، حکایت از این امر دارند که بازآفرینی شهری به مفهوم رایج و غالب آن، بیش از سه دهه قدمت دارد. در واقع، بازآفرینی شهری «رهیافت نوینی از مداخله مکان‌مبنا

در نواحی فرسوده شهری مبتنی بر برنامه‌ریزی راهبردی ثانویه» است که در «دهه ۱۹۸۰ مطرح شده و از دهه ۱۹۹۰ میلادی وارد سیاست‌گذاری شهری» گردیده است (Tallon, 2013: 9). باید اذعان کرد که مداخلات جدی و همه‌جانبه در بافت‌های آسیب‌پذیر و قدیمی شهرها تقریباً نیمه دوم قرن بیستم میلادی صورت گرفت و از ۱۹۵۰ تا اواخر دهه ۱۹۸۰ سیاست‌های توسعه درون شهری بر گرد طرح‌های باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی و بازتوسعه شهری خیمه زده‌اند (شکل ۴). نائومی کارمون<sup>۳</sup> سه نسل از سیاست‌های نوسازی شهری اجرا شده در ایالات متحده آمریکا و انگلیس

1. Crosscutting fields  
2. Single prescription  
3. Naomi Carmon



شکل ۴. تطور زمانی سیاست‌های توسعه شهری

مطرح شده است (Jang et al, 2011). به علاوه، دپارتمان توسعه شهری اتحادیه اروپا در سال ۲۰۱۱، «بیانیه تولدو<sup>۴</sup>» را به منظور حمایت از «بازآفرینی شهری یکپارچه»، تصویب کرد. هدف از آن «بهبودسازی، حفظ و احیای کل سرمایه موجود شهری (محیط ساخته‌شده، میراث تاریخی و سرمایه اجتماعی) بود، موضوعی که در رویکردهای سابق اولویت نداشت» (Alpodi and Manole, 2013: 179).

در برخی از منابع، بر چهار نوع رویکرد و سیاست بازآفرینی شهری تأکید شده است: (۱) سیاست‌های مکان‌محور<sup>۵</sup>؛ (۲) سیاست‌های سازمان‌گرا<sup>۶</sup>؛ (۳) سیاست‌های منطقه‌محور<sup>۷</sup> و (۴) سیاست‌های مردم‌محور<sup>۸</sup> (Marra et al, 2016; Donaldson et al, 2013; Huang et al, 2020; Leary and McCarthy, 2013). هدف سیاست‌های مکان‌محور، خلق مکان‌های بهتر است. سیاست‌های نوسازی با هدف بهبود فضای عمومی شهری، از جدیدترین نمونه‌های رویکرد مکان‌محور است. هدف سیاست‌های سازمان‌گرا<sup>۹</sup> بهبود سیستم و عملکرد نهادها، از جمله بهبود مدیریت، تنظیم سازمانی افقی یا عمودی و مشارکت ساکنان یا بخش بازار است. کارایی، تعامل و مشارکت، ویژگی‌های اصلی این سیاست هستند. از جدیدترین نمونه‌های سیاست‌های نهادمدار، مفهوم «شهر

(مهد بازآفرینی و رنسانس شهری) را شناسایی کرد: نسل اول «دوران بولدورز<sup>۱</sup>» نامیده می‌شود، زیرا بر پاکسازی زاغه<sup>۲</sup> و محیط مصنوع تأکید دارد. این رویکرد به دهه ۱۹۳۰ باز می‌گردد، اما تا سال‌های ۱۹۶۰ در ایالات متحده و بریتانیا هنوز کاربرد داشته است. نسل دوم مداخلات نوسازی در دهه ۱۹۶۰ صورت گرفت و بیشتر به «مسائل بهسازی محلات و مشکلات اجتماعی» متمرکز بود. نسل سوم، بین دهه‌های ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰، بر «احیای مراکز شهری» متمرکز بود، و بر «توسعه اقتصادی» آن‌ها تأکید داشت (Marra et al, 2016: 369-370). وانگهی «در دهه ۱۹۸۰، کمیسیون اروپا شروع به توسعه سیاست خاصی در زمینه بازآفرینی شهری کرد» (Hur-tado, 2017: 402).

بحث توسعه پایدار بر تکامل سیاست بازآفرینی شهری در نیمه دوم دهه ۱۹۹۰ تأثیرگذار بوده است. به عبارت دقیق‌تر، به دلیل عدم موفقیت پروژه‌های برجسته و مجلل بازتوسعه شهری دهه ۱۹۸۰، مفهوم توسعه پایدار در دستورکار بازآفرینی شهری<sup>۳</sup> گنجانده شد (Balaban and de Oliveira, 2014). هم‌چنین، از زمان تأسیس کمیسیون توسعه پایدار سازمان ملل متحد در سال ۱۹۹۲، «پروژه‌های بازآفرینی مبتنی بر منطقه به عنوان پارادایم پیشرو»

1. - Era of the bulldozer
2. - Slum clearance
3. - Urban regeneration agenda
4. - Declaration of Toledo
5. - Place-oriented
6. - Organisation-oriented
7. - Area-based approach
8. - People-oriented
9. - Organisation-oriented

هوشمند<sup>۱</sup> است (Marra et al, 2016: 372). در مقابل، به‌طور معمول بازآفرینی مبتنی بر ناحیه قصد دارد ماهیت یک منطقه جغرافیایی را با درگیر کردن ساکنان و سایر ذینفعان تغییر دهد. در سطح بین‌المللی، رویکرد منطقه‌محور، برای نوسازی و بازآفرینی شهری در دهه ۱۹۹۰ به عنوان یک گزینه بسیار محبوب شناخته شد (Donaldson et al, 2013: 631). رویکردهای منطقه‌محور در بسیاری از کشورها مانند انگلستان، ایرلند شمالی و آفریقای جنوبی در سیاست‌های نوسازی شهری و فضایی از محبوبیت برخوردار هستند (Huang et al, 2020: 3). در نهایت، سیاست‌های مردم‌محور بر زندگی بهتر ساکنان، شامل اقدامات اجتماعی برای بهبود فرد (آموزش و پرورش، اشتغال، کاهش بدهی، الکل، مشکلات روانی) و اقدامات انسجام اجتماعی با هدف روابط اجتماعی بهتر، تمرکز دارند (Marra et al, 2016: 372).

### استراتژی‌های بازآفرینی پایدار شهری

بن مایه سخن در جستار حاضر این است که تاکنون در بیشتر مطالعات بازآفرینی، تعریف و ارائه راهبردهای پایدار آن، مغفول مانده است. در حالی که راهبردها، شکل‌دهنده هسته تحقق‌پذیری سیاست بازآفرینی محسوب می‌شود. با وجود آن که چشم‌اندازهای عمومی و جهت بازآفرینی شهری در شهرها به خوبی مستند شده، اما رویکردهای استراتژیک آن که در زمینه‌های خاص شهری مورد استفاده قرار می‌گیرند، دانش اندکی وجود دارد (Lee et al, 2016: 1-4). یکی از مهم‌ترین نکاتی که از تحلیل و مرور متون بازآفرینی بدست آمد، می‌توان به «استراتژی‌های ده‌گانه بازآفرینی پایدار شهری» اشاره نمود که توسط لمن (۲۰۱۸) مطرح شده است. هر چند که در برخی از منابع نیز به‌صورت پراکنده تمرکز بر این استراتژی‌ها مشهود است. در ادامه به‌طور مختصر، راهبردهای مزبور تشریح شده است:

### استراتژی اول) میراث و فرهنگ شهری: حفظ ویژگی محلی و حس منحصر به فرد مکان<sup>۲</sup>

بازآفرینی توریسم‌محور، فرهنگ‌محور و سواحل نقش مهمی در این راهبرد ایفا می‌کنند. به‌علاوه، ارج نهادن به میراث ساخته‌شده (Mateo and Cuñat, 2016: 199-201)، بهبود کیفیت زندگی شهری، جلوگیری از جابجایی مردم محلی، حمایت از هویت‌های محلی و حس تعلق مکانی، ایجاد تعادل اجتماعی و منطقه‌ای و پشتیبانی از مشارکت و شراکت سهامداران دولتی و غیر دولتی (Czischke et

2013; Tallon, 2015; al, 2015)، در کانون این استراتژی قرار دارند. **استراتژی دوم) شبکه فضای عمومی برای یک شهر فشرده، پیاده‌مدار و کاربری ترکیبی<sup>۳</sup>**

اتکای اصلی استراتژی بازآفرینی انطباق فضا و بافت شهری به کاربری ترکیبی است. این سیاست در تلاش برای جلوگیری از یک مرکز شهری صرف برای کار و خرید است. در عوض، هدف آن ترکیب کسب‌وکار با ترافیک، بازدیدکنندگان با ساکنان، همسایگان و مسکن، مناطق عابر پیاده با امکانات پارکینگ است (Ertan and Eğercioğlu, 2016: 604). هم‌چنین، بحث تراکم شهری باید پاسخی اجتناب‌ناپذیر به توسعه فعلی شهری باشد و می‌تواند راه‌حل‌های بالقوه‌ای را برای ارتقای نشاط اقتصادی و توسعه پایدار ارائه دهد (Song and Knaap, 2004).

### استراتژی سوم) جابجایی راحت و حمل‌ونقل پاک و بهره‌وری انرژی<sup>۴</sup>

از موضوعات مطرح در این راهبرد می‌توان به تشویق وسایل حمل‌ونقل فاقد آلایندگی، تقویت زیرساخت‌های سبز شهری، اصلاح الگوی مصرف انرژی، بهبود تاثیرات آب‌وهوایی محیط‌زیست، مانند تأسیسات انرژی تجدیدپذیر، اجرای سیستم‌های بازیافت آب، استفاده از مصالح ساختمانی قابل بازیافت یا بهبود کیفیت هوا (Mateo and Cuñat, 2016: 197)، اشاره نمود.

### استراتژی چهارم) شهرهای ساحلی: دگرگونی تاب‌آوری شهرهای ساحلی (رودخانه کنار) و شهرهای منطبق-آینده<sup>۵</sup>

نمونه‌های اخیر شیوه‌های بازآفرینی پایدار شهری صریحاً به تغییر اقلیم پرداخته‌اند. در برخی از کشورها، پروژه‌های بازآفرینی ایجاد محله‌های شهری با بهره‌وری مناسب و سازگار با آب‌وهوا که در آن پتانسیل گرم شدن کره زمین و اثرات زیست‌محیطی توسعه شهری کاهش یافته را مدنظر قرار داده است (Balaban and de Oliveira, 2014). رودخانه کنارها

### استراتژی پنجم) زندگی شهری مختلط فراگیر<sup>۶</sup>

استراتژی‌های بازآفرینی باید درکی از خواست‌ها و نیازهای مکان‌ها و جوامع داشته باشند و باید به منظور افزایش احتمال موفقیت، رویکردی یکپارچه و شبکه‌ای را در سیاست‌گذاری‌ها اتخاذ کنند (Kopeck, 2013). هم‌چنین، ساختار اجتماعی متنوع و مختلط (Mateo and Cuñat, 2016: 199-201) نیز از دیگر ملاحظات این راهبرد به حساب می‌آید.

### استراتژی ششم) فضای عمومی و طراحی معماری با

1. - Smart City
2. - Strategy 1. Urban culture and heritage: maintaining local character and a unique sense of
3. - Strategy 2. A public space network for a compact, walkable and mixed-use city
4. - Strategy 3. Energy-efficient, clean and convenient mobility
5. - Strategy 4. Coastal cities: transforming the waterfront of resilient, future-proof cities
6. - Strategy 5. Inclusive mixed-used urban living



## کیفیت بالا به عنوان کاتالیزوری برای شهر بهتر<sup>۱</sup>

طراحی پروژه‌ها باید به گونه‌ای باشد که مردم محلی بتوانند نیازهای روزمره خود را برآورده کرده و به خدمات مهم در مسافت پیاده‌روی یا دوچرخه سواری دسترسی پیدا کنند. اثرات منفی توپوگرافی در حرکت عابر پیاده باید به حداقل ممکن کاهش یابد. همچنین، سیاست‌های تشویق استفاده از وسایل حمل‌ونقل عمومی و کاهش استفاده از اتومبیل بکار گرفته شوند (Korkmaz and Balaban, 2020: 13).

## استراتژی هفتم) شهروندان هوشمند، انرژی هوشمند و مشارکت شهروندان<sup>۲</sup>

بازآفرینی شهری مشارکتی موجب پیدایش شبکه‌ای از پروژه‌های شهروندی و سازمان‌های مردمی تسهیل‌کننده و ارتقاء دهنده تابآوری در یک بستر شهری می‌شود (Petrou and Petrescu, 2015). از مدت‌ها قبل مشارکت محله‌ای یکی از مهم‌ترین جنبه‌های بازآفرینی شهری در نظر گرفته شده است (Jung et al, 2015).

## استراتژی هشتم) نگرش بلندمدت و استفاده حداکثر از امکانات موجود<sup>۳</sup>

استفاده مؤثر از زمین، تشویق تنوع زیستی شهری، پیچیدگی چند کارکردی شهری، پالایش فضای عمومی، اصلاح الگوی مصرف انرژی، تشویق همکاری عمومی و خصوصی و برنامه‌ریزی پویا و انعطاف‌پذیر (Mateo and Cuñat, 2016:199-201) از مصادیق برجسته در عملیاتی نمودن این راهبرد می‌باشد.

## استراتژی نهم) توسعه اجتماعات دانشگاهی سرزنده به منظور بازآفرینی مرکز شهرها<sup>۴</sup>

پروژه‌هایی بازآفرینی پایدار شهری، تنها می‌تواند از طریق همکاری بین موسسات، دانشگاه‌ها، شهرداری‌ها، انجمن‌های زیست‌محیطی و سازندگان به دست آید (Alpopi and Manole, 2013: 179). در برخی موارد، دانشگاه در جامعه محلی به مثابه نیروی محرکه و پیشرو در تحقق بازآفرینی عمل می‌کند. این امر موجب ایجاد موجی از تجدید حیات محله‌ای و بازآفرینی جامعه شهری از طریق فرآیند استفاده فرهنگی از فضای شهری می‌شود (Kana, 2012: 162).

## استراتژی دهم) اشتراک و هم‌افزایی تجارب شهری: شالوده‌های دانش جدید<sup>۵</sup>

شراکت‌های موفق<sup>۶</sup> شامل تخصیص روشن مسئولیت و مشارکت

ساکنان محلی و سازمان‌های محلی به‌عنوان شرکای برابر به‌منظور تضمین اهداف و منافع مناسب از پروژه‌های بازآفرینی شهری است. مسئله هم‌افزایی بین گروه‌های ذینفع مختلف و منابع، در اغلب برنامه‌های بازآفرینی حایز اهمیت است (Kidokoro et al, 2008: 78).



شکل ۵. استراتژی‌های دهگانه بازآفرینی پایدار (ترسیم نگارندگان با اقتباس از لمن، ۲۰۱۸).

