



Conflict of Interests Affecting Factors in the Process of Regenerating the Historical Context the Case study of Nafar Abad Neighborhood, Tehran

Ali Ispareh¹ , Mojtaba Rafieian² , Hamidreza Saremi³

1. Department of Urban Planning, Faculty of Arts and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Email: aliispareh@modares.ac.ir

2. Department of Urban Planning, Faculty of Arts and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Email: rafiei_m@modares.ac.ir

3. Department of Urban Planning, Faculty of Arts and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

Email: saremi@modares.ac.ir

Article Info

Article type:
Research Article

Article History:

Received:

27 May 2023

Received in revised form:

30 August 2023

Accepted:

4 October 2023

Available online:

6 November 2023

Keywords:

Nafar Abad,
Conflict of Interest,
Stakeholders,
Urban Regeneration,
Social Capital.

ABSTRACT

The regeneration of historical textures to adapt these textures to the modern needs of urbanization and to preserve their identity is an important matter, and due to the multi-stakeholder nature of the reconstruction processes and the involvement of different interests of the stakeholders in the processes, conflict of interests is inevitable. The current research aims to identify the factors affecting the occurrence of conflicts of interest and the effects of conflicts in the regeneration process of historical textures. The current research is qualitative. The statistical population of the research includes the beneficiaries of the regeneration of the Nafar Abad neighborhood, who were identified in the form of 18 groups by studying the available documents. Using the snowball sampling method, which went until theoretical saturation, 31 people were selected as the representatives of the interested groups. The data needed for the research was collected through semi-structured interviews. Data analysis was also done through thematic analysis and using MAXQDA. The research findings show that several factors in managerial, economic, legal, executive, and social dimensions cause conflicts of interest in reconstructing historical textures, including the factors of urban management, the number of key stakeholders, and urban rules and regulations. The conflict of interests acts as a mutual influence and impression with the regeneration process so that the conflict of interests appears under the influence of the defined regeneration process. After it occurs, the conflicts begin to affect the regeneration process.

Cite this article: Ispareh, A, Rafieian, M., & Saremi, H. R. (2023). Conflict of Interests Affecting Factors in the Process of Regenerating the Historical Context the Case study of Nafar Abad Neighborhood, Tehran. *Geographical Urban Planning Research Quarterly*, 11 (3), 179-196.
<http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2023.360918.1835>



© The Author (s).

DOI: [10.22059/JURBANGEO.2023.360918.1835](https://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2023.360918.1835)

Publisher: University of Tehran Press

Extended Abstract

Introduction

Historical textures and related issues are some of the most important issues and challenges of urban planning. Urban regeneration is one of the most critical recent approaches in worn-out and historical textures; due to the nature, extent, and comprehensiveness of this approach in covering various economic, social, physical, environmental, and cultural dimensions, much complexity appears in regeneration projects. One of the main reasons for the complexity and uncertainty of urban regeneration projects is that there are different stakeholders in these projects, which increases the possibility of conflicts of interest in the regeneration process. In this way, it is important to identify the factors influencing the occurrence of conflict of interest in the process of regeneration of historical textures, despite the existence of wide and valuable areas of historical textures in the country, as well as their need for regeneration to match the modern and contemporary needs of citizens' lives. The purpose of this article is to identify the factors affecting the occurrence of conflict of interests in the process of regeneration of historical textures as a fundamental challenge in the path of realization and efficiency of programs of regeneration of historical textures and also to identify the effects of conflict of interests in the process of regeneration historical textures which was done using qualitative research method and case study approach. The Nafarabad neighborhood of Rey City was selected as a case study from the historical and old neighborhoods of Rey City.

Methodology

The current research is applied and based on a qualitative methodological approach. The research strategy is also an Abductive strategy, and the case study approach was used to complete the research. In the current research, the key stakeholders of the regeneration process were identified using available documents, and then snowball sampling was used to collect data. In this way, 18 key stakeholder groups, including urban management organizations and

institutions at the policy, decision-making, and executive levels, and the local community, including owners, residents, businesses, investors, and pilgrims, were identified as key stakeholders. The data required for the research was also collected through semi-structured interviews with the key stakeholders of the regeneration process of the Nafarabad neighborhood; in total, 31 interviews were conducted, and the data analysis was done through the thematic analysis method.

Results and discussion

Based on the research findings, the key stakeholders of the regeneration process were identified in 18 groups and divided into two categories as internal and external stakeholders based on Freeman's classification and primary and secondary stakeholders according to Clarkson's classification. Conflict of interest occurs under the influence of several factors. According to the findings and results of qualitative data analysis based on thematic analysis, 21 main concepts were extracted as factors influencing the occurrence of conflict of interest. Then, according to the frequency of the obtained codes, factors such as urban management, the number of key stakeholders, and city rules and regulations were identified as the most important factors in conflicts of interest. In order to get an overview of the dimensions affecting the occurrence of conflict of interest and a better understanding of the nature of the factors affecting the occurrence of conflict of interest, the obtained factors were categorized according to their nature. In this way, the factors affecting the occurrence of conflict of interest are mainly managerial, executive, legal, economic, and social, which cause conflict of interest. In this way, the management and social dimensions, considering they include more factors than other dimensions, play a greater role in the conflict of interest in regenerating historical textures. The occurrence of conflict of interest during the regeneration process has effects on the regeneration process, which include the slowness and stagnation of the regeneration process, the degradation of social capital, the imposition of costs on the

beneficiaries, the deviation and change in the goals of the plan and the reduction or non-realization of the plans, which these effects cause the regeneration process is not completed optimally.

Conclusion

The analysis of the present research shows that the conflict of interest occurs due to several factors in the regeneration of historical textures. Factors affecting the emergence of conflict of interest act in such a way that stimulating interests influencing them and changing the extent of obtaining benefits by different stakeholders causes the emergence of conflict of interest. Based on the five categories of factors, management factors have taken the largest share in the interviews regarding conflict of interest, which seems logical. Because urban management can control other conflicting factors, and by controlling other factors, conflict of interest can be brought to the lowest level. Therefore, perhaps the most important features of good urban management in the current era can be considered the optimal management of the interests of the urban stakeholders and agreement-making and interactive management. According to previous research results, the relationship between the conflict of interests and the process of urban regeneration needs to be examined. Based on the findings of the research, it can be said that the occurrence of a conflict of interest has a reciprocal influence on the process of regeneration in such a way that the conflict of interest affected by the defined process of regeneration by the planners may appear. Also, the conflict of interest will affect the process of regeneration and will cause slowness or changes in this process.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest

none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to the Urban Regeneration Corporation of Iran for its financial and spiritual support in carrying out this research.

شناسایی عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت تاریخی مطالعه موردی: محله نفر آباد شهری

علی ایسپره^۱، مجتبی رفیعیان^۲، حمیدرضا صارمی^۳

۱ - گروه برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران. رایانامه: aliispareh@modares.ac.ir

۲ - نویسنده مسئول، گروه برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران. رایانامه: rafiei_m@modares.ac.ir

۳ - گروه برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران. رایانامه: saremi@modares.ac.ir