## چارچوب‌های ارزیابی بازآفرینی شهری

معیارها و شاخص‌های سنجش‌پذیر، مقایسه‌پذیر و دقیق در هر موضوعی جایگاه محوری دارند. بنابراین، ایجاد چارچوب‌های شاخص محور به محققان در سنجش درست و کارآمد مقولات بازآفرینی یاری می‌رساند. همچنین، این امر جانی تازه در ارزیابی عملیاتی و کاربردی موضوعات بازآفرینی شهری خواهد دمید. به‌طور عام، چارچوب ارزیابی شهری به معنای دستورالعمل‌ها و روش‌هایی است که به دنبال بهبود عملکرد پایدار شهری و پایداری در محیط ساخته‌شده هستند. در چارچوب سیاست و رویه بازآفرینی شهری، کاربست شاخص‌های قابل‌اندازه‌گیری به‌طور فزاینده‌ای در سنجش نتایج پایداری قابل توجه است (Hemphill et al, 2004: 771). در حالت کلی، معیارهای سنجش پایداری بازآفرینی را می‌توان در ابعاد اقتصادی، اکولوژیکی و اجتماعی طبقه‌بندی کرد (Peng et al, 2015). از این رهگذر، مطالعات مختلفی برای سنجش پایداری فعالیت‌های بازآفرینی شهری بدست آمده است (Zheng et al, 2014). اغلب موارد، محدودیت عملی در کار با تعداد زیادی از شاخص‌ها و

1. - Strategy 6. High-quality architectural design and public space as a catalyst for a better city
2. - Strategy 7. Smart citizens, smart energy and citizen participation
3. - Strategy 8. Thinking long-term and making the most of what we have
4. - Strategy 9. Developing vibrant university quarters to regenerate the heart of our cities
5. - Strategy 10. Cities sharing their experiences, learning from each other: new knowledge platforms
6. - Successful partnerships

مؤلفه‌ها وجود دارد؛ این امر موجب پیچیده شدن دسته‌بندی موضوعی و استراتژی‌های طراحی آن‌ها می‌گردد (Mateo and Cuñat, 2016: 195). چارچوب‌های ارزیابی بازآفرینی شهری به دنبال رویکرد مبتنی بر شاخص‌ها از قبیل سنجش مفهومی در راستای شناسایی دقیق منطقه، شرایط پیاده‌سازی راهبردها و اثرات اقدامات سیاستی می‌باشند. با این حال، بیشتر رویکردهای شاخص‌منا، پاسخ استواری به چرایی تفاوت‌ها ارائه نمی‌دهند، بلکه صرفاً مسائل را برجسته کرده و در نتیجه سوالات بیشتری را مطرح می‌کنند (Hemphill et al., 2004: 726). افزون بر این‌ها، چارچوب‌های متعدد برای ارزیابی پایداری شهری، چالش انتخاب مناسب‌ترین مدل را به همراه دارد. اولاً، به دلیل دامنه‌های مختلفی که برای اهداف علمی یا سیاسی مورد توجه قرار می‌گیرد، اجماع نظری در روش استانداردسازی شاخص‌ها وجود ندارد. ثانیاً، شاخص‌ها نیز تحت تأثیر مقیاس و ویژگی‌های

منطقه شهری قرار می‌گیرند (Moreno Pires et al, 2014). ثالثاً، در بیشتر اوقات، عدم ارزیابی ابعاد انسانی سیاست شهری با اتکای بر معیارهای پوزیتیویستی محض منجر به بروز اختلاف‌نظر در ارزیابی سیاست‌های شهری می‌گردد (Hemphill et al, 2004: 758). بنابراین، می‌توان گفت که روش‌های ارزیابی فرآیند بازآفرینی باید به اندازه کافی پویا باشند تا عواقب بلندمدت را لحاظ کنند (Peng et al, 2015). اما بیشتر ابزارها یا روش‌های ارزیابی فعلی به اندازه کافی این نیاز را برآورده نمی‌سازند (Boyle et al, 2018). در مطالعات اخیر جهت ارزیابی پروژه‌های بازآفرینی شهری از نظر پایداری، چارچوب‌های شاخص‌محور<sup>۱</sup> به‌عنوان روش پر کاربرد ظاهر شده‌اند (Peng et al, 2015). در جدول (۱)، چهار نوع از رایج‌ترین چارچوب‌های ارزیابی پایداری سیاست‌های شهری، به ویژه بازآفرینی، آمده‌است. در ارتباط با چارچوب‌های چهارگانه مزبور دو نکته قابل ذکر است:

جدول ۱. مقایسه چارچوب‌های ارزیابی بازآفرینی شهری

ویژگی سه‌گانه			متد ارزیابی	مقیاس کاربرد	نیاز به داده	تعداد شاخص‌ها	طیف مؤلفه	چارچوب
تعالی	پویایی	تطبیق پذیری						
زیاد	متوسط	زیاد	آنالیز و مشاهده محقق	سایت	کیفی و تا حدی کمی	۲۰	۸	کواچ و دنمان
متوسط	متوسط	کم	نمره‌گذاری مطابق با ارزیابی	سایت	کمی - کیفی	۵۳	۵	همفیل
کم	متوسط	متوسط	سیستم وزن دهی	سایت - منطقه ای	کمی - کیفی	۱۰۰	۸	SB
متوسط	زیاد	متوسط	مشاهده محقق و ارزیابی انعطاف پذیر	سایت	کمی - کیفی	۲۰	۹	SIPRIUS

منبع: (Korkmaz and Balaban, 2020: 4).

نخست، در روش ارزیابی کمی، به دلیل اولویت‌بندی نتایج کمی، خطر نادیده گرفتن نتایج کیفی فرآیند بازآفرینی وجود دارد. برای جلوگیری از این نارسایی‌ها، چارچوب ارزیابی پایداری باید شامل شاخص‌های ترکیبی باشد (Boyle et al, 2018; Hemphill et al, 2004). دوم، بهتر است سه مؤلفه «تطبیق‌پذیری»، «پویایی» و «تعادل و توازن» در ایجاد چارچوب‌های ارزیابی پایداری بازآفرینی شهری مدنظر قرار گیرند.

### رویکردهای نظری پشتیبان بازآفرینی شهری

تعیین جایگاه و حوزه نفوذ سیاست بازآفرینی در میان نظریه‌ها و رویکردهای گوناگون برنامه‌ریزی شهری که هر یک

منشأ و ماهیت مشخصی دارند، بسیار دشوار می‌نماید. هر چند ممکن است محققان علوم شهری درباره اهمیت و کارکردهای سیاست بازآفرینی در ابعاد و مقیاس‌های مختلف همسویی داشته باشند، اما توافق بسیار کمتری درباره اینکه بازآفرینی به کدام پارادایم و نظریه تعلق دارد، دیده می‌شود. از این رهگذر، برخی از کلیدی‌ترین نظریه‌هایی که به مثابه پشتیبان سیاست بازآفرینی عمل می‌کنند، در معرض بحث و تحلیل قرار گرفته‌است. با کاندوکا و پیدایش بازآفرینی در سپهر نظریه‌ها، تأثیر اندیشه‌های گوناگون بر تغییر و تکامل این سیاست آشکار شده‌است. در این‌جا به سه رویکرد عام مطالعات شهری از جمله نوشهرگرایی، شهرسازی پایدار و شهرسازی سبز و شهر اکولوژیک اشاره

می‌گردد. ناگفته نماند که همه این رویکردهای مزبور، نحله‌هایی از تئوری توسعه پایدار به‌شمار می‌روند.