چکیده

اطلاعات مقاله

بازآفرینی بافت‌های تاریخی به‌منظور انطباق این بافت‌ها با نیازهای نوین شهرنشینی و حفظ هویت آن‌ها امری مهم است که با توجه به چند ذینفعی بودن فرآیندهای بازآفرینی و درگیری منافع مختلف ذینفعان در فرآیندها، بروز تعارض منافع امری گریزناپذیر است. هدف پژوهش حاضر، شناسایی عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع و همچنین تأثیرات تعارضات در فرآیند بازآفرینی بافت‌های تاریخی است. پژوهش حاضر پژوهشی کیفی است. جامعه آماری پژوهش شامل ذینفعان بازآفرینی محله نفر آباد است که با مطالعه اسناد فرادست در قالب ۱۸ گروه شناسایی شدند. با استفاده از روش نمونه‌گیری گلوله برفی که تا اشباع نظری پیش رفت ۳۱ نفر به‌عنوان نمایندگان گروه‌های ذینفع به‌عنوان نمونه انتخاب شدند. داده‌های موردنیاز پژوهش از طریق مصاحبه نیمه ساختاریافته جمع‌آوری شد. تحلیل داده‌ها نیز از طریق تحلیل تماتیک و استفاده از نرم‌افزار مکس کیودا انجام شد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که عوامل متعددی در ابعاد مدیریتی، اقتصادی، حقوقی، اجرایی و اجتماعی سبب بروز تعارض منافع در بازآفرینی بافت‌های تاریخی می‌شود که عوامل مدیریت شهری، تعدد ذینفعان کلیدی، ضوابط و مقررات شهری از مهم‌ترین عوامل هستند. بروز تعارض منافع تأثیراتی همچون کندی و رکود در فرآیند بازآفرینی، کاهش و یا عدم تحقق‌پذیری طرح، تغییر در اهداف طرح، تحمیل هزینه بر ذینفعان و تنزل سرمایه اجتماعی در روند بازآفرینی بافت‌های تاریخی را سبب می‌شود. تعارض منافع به‌صورت تأثیر و تأثر متقابل با روند بازآفرینی عمل می‌کند به‌نحوی که تعارض منافع تحت تأثیر فرآیند بازآفرینی تعریف‌شده بروز پیدا می‌کند و پس از بروز، تعارضات شروع به تأثیرگذاری بر روند بازآفرینی می‌کنند.

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:
۱۴۰۲/۰۳/۰۶
تاریخ بازنگری:
۱۴۰۲/۰۶/۰۸
تاریخ پذیرش:
۱۴۰۲/۰۷/۱۲
تاریخ چاپ:
۱۴۰۲/۰۸/۱۵

واژگان کلیدی:
محله نفر آباد،
تعارض منافع،
ذینفعان،
بازآفرینی شهری،
سرمایه اجتماعی.

استناد: ایسپره، علی؛ رفیعیان، مجتبی و صارمی، حمیدرضا. (۱۴۰۲). شناسایی عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت تاریخی مطالعه موردی: محله نفر آباد شهری. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۱۱ (۳)، ۱۹۶-۱۷۹.