نخست، نوشهرگرایی رویکردی است که ارتباط نزدیکی با فرایند شکل‌گیری و توسعه حومه‌نشینی آمریکا دارد (Duany et al, 2010). برخی از اصول نوشهرگرایی مانند پیاده‌مداری به دروازه‌ای برای عملیاتی نمودن آن در بازآفرینی شهری تبدیل شده‌است (Talen 2006). برای مثال، چگونگی ایجاد و تقویت پیاده‌مداری در مناطق پس‌صنعتی (Cysek-Pawlak and Pab-ich, 2020: 3)، در گرو بررسی همزمان نوشهرگرایی و بازآفرینی نهفته است. از یک سو، نوشهرگرایی با تأکید بر اصل رشد و شهر فشرده زمینه‌ساز شکل‌یابی فرم ترکیبی با تراکم بالا و شدت استفاده مؤثر از اراضی موجود می‌گردد. از سوی دیگر، شهر فشرده مبتنی بر چهار اصل کاردینال (اساسی) است: (۱) تراکم؛ (۲) تشدید استفاده از اراضی؛ (۳) کاربری ترکیبی؛ و (۴) مقیاس انسانی (Al-Harami and Furlan, 2020: 3-4). دوم، شهرسازی پایدار یک حرکت خود آگاهانه محسوب می‌شود که تاکتیک‌ها و اصول مختلفی را برای استفاده از پایداری طراحی شهری ارائه می‌دهد (Brown et al, 2014) و دارای شش زمینه عمده است: (۱) تأثیر اجتماعی؛ (۲) کیفیت مکانی؛ (۳) کیفیت محیطی؛ (۴) کیفیت فنی؛ (۵) تأثیر اقتصادی؛ و (۶) کیفیت فرآیند (Al-Harami and Furlan, 2020: 2). افزون بر این، منشور فرایبورگ ۱۲ اصل شهرسازی پایدار را این‌گونه معرفی کرده که عبارتند از: (۱) شهر تنوع، ایمن و تاب‌آور؛ (۲) محلات شهری؛ (۳) شهر با مسافت کوتاه؛ (۴) توسعه شهری در امتداد مسیرهای حمل‌ونقل عمومی (الگوی تراکم بالا)؛ (۵) شهر آموزش، علم و فرهنگ؛ (۶) شهر تجارت، اقتصاد و اشتغال؛ (۷) شهر طبیعت و محیط‌زیست؛ (۸) شهر دارای کیفیت طراحی؛ (۹) شهر با برنامه‌ریزی بلندمدت؛ (۱۰) شهر ارتباطات؛ (۱۱) قابلیت اطمینان، تعهد و انصاف؛ و (۱۲) شهر تعاملی، مشارکت و شراکت (Daseking, 2014). در اکثر برنامه‌های بازآفرینی چندین مورد از اصول دوازده‌گانه به‌کار گرفته می‌شوند. سوم این‌که شهرسازی سبز<sup>۱</sup> شامل تعامل محیط شهری و اکوسیستم‌ها برای ایجاد محیط و جامعه مفید است. این جنبش توسعه متراکم، کارآیی انرژی، احیای مناطق پس‌صنعتی و تقویت توسعه پایدار را از نظر اجتماعی و محیطی ترغیب می‌کند (Carmona et al, 2010). لمن<sup>۲</sup> (۲۰۱۰) و روژما<sup>۳</sup> (۲۰۱۷)، شهرسازی سبز را به‌عنوان یک جنبش میان رشته‌ای تعریف می‌کنند که به همکاری بین رشته‌های مختلف مانند برنامه‌ریزان شهری، اکولوژیست، مهندسیین، معماران منظر، جامعه‌شناس و اقتصاددان نیاز دارد. هم‌چنین، شهرسازی

سبز مشتمل بر دیدگاه‌های اکولوژیست‌ها (ردپای اکولوژیکی)، مدیران بهداشت عمومی (اثر آلودگی)، و اقتصاددانان (قیمت املاک و مستغلات) است (Al-Harami and Furlan, 2020: 3). برخی از راهبردهای و رویکردهای بازآفرینی شهری با اصول شهرسازی سبز مطابقت کامل دارد. برای مثال اصل انرژی تجدیدپذیر، بدون پسماند و شیوه حمل‌ونقل پایدار با راهبرد «جایجایی راحت و پاک و کارآیی انرژی» همسویی دارد که از راهبردهای دهگانه بازآفرینی شهری پایدار است. به‌علاوه، توسعه کاربری‌های مختلط و شهرهای چندهسته‌ای فشرده با راهبرد «شبکه فضای عمومی برای یک شهر فشرده، پیاده‌مدار و کاربری ترکیبی» هم‌راستا می‌باشد. بنابراین، پیوند چندسویه میان عناصر، ابعاد و راهبردهای بازآفرینی شهری با اصول رویکر اکولوژیکی وجود دارد.

### بازآفرینی شهری مبتنی بر کاربری اراضی

براساس محتوای برخی متون تحلیل‌شده، می‌توان به گونه‌های متعدد بازآفرینی مبتنی بر کاربری اراضی اشاره نمود که هر یک با مجموعه منحصربفردی از ویژگی‌ها مشخص می‌شوند. بر این منوال، گونه‌شناسی بازآفرینی که در تحقیقات آینده بیشتر بدان پرداخته خواهد شد، رهنمودی است که به درک اثربخشی برنامه‌ریزی کاربری اراضی در بازآفرینی شهری می‌انجامد. به‌طور خلاصه در این تحقیق، چهار نوع بازآفرینی مبتنی بر کاربری اراضی قابل شناسایی بود: (۱) اراضی قهوه‌ای؛ (۲) کاربری مسکن؛ (۳) زیرساخت‌های شهری؛ و (۴) کاربری‌های تجاری. در جدول (۲) برخی از مهم‌ترین ویژگی‌های گونه‌شناسی بازآفرینی براساس کاربری اراضی ارائه شده‌است.

1. - Green urbanism
2. - Lehmann
3. - Roggema

جدول ۲. گونه‌شناسی بازآفرینی براساس کاربری اراضی

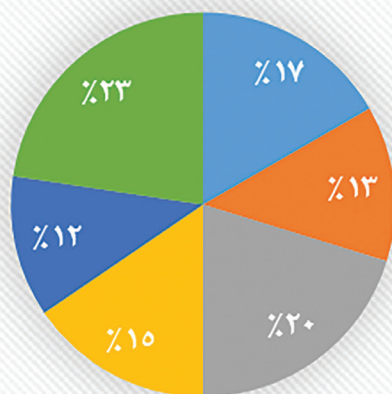
بازآفرینی مبتنی بر کاربری های تجاری	بازآفرینی زیرساخت محور	بازآفرینی مسکن محور	اراضی قهوه‌ای
<ul style="list-style-type: none"> <li>پروژه‌های خرده‌فروشی و مکامل‌ها از متداول‌ترین نوع بازآفرینی مبتنی بر کاربری اراضی تجاری - خدماتی به‌شمار می‌روند.</li> <li>در مدیریت مرکز شهر، مناطق بهبود کسب‌وکار و سازمان‌های مدیریت شهری بر نقش خرده‌فروشی به‌عنوان موتور رشد اقتصادی در مناطق محروم و آسیب‌پذیر تأکید شده‌است.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>زیرساخت های شهری از جمله حمل‌ونقل ریلی و شبکه ارتباطی، دگرگونی تأسیسات و تجهیزات شهری (گورستان درون‌شهری، سیستم آبرسانی و...)، شالوده این نوع بازآفرینی را تشکیل می‌دهند.</li> <li>ایجاد کاربری‌های دانش‌بنیان و ایده شهر هوشمند.</li> <li>توسعه حمل و نقل محور (TOD).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>بازآفرینی شهری مسکن محور معمولاً از ایجاد اجتماع بهتر حمایت می‌کند و به شکل مسکن اجتماعی نمود پیدا می‌کند.</li> <li>گاهی به پیدایش اعیان‌سازی مسکونی در بافت‌های مورد مداخله منجر شده‌است.</li> <li>ساخت‌وساز انبوه مسکن لوکس در بافت‌های مرکزی از طریق بازآفرینی املاک محور صورت می‌گیرد.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>بازآفرینی سایت‌های قهوه‌ای یک استراتژی جدید در راستای توسعه پایدار و تأمین‌کننده اهداف آن است.</li> <li>بازیافت و بازیابی زمین‌های شهری، می‌تواند اراضی قبلاً توسعه‌یافته را به سیستم گردش کاربری زمین شهری بازگرداند.</li> <li>بازآفرینی اراضی قهوه‌ای می‌تواند کمبود منابع زمین را برطرف کند.</li> <li>یک استراتژی برد - برد برای محیط‌زیست و اقتصاد محسوب می‌شود.</li> </ul>

منبع: (نویسندگان با اقتباس از : Al-Harami, 2018; Newman, 2018; Erol, 2019; Lee et al, 2016; Huang et al, 2020; Kang and Hua, 2007; Kim and Jang, 2017; Dixon, 2005; Yekyeong, 2012; Furlan, 2020; and).

منتخب مورد بحث قرار گرفته‌است (۲۰ درصد)؛ (۴) چارچوب‌های ارزیابی بازآفرینی که شاخص‌ها و مؤلفه‌های بازآفرینی را معرفی می‌کند در ۱۳ مورد از تحقیقات تحلیل‌شده به چشم می‌خورد (۱۵ درصد)؛ (۵) تعداد متونی که به بحث نظریه‌های پشتیبان بازآفرینی پرداخته‌اند، در حدود ۱۰ منبع معتبر بود (۱۲ درصد)؛ و (۶) مقوله بازآفرینی شهری مبتنی بر اراضی شهری در بیش از ۱۹ متن پژوهشی، مطالعه شده‌است (۲۳ درصد).

در پایان بخش حاضر، به نحوه توزیع تعداد و درصد مقولات در میان متون تحلیل شده بر حسب نسبت تکرار آن‌ها اشاره می‌گردد: (۱) در ۱۴ مورد از منابع منتخب به «اصول اساسی بازآفرینی شهری» پرداخته شده‌است (۱۷ درصد)؛ (۲) در ۱۱ مورد از تحقیقات بررسی‌شده به‌صورت مستقیم به «سیر تحول سیاست‌های بازآفرینی شهری» اشاره گردیده‌است (۱۳ درصد)؛ (۳) مقوله «استراتژی‌های بازآفرینی پایدار شهری»، در ۱۷ مورد از متون

درصد مقوله‌های طبقه‌بندی شده



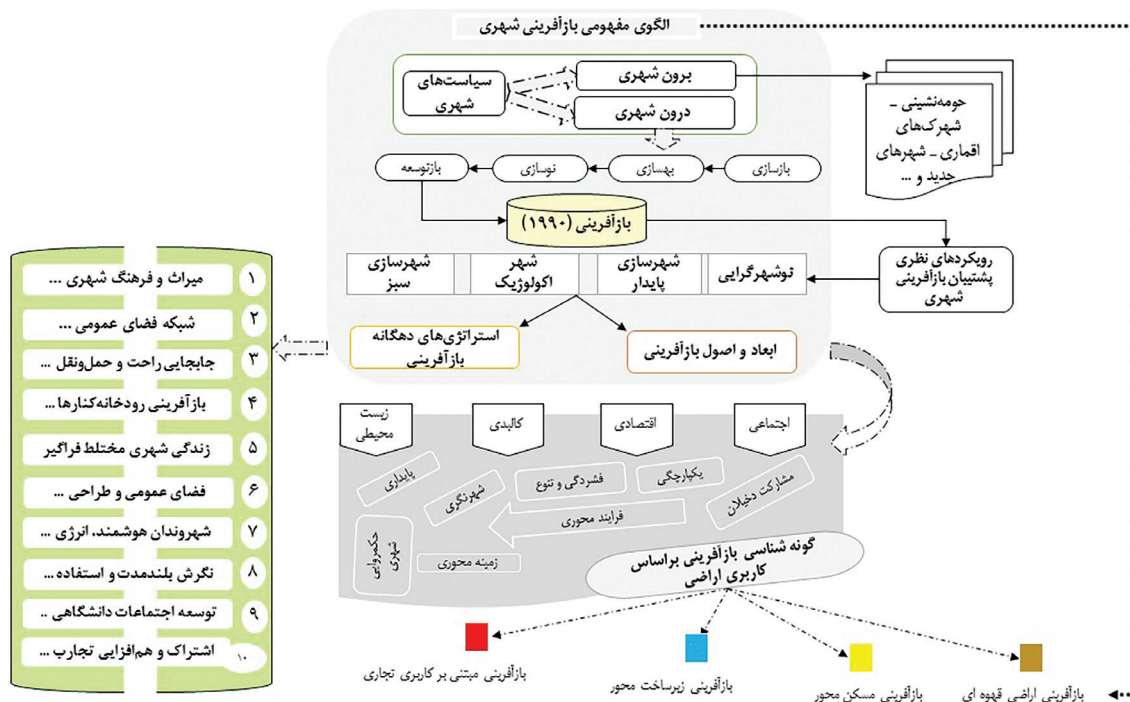
- اصول بازآفرینی شهری
- سیاست بازآفرینی شهری
- سیر تحول سیاست بازآفرینی شهری
- چارچوب‌های ارزیابی بازآفرینی شهری
- بازآفرینی شهری مبتنی بر کاربری اراضی
- بازآفرینی شهری مبتنی بر مراکز تجاری
- بازآفرینی شهری مبتنی بر نظریه‌های پشتیبان
- بازآفرینی شهری مبتنی بر زیرساخت
- بازآفرینی شهری مبتنی بر مسکن

شکل ۶. نمودار توزیع درصد مقولات شش‌گانه در میان آثار منتخب تحلیل شده

## نتیجه گیری

براساس متون بررسی شده، بازآفرینی شهری را می توان به عنوان یک سیاست فراگیر با ذینفعان متعارض، متشکل از استراتژی های متفاوت، مبتنی بر زمینه های مکانی- جغرافیایی و مسیری به سوی توسعه پایدار دانست که با مطالعه دقیق ارکان نظری آن، استخراج الگوی عملی و کارآمد منطبق بر ساختار و بافت جامعه امکان پذیر می گردد. این تحقیق در پی مطالعه همه آثار موجود در رابطه با بازآفرینی شهری نیست، بلکه واکاوی گزینشی و تفصیلی از ادبیات بازآفرینی را در اولویت قرار داده است. در نتیجه بخش عظیمی از تحقیقات پیشین که ارتباط و نوآوری چندانی در زمینه سیاست بازآفرینی شهری نداشتند، از پیکره مقاله حاضر کنار گذاشته شد. براساس یافته های تحقیق، مقوله های عمده بازآفرینی شهری عبارتند از: (۱) اصول بازآفرینی شهری؛ (۲) سیر تحول سیاست های بازآفرینی شهری؛ (۳) استراتژی های بازآفرینی پایدار شهری؛ (۴) چارچوب های ارزیابی بازآفرینی؛ (۵) نظریه های پشتیبان بازآفرینی؛ و (۶) بازآفرینی شهری مبتنی بر اراضی شهری. در میان مقولات بدست آمده، طبقه بازآفرینی شهری با اتکالی بر