<http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2023.360918.1835>

مقدمه

یکی از مهم‌ترین مسائل و چالش‌های شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری بافت‌های تاریخی و مسائل مرتبط با آن هستند. با توجه به مناطق شهری، شیوه‌های بازآفرینی شهری پاسخ مهمی در مواجهه با فرسودگی بافت‌های شهری در شهرهای مختلف است و همچنین به‌عنوان جایگزینی برای مصرف زمین جدید است (De Paula et al, 2023: 1). در واقع بافت‌های تاریخی فرصت‌های مناسبی را برای توسعه‌های هویت‌مند و کم‌هزینه‌تر در اختیار شهرها قرار می‌دهند که نیازمند توجه و اعمال رویکردها و سیاست‌های متناسب و سنجیده در برخورد با این بافت‌ها است. بازآفرینی شهری یک انتخاب استراتژیک مهم در ارتقای توسعه شهری در سطح جهان بوده است (Yang et al, 2022: 1). با توجه به ماهیت و اصول بازآفرینی شهری و گستردگی و جامعیتی که بازآفرینی شهری در پوشش ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی و فرهنگی دارد پیچیدگی زیادی در پروژه‌های بازآفرینی بروز پیدا می‌کند. یکی از دلایل اصلی پیچیدگی و نامطمئن بودن پروژه‌های بازآفرینی شهری این است که ذینفعان مختلفی در این پروژه‌ها وجود دارند. علاوه بر این، روابط بین آن‌ها بسیار پیچیده است و تضاد قابل توجهی در میان ذینفعان چنین پروژه‌هایی رخ می‌دهد (Yu & Lee, 2012: 1093). فرآیند بازآفرینی شهری عوامل زیادی همچون برنامه‌ریزی پروژه، سلب مالکیت زمین، تخریب مسکن و اسکان مجدد مالکان را شامل می‌شود. عوامل ذکرشده با ذینفعان مختلف ارتباط نزدیکی دارند که احتمال بروز تعارض منافع را افزایش می‌دهد (Wang & Xiang, 2019: 2). در خصوص موضوع تعارض مطالعات متعددی در حوزه علوم رفتاری و برنامه‌ریزی صورت گرفته است که در برخی از مطالعات، تعارض بخش تفکیک‌ناپذیر فرآیند سیاست‌گذاری و مداخله قلمداد می‌شود. به‌زعم فریدمن (friedman, 1973) «جامعه شهری، جامعه تعارض است؛ اما این تعارض صرفاً بیرونی است و از طریق فرایندهای خلاقانه کنکاش در لایه‌های زیرین کاملاً مشهود است. در صورت عدم وجود تعارض می‌توان اطمینان حاصل کرد که توسعه رخ نداده است». به باور بایلی (Bailey, 1975) «به‌واسطه تقاضاهای هم‌زمان برای منابع کمیاب و وجود منافع ناسازگار، تعارض ویژگی ناگزیر جامعه است». تعارض منافع همواره بر اثر عوامل متعدد و مختلف که هرکدام به‌گونه‌ای در بروز تعارض منافع تأثیرگذار هستند بروز پیدا می‌کند. با توجه به اینکه تعارض‌های بین ذینفعان بازآفرینی شهری موجب ناسازگاری، اختلاف‌نظر و ناهماهنگی در درون یا بین ذینفعان است؛ عدم مدیریت آن، مانع بهره‌گیری از ظرفیت کامل مشارکت و در نتیجه موجب عدم تحقق بازآفرینی شهری می‌شود (اندیشه آریانا و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۲۴).

محله نفر آباد به‌عنوان محدوده مورد مطالعه پژوهش به سبب شرایط ویژه‌ای که به دلیل مجاورت با حرم، هویت تاریخی و میراثی و مالکیت عمده شهرداری در سطح محله دارد ذینفعان متعددی را شامل می‌شود که تعارضات ذینفعان و عدم توجه به این تعارضات در فرآیندهای برنامه‌ریزی و طراحی، اجرای طرح‌های تعیین‌شده برای این محله را طی سه دهه مختل کرده است. در نتیجه، بازآفرینی این محله به دلیل تعارضات و اختلافات بین ذینفعان در طول سه دهه برنامه‌ریزی با موفقیت حاصل نشد و طرح‌های مختلف به دلیل تعارضات بین ذینفعان به‌صورت نیمه‌کاره رها شد. این امر باعث شد تا روزه‌روز بر فرسودگی محله افزوده شود و کیفیت زندگی تنزل پیدا کند. تعارضاتی که در طی چندین دهه بین ذینفعان مختلف محله نفر آباد وجود داشته است را می‌توان یکی از مهم‌ترین عوامل در وضعیت کنونی محله و عدم تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی و احیا محله شمرد. بدین ترتیب شناسایی عوامل تأثیرگذار بر بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت‌های تاریخی با وجود پهنه‌های گسترده و با ارزش بافت‌های تاریخی در کشور و همچنین نیاز آن‌ها به بازآفرینی برای تطابق با نیازهای نوین و امروزی زندگی شهروندان امری مهم است. بعلاوه شناسایی عوامل مؤثر بر بروز

تعارض منافع می‌تواند فرآیند مدیریت تعارضات را تسهیل کند و همچنین با افزایش موفقیت برنامه‌های بازآفرینی شهری در بافت‌های تاریخی کشور فرسودگی روزافزون این‌گونه بافت‌ها را کاهش دهد. متقی (۱۳۹۹) در رساله دکتری خود با عنوان «تبیین الگوی مدیریت تعارض ذینفعان در برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی شهر ری» الگوی مدیریت تعارض ذینفعان در برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی شهری را بر مبنای داده‌های کیفی و کمی ارائه می‌کند و چنین نتیجه‌گیری می‌کند که در صورت به‌کارگیری مدل نظری برنامه‌ریزی تعاملی حساس به تعارض در بافت‌های تاریخی شهری بر پایه تعامل نیروهای «حفاظت و توسعه» از یکسو و تعامل دو مفهوم «مدیریت تعارض» و «معاصر سازی شهری» از سوی دیگر طی یک فرایند چرخه‌ای و تکرارپذیر، تعارضات موجود به طرز چشمگیری مدیریت خواهد شد. قادری (۱۳۹۸) در پایان‌نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان «تحلیل مدیریت بازآفرینی شهری از منظر تعارضات و منافع ذینفعان نمونه مطالعاتی: منطقه ثامن مشهد» به بررسی مدیریت بازآفرینی و تصمیم‌گیری از طریق تجزیه و تحلیل تعاملات پیچیده بین ذینفعان برای درک کسانی که درگیر هستند پرداخت. نتایجی که از این پژوهش به دست آمد بر اهمیت رابطه بین مدیریت بازآفرینی و ضرورت پرداختن به این مسئله با شناسایی گروه‌های ذینفع، مطالبات و ترجیحات آن‌ها و تجزیه و تحلیل و طبقه‌بندی و در نظرگیری آن‌ها در طول فرایند مدیریت بازآفرینی تأکید داشت. آریانا و دیگران (۱۳۹۸) در مقاله‌ای تحت عنوان «مدل مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری در ایران» با بررسی نقش ذینفعان بازآفرینی شهری در تحقق طرح‌ها و جایگاه مدیریت تعارضات بین ذینفعان در طرح‌ها به دنبال ارائه مدل مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری است. این تحقیق نشان می‌دهد که مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری مستلزم شناسایی ذینفعان کلیدی، شناسایی تعارضات ذینفعان و ارائه راهبردهای حل تعارض مبتنی بر فرآیندهای همکاری شامل برقراری چرخه تعاملی بین سه‌گانه مشارکت و درگیری اصولی، انگیزه مشترک و ظرفیت عمل مشترک است. ووک لی و سانگ سونگ (۲۰۱۷) در مطالعه خود با عنوان «تعارض منافع و تغییر در قصد اصلی: مطالعه موردی خانه‌های خالی و متروکه به‌عنوان باغ‌های محلی در شهر کوچک‌شده، داگو، کره جنوبی» به مطالعه ذینفعان و منابع تعارض آن‌ها در تبدیل قطعات خالی و تخریبی به فضای عمومی می‌پردازند. یافته‌های این پژوهش نشان داد که ویژگی‌های فضایی و خط‌مشی، منبع خاصی از تعارض در مناطق مسکونی متراکم و تاریخی است که برای غلبه بر مشکلات ناشی از تعارضات اقداماتی همچون تغییر دیدگاه در بین فعالان سیاسی، اجماع بین اعضای جامعه و رفاه عادلانه از طریق برنامه‌های مبتنی بر فراگیری و منافع عمومی را پیشنهاد می‌کند. وانگ و شیانگ (۲۰۱۹) نیز در مقاله‌ای با عنوان «بررسی مسیر رفتار تعارض ذینفعان پایداری بازآفرینی شهری در چین: کاربرد راه‌حل‌های مبتنی بر اجتماع» مکانیزم زمینه‌ساز تعارض ذینفعان و عوامل تعارض ذینفعان در بازآفرینی شهری را بررسی می‌کنند. نتایج این مطالعه نشان داد که انواع مختلف عوامل تعارض، تأثیرات متفاوتی بر روند تعارض ذینفعان دارند. توزیع منافع و هماهنگی سهامداران مهم‌ترین عواملی بود که باید در نظر گرفته شوند. همچنین راه‌حل‌های مبتنی بر اجتماع (SBS) را برای حل تعارضات ذینفعان ارائه می‌دهد. هدف مقاله حاضر شناسایی عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت‌های تاریخی به‌عنوان یک چالش اساسی در مسیر تحقق‌پذیری و کارآمدی برنامه‌های بازآفرینی بافت‌های تاریخی و همچنین شناسایی تأثیرات تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت‌های تاریخی است که با استفاده از روش تحقیق کیفی و رویکرد نمونه مطالعاتی انجام شد. محله نفر آباد شهر ری از محلات تاریخی و کهن شهر ری به‌عنوان نمونه مطالعاتی انتخاب شده است. در واقع این مقاله تلاش می‌کند تا با استفاده از رویکرد کیفی و روش مصاحبه نیمه ساختاریافته با ذینفعان کلیدی فرآیند بازآفرینی، عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع را شناسایی کند.