سیستم کاربری اراضی در مطالعات پژوهشی بیشتر مورد توجه بوده است و سپس، مقوله استراتژی های بازآفرینی پایدار اولویت داشته است که به ترتیب در «۲۳ و ۲۰ درصد» از متون واکاوی شده (۷۳ منبع منتخب) به این مقولات پرداخته شده است. در مقابل، بر بحث نظریه های پشتیبان بازآفرینی (۱۲ درصد)، سیر تحول سیاست بازآفرینی (۱۳ درصد) و چارچوب های ارزیابی آن (۱۵ درصد) نسبت به بقیه موضوعات مورد بررسی، کمتر تأکید شده است. تفاوت تحقیق حاضر با مطالعات پیشین، واکاوی ژرف آثار علمی انبوه بازآفرینی شهری که شامل ابعاد و اصول سیاست های بازآفرینی، شاخص ها و معیارهای ارزیابی پایداری آن، استراتژی های بازآفرینی پایدار شهری، نظریه های بازآفرینی و دگرگونی محتوایی در گذارهای تاریخی و سیاسی مختلف (تعداد ۶۶ مقاله و ۷ کتاب موثق و علمی) است. با این حال، باید اذعان کرد که تحلیل دقیق و همه جانبه آثار بازآفرینی شهری در زمینه های مختلف آن، اقدام دشواری است و از حوصله این تحقیق خارج می باشد. در شکل (۷) الگوی مفهومی- نظری بازآفرینی شهری آمده به صورت کلی بیان شده است.



شکل ۷: الگوی مفهومی- نظری بازآفرینی شهری براساس تحلیل محتوای کیفی

در نهایت، مؤلفه تعیین کننده و عمده در مطالعات بازآفرینی شهری، «سیاست های کاربری اراضی» است که نقش مراجع قدرت، رژیم های حکمروایی، گفتمان ها و روابط نهادی را در بازساخت و دگردیدی فضاهای شهری اعیان می سازند. در تعداد اندکی از مطالعات پیشین، همزمان به همه این مقولات پرداخته شده است. به طور کلی، اگر چه فرض می شود که بازآفرینی شهری یک سیاست جهانی است اما طیف وسیعی از مقولات آن در کشورهای

جهان جنوب هنوز مورد توجه قرار نگرفته است. اساساً، کاربست اصول و رهیافت های بازآفرینی در شهرهای جوامع مختلف مستلزم مکانیسم های متفاوتی است. به طور خلاصه در ارتباط با تحقیقات علمی حوزه بازآفرینی شهری در ایران به نظر می رسد که کلی گویی و تکرار مطالب در زمینه ماهیت و ابعاد بازآفرینی یا طراحی استراتژی های مبهم و غیرعملی نشان از فقدان شناخت عمیق و منسجم این موضوع و همچنین «مسئله شهری» توسط

سیاست‌گذاران، متولیان و پژوهشگران شهری است.

عمده‌ترین جنبه نوآورانه تحقیق حاضر این است که واکاوی کیفی ژرف‌تری از متون موجود بازآفرینی نسبت به سایر تحقیقات مشابه داخلی به همراه دارد. بنابراین، نتایج تحقیق می‌تواند فرصت‌های ارزشمندی را برای گسترش مبانی و مرزهای دانش بازآفرینی شهری فراهم آورد. بعلاوه، محققان و سیاست‌گذاران شهری می‌توانند از این مقاله به عنوان یک مرجع بالقوه و نقطه شروع برای عبور از خلأهای فعلی و هم‌چنین انجام تحقیقات مکمل در آینده استفاده کنند. محدودیت‌های پژوهش در دو طیف قابل‌ذکر است: نخست، احتمال دارد برخی از مباحث مهم بازآفرینی مانند رابطه حکمروایی شهری و بازآفرینی، رویکردها و ابعاد آن در مقولات شش‌گانه مشخص شده، به‌صورت جامع تحلیل نشده باشند. بنابراین ضرورت دارد در تحقیقات آینده با رویکرد کیفی به این مسئله پرداخته شود. دوم، به نظر می‌رسد که تحقیق حاضر از قابلیت تبیین دقیق چارچوب مفهومی و تحلیلی سیاست بازآفرینی شهری در همه ابعاد آن برخوردار نیست. در این راستا، به تحقیقات بیشتر و مکمل با مقیاس‌های فضایی گسترده نیاز است.

#### منابع

۱. پیران، پرویز (۱۳۹۷) **نگاهی گذرا و نقدی کم‌توان: بازآفرینی شهری با نیم‌نگاهی بر پروژه محله‌یاری در ایران (میا)**. نشریه هفت شهر، دوره ۴، شماره ۶۲، صص ۵۶-۲۸. <http://www.haftshahrjournal.ir/article.html.۲۲۸۵۶>
۲. تبریزی، منصوره (۱۳۹۳) **تحلیل محتوای کیفی از منظر رویکردهای قیاسی و استقرایی**. فصلنامه علوم اجتماعی، شماره ۶۴، صص ۱۰۵-۱۳۸. <https://iribresearch.ir/rm/pdf.۱/maghaleh>
۳. مؤمنی‌راد، اکبر و خدیجه علی آبادی و هاشم فردانش و ناصر مزینی (۱۳۹۲) **«تحلیل محتوای کیفی در آیین پژوهش: ماهیت، مراحل و اعتبار»**. فصلنامه اندازه‌گیری تربیتی، دوره ۹، شماره ۱۴، صص ۲۲۲-۱۸۷.
۴. <http://webpages.iust.ac.ir/mozayani/Papers-pdf/Akbar-Momeni-6019-232516174-TQI.pdf>
۵. Al-Harami, A., Furlan, F. (2020) Qatar National Museum-Transit oriented development: The masterplan for the urban regeneration of a 'green TOD'. Journal of Urban Management, Vol. 9, pp. 115-136. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2019.09.003>
۶. Almeida, C. P., Ramos, A. F., Silva, J. M. (2018) Sustainability assessment of building rehabilitation actions in old urban centers, Sustainable Cities and Society, Vol.36, 378-385. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.10.014>
۷. Alpopi, C., Manole, C. (2013) Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize, Procedia Economics and Finance. Vol. 6, pp. 178 - 185. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(13\)00130-5](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(13)00130-5)
8. Balaban, O., Puppim de Oliveira, J. A. (2014) Understanding the links between urban regeneration and climate-friendly urban development: Lessons from two case studies in Japan. Local Environment, Vol.19, No.8, pp.868-890. <https://doi.org/10.1080/13549839.2013.798634>
9. Boyle, L., Michell, K., Viruly, F. (2018) A critique of the application of neighborhood sustainability. Assessment Tools in Urban Regeneration, 10(4), 1005. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
10. Brown, L. J., Dixon, D., Gillham, O. (2014) Urban Design for an Urban Century-Shaping More Liveable, Equitable, and Resilient Cite. New Jersey, USA: John Wiley and Sons. <https://www.semanticscholar.org/paper/Urban-Design-for-an-Urban-Century%3A-Shaping-More-and-Brown-Dixon/3747b6972aea15dce736c027145491204492f9a8>
11. Carta, M., Ronsivalle, D. (2016) The Fluid City Paradigm: Waterfront Regeneration as an Urban Renewal Strategy. UNIPA Springer Series, Springer. <https://www.springer.com/gp/book/9783319280035>
12. Carmona, M., Tiesdell, S., Heath, T., Oc, T. (2010) Public places urban spaces-the dimension of urban design. Oxford, UK: Architectural Press. <https://www.amazon.com/Public-Places-Urban-Spaces-Second/dp/1856178277>
13. Cysek-Pawlak, M.M., Pabich, M. (2020) Walkability – the New Urbanism principle for urban regeneration. Journal of Urbanism: International Research on Place-making and Urban Sustainability, pp. 1-25, <https://doi.org/10.1080/17549175.2020.1834435>
14. Czischke, D., Moloney, C., Turcu, C. (2015) Raising the game in environmentally sustainable urban regeneration, sustainable regeneration in urban areas. URBACT II Capitalization, 6-14. [https://urbact.eu/sites/default/files/04\\_sustreg-web.pdf](https://urbact.eu/sites/default/files/04_sustreg-web.pdf)
15. Della Torre, S., Cattaneo, S., Lenzi, C., Zanelli, A. (2020) Regeneration of the Built Environment from a Circular Economy Perspective. Springer. file:///C:/Users/SAMIN/Downloads/BookSellerFlyer\_9783030332556.pdf
16. Daseking, W. (2014) Freiburg: Principles of sustainable urbanism. Journal of Urban Regeneration and Renewal, Vol.8, No.2, pp.145-151. <https://hstalks.com/article/783/freiburg-principles-of-sustainable-urbanism/>
17. Dixon, T. (2005) The role of retailing in urban regeneration. Local Economy, Vol.20, No.2, pp.168-182. <https://doi.org/10.1080%2F13575270500053266>
18. Donaldson, R., Plessis, D., Spocter, M., Massey, R, (2013) The South African area-based urban renewal programme: experiences from Cape Town. Journal of Housing and the Built Environment, Vol. 28, pp. 629-638. <http://dx.doi.org/10.1007/s10901-013-9348-3>
19. Donnison, D. (1993) The challenge of urban regeneration for community development. Community Development Journal, Vol.28, No.4, pp.293-298. <https://doi.org/10.1093/cdj/28.4.293>
20. Duany, A., E. Plater-Zyberk, and J. Speck. (2010) Subur-

- eration projects toward sustainable urban structure: case studies of Hafen City in Germany and Shinagawa Station in Tokyo. *International Journal of Urban Sciences*, Vol. 15, No. 3, pp. 187-199. <https://doi.org/10.1080/12265934.2011.635882>
33. Jung, T. H., Lee, J., Yap, M. H., Ineson, E. M. (2015) The role of stakeholder collaboration in culture-led urban regeneration: A case study of the Gwangju project, Korea. *Cities*, Vol. 44, 29–39. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.12.003>
  34. Kana, K. (2012) An experiment in urban regeneration using culture and art in Senba, Osaka's historic urban center, with a focus on the regeneration of urban space. *City, Culture and Society*, Vol. 3, No.2, pp.151–163. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ccs.2012.06.006>
  35. Kang, C., Hua, G. (2007) Brownfield Redevelopment Toward Sustainable Urban Land Use in China. *Chinese Geographical Science*, Vol. 17, No. 2, pp.127-134. <http://dx.doi.org/10.1007/s11769-007-0127-5>
  36. Kidokoro, T., Harata, N., Subanu, L. P., Jessen, J., Motte, A., Seltzer, E. P. (2008) Sustainable City Regions: Space, Place and Governance. *cSUR-UT Series: Library for Sustainable Urban Regeneration*, Vol. 7, Springer press. <http://libgen.li/ads.php?md5=d43b8b-5403498b252ca89fb7cc965f63>
  37. Kim, H.R., Jang, Y. (2017) Lessons from good and bad practices in retail-led urban regeneration projects in the Republic of Korea. *Cities*, Vol. 61, pp. 36–47. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.11.004>
  38. Korkmaz, C., Balaban, O. (2020) Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, pp.1-14. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>
  39. Kopec, M. (2013) The role of the public sector in the regeneration of deprived urban areas: Case studies from Krakow in Poland and Kirklees in the UK. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, Vol.7, No.1, pp. 79-94. <https://hstalks.com/article/2648/the-role-of-the-public-sector-in-the-regeneration-/?business>
  40. Leary, M.E. and McCarthy, J. (2013) Introduction: Urban regeneration, a global phenomenon. in M.E. Leary and J. McCarthy (eds), *The Routledge Companion to Urban Regeneration*, Abingdon: Routledge. <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780203108581/routledge-companion-urban-regeneration?refId=ffa5e106-ad7d-45aa-af3d-c112100ca5a0>
  41. Lee, J., Ostwald, M.J., Sher, W.D., Lee, H. (2016) Developing strategic planning schemes for urban regeneration through mixed-use development in Seoul. *International Planning Studies*, <https://doi.org/10.1080/13563475.2016.1243042>
  42. Lehmann, S. (2010) *The principles of green urbanism: Transforming the city for sustainability*. Washington: Earthscan. <https://www.routledge.com/The-Principles-of-Green-Urbanism-Transforming-the-City-for-Sustainability/Lehmann/p/book/9781844078349>
  - ban Nation: *The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*. New York: North Point Press. <https://us.macmillan.com/books/9780865477506>
  21. Erol, I. (2019) *New Geographies of Residential Capitalism: Financialization of the Turkish Housing Market Since the Early 2000*. *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 43, No. 4, pp. 724-740. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12794>
  22. Ertan, T and, Eğercioglu, Y. (2016) *Historic City Center Urban Regeneration: Case of Malaga and Kemeraltı, Izmir*. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* Vol. 223, pp. 601 – 607. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.05.362>
  23. Güzey, Ö. (2009) Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities*, Vol. 26, No.1, pp.27–37. <http://dx.doi.org/10.1016%2Fj.cities.2008.11.006>
  24. Güzey, O. (2016) The last round in restructuring the city: urban regeneration becomes a state policy of disaster prevention in Turkey. *Cities*, 50, 40–53. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2015.08.010>
  25. Hassan, G.F. (2012) Regeneration as an approach for the development of informal settlements in Cairo metropolitan. *Alexandria Engineering Journal*, Vol.51, No.3, pp.229–239. <https://doi.org/10.1016/j.aej.2012.02.003>
  26. Hemphill, L., Berry, J., McGreal, S. (2004) An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance. Part 1: conceptual foundations and methodological framework. *Urban Studies*, Vol.41, No. 4, pp.725-755. <http://dx.doi.org/10.1080/0042098042000194089>
  27. Hemphill, L., McGreal, S., Berry, J. (2004) An Indicator-based Approach to Measuring Sustainable Urban Regeneration Performance: Part 2, Empirical Evaluation and Case-study Analysis. *Urban Studies*, Vol. 41, No. 4, 757–772. <https://www.jstor.org/stable/43197115>
  28. Huang L, Zheng W, Hong J, Liu Y, Liu G. (2020) Paths and strategies for sustainable urban renewal at the neighbourhood level: A framework for decision-making. *Sustainable Cities and Society*, Vol. 55, pp. 1-14. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102074>
  29. Hui, E.C., Wong, J.T., Wan, J.K. (2008) A review of the effectiveness of urban renewal in Hong Kong. *Property Management*, Vol.26, No.1, pp.25–42. <https://doi.org/10.1108/02637470810848877>
  30. Hurtado, S.D. (2017) Is EU urban policy transforming urban regeneration in Spain? Answers from an analysis of the *Iniciativa Urbana (2007–2013)*. *Cities*, Vol. 60, Part A, pp. 402-414. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.10.015>
  31. Huston, S. (2018) *Smart Urban Regeneration: Visions, Institutions and Mechanisms for Real Estate*. Routledge. <https://www.routledge.com/Smart-Urban-Regeneration-Visions-Institutions-and-Mechanisms-for-Real/Huston/p/book/9781138935280>
  32. Jang, Y.J., Go, J.Y., Lee, S. (2011) Evaluating integrated land use and transport strategies in the urban regen-