مبانی نظری

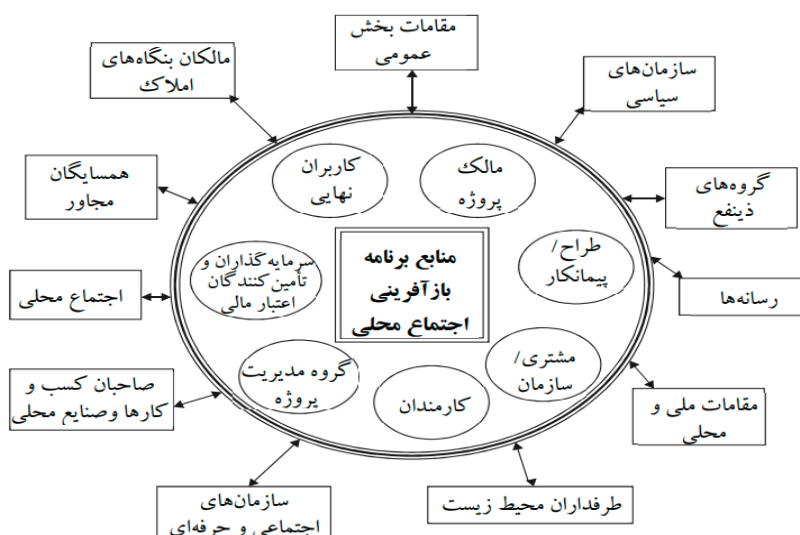
تعارض و تعارض منافع

تعارض در لغت به معنی «متعارض یکدیگر شدن»، «ناسازگاری کردن» است (معین، ۱۳۸۶). و در ادبیات لاتین در دو معنی: ۱) عدم توافق فعال بین افراد دارای عقاید یا اصول متضاد، ۲) جدال بین دو یا چند گروه از افراد یا کشورها، به کاررفته است (dictionary.cambridge.org). تعریف تعارض منافع ممکن است رشته‌ای خاص باشد که از یک مطالعه به مطالعه دیگر متفاوت باشد و در طول زمان تکامل یابد (Vose, 2021: 232). ارایدین و فری^۱ (۲۰۱۹) تعارض را " یک ویژگی ذاتی در فرآیندهای تصمیم‌گیری مشارکتی " می‌بینند به‌ویژه در زمینه‌های سیاسی مانند برنامه‌ریزی، که در آن بازیگران متعدد با منافع متفاوت در سطوح مختلف با روابط قدرت نابرابر چند سطحی