55. Randolph, B. and Freestone, R. (2008) Problems and prospects for suburban renewal: An Australian perspective. City Futures Research Centre Issues Paper, No. 11, UNSW, Sydney. [https://www.researchgate.net/publication/254516562\\_Problems\\_and\\_Prospects\\_for\\_Suburban\\_Renewal\\_An\\_Australian\\_Perspective](https://www.researchgate.net/publication/254516562_Problems_and_Prospects_for_Suburban_Renewal_An_Australian_Perspective)
56. Roberts, P. (2000) The evolution, definition and purpose of urban regeneration. InP. Robert, and H. Skye (Eds.), Urban regeneration a handbook. London: Sage. [http://www.posgrado-faua.uni.edu.pe/images/Lecturas/Urban-Regeneration\\_Roberts-Sykes.pdf](http://www.posgrado-faua.uni.edu.pe/images/Lecturas/Urban-Regeneration_Roberts-Sykes.pdf)
57. Roberts, P. and Sykes, H. (eds) (2000) Urban regeneration: A handbook, Sage, London.
58. Roggema, R. (2017), The future of sustainable urbanism: Society-based, complexity-led, and landscape-driven. Sustainability, Vol.9, No. 8, <https://doi.org/10.3390/su9081442>
59. Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L., Greca, P. (2017) Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy. Landscape and Urban Planning, Vol. 157, pp. 180–192. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.05.031>
60. Ruming, K. (2018) Urban Regeneration in Australia: Policies, Processes and Projects of Contemporary Urban Change. Routledge. <https://www.routledge.com/Urban-Regeneration-in-Australia-Policies-Processes-and-Projects-of-Contemporary/Ruming/p/book/9781472471635>
61. Sacco, P.L., Ghirardi, S., Tartari, M., Trimarchi, M. (2019) Two versions of heterotopia: The role of art practices in participative urban renewal processes. Cities, Vol. 89, pp. 199-208. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.02.013>
62. Smith, A. (2012) Events and Urban Regeneration: The Strategic Use of Events to Revitalise Cities. London: Routledge. <http://dx.doi.org/10.4324/9780203136997>
63. Song, Y., and Knaap, G. J. (2004) Measuring urban form: Is Portland winning the war on sprawl? Journal of the American Planning Association, Vol.70, No.2, pp.210–225. <https://doi.org/10.1080/01944360408976371>
- 64.
65. Talen, E. (2006) Design for Diversity: Evaluating the Context of Socially Mixed Neighbourhoods. Journal of Urban Design, Vol.11, No.1, pp.1–32. <https://doi.org/10.1080/13574800500490588>
66. Tallon, A. (2013) Urban Regeneration in the UK. London: Routledge. <https://www.routledge.com/Urban-Regeneration-in-the-UK/Tallon/p/book/9780415685030>
67. Tan, X., Altrrock, U. (2016) Struggling for an adaptive strategy? Discourse analysis of urban regeneration processes e A case study of Enning Road in Guangzhou City. Habitat International Vol. 56, pp. 245-257. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.06.006>
68. Thomas, D. R. (2006) A General inductive approach for qualitative data analysis. American Journal of Evaluation. Vol.27, No. 2, pp. 237-246. <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?>
43. Lehmann, S. (2018) Urban Regeneration: A Manifesto for transforming UK Cities in the Age of Climate Change, Palgrave Macmillan, Springer Nature Switzerland AG. <https://www.springer.com/de/book/9783030047108>
44. Marra, G., Barosio, M., Eynard, E., Marietta, C., Tabasso, M., Melis, G. (2016) From urban renewal to urban regeneration: Classification criteria for urban interventions. Turin 1995–2015: evolution of planning tools and approaches. Journal of Urban Regeneration and Renewal, Vol. 9, No. 4, pp. 367-380. <https://hstalks.com/article/4620/from-urban-renewal-to-urban-regeneration-classific/>
45. Martins, M.L.R., Pereira, A. L. S. (2019) Urban Regeneration in the Brazilian urban policy agenda. European Planning Studies, Vol. 27, No. 6, pp. 1129-1145, <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1598021>
46. Mateo, C and Cuñat, A. (2016) Guide of strategies for urban regeneration: A design-support tool for the Spanish context. Ecological Indicators, Vol. 64, pp. 194–202. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2015.12.035>
47. McDonald, S., Malys, N., Maliene, V. (2009) Urban regeneration for sustainable communities: A case study. Technological and Economic Development of Economy, Vol. 15, No. 1, pp. 49-59. <https://doi.org/10.3846/1392-8619.2009.15.49-59>
48. Moreno Pires, S., Fidélis, T., Ramos, T. (2014) Measuring and comparing local sustainable development through common indicators: Constraints and achievements in practice. Cities, Vol.39, pp.1–9. <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2014.02.003>
49. Nedučin, D., Krklješ, M., Gajić, Z. (2019) Post-socialist context of culture-led urban regeneration – Case study of a street in Novi Sad, Serbia. Cities, Vol.85, pp.72–82. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.11.024>
50. Newman, P., Davies-Slate, S., Jones, E. (2018) The Entrepreneur Rail Model: Funding urban rail through majority private investment in urban regeneration. Research in Transportation Economics, Vol. 67, pp. 19-28 <https://doi.org/10.1016/j.retrec.2017.04.005>
51. Ozuduru, B. H., Varol, C., Yalciner Ercoskun, O. (2014) Do shopping centers abate the resilience of shopping streets? The co-existence of both shopping venues in Ankara. Turkey, Cities, 36, 145–157. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2012.10.003>
52. Peng, Y., Lai, Y., Li, X., Zhang, X. (2015) An alternative model for measuring the sustainability of urban regeneration: the way forward. Journal of Cleaner Production, Vol. 109, pp. 76-83. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2015.06.143>
53. Petcou, C., Petrescu, D. (2015) R-URBAN or how to co-produce a resilient city. Ephemera: theory and politics in organization, Vol.15, No.1, pp. 249-262. <http://www.ephemerajournal.org/sites/default/files/pdfs/contribution/15-1petcoupetrescu.pdf>
54. Raco, M., Henderson, H., Bowlby, S. (2008) Sustainable Urban Regeneration in a Global City – The Regeneration of Paddington Basin. P. Ache et al. (eds.), Cities between Competitiveness and Cohesion, Springer, pp. 187-203. <https://doi.org/10.1080/08111140902968737>



doi=10.1.1.1020.8465&rep=rep1&type=pdf

69. Tin, W. J., Lee, S.H. (2017) Development of neighbourhood renewal in Malaysia through case study for middle income households in New Village Jinjang, Kuala Lumpur. *Sustainable Cities and Society*, Vol.32, pp.191–201. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.03.007>
70. Wang, H., Shen, Q.P., Tang, B.S., Skitmore, M., (2013) An integrated approach to supporting land-use decisions in site redevelopment for urban renewal in Hong Kong. *Habitat International*, Vol. 38, pp.70-80. <http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2012.09.006>
71. Yekyeong, S. (2012) TOD as a Rail Integrated Urban Regeneration Strategies of Old City through Case Study about Toyama Station and Surroundings Area in Japan. T.-h. Kim et al. (Eds.): *ASEA/DRBC 2012*, CCIS, Springer-Verlag Berlin Heidelberg, pp. 429–436. [https://link.springer.com/chapter/10.1007%2F978-3-642-35267-6\\_57](https://link.springer.com/chapter/10.1007%2F978-3-642-35267-6_57)
72. Yu, J.H., Kwon, H.R. (2011) Critical success factors for urban regeneration projects in Korea. *International Journal of Project Management*, Vol. 29, pp. 889-899. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2010.09.001>
73. Zheng, H.W., Shen, G.Q.P., Wang, H. (2014) A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, Vol. 41, pp. 272-279. <http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.08.006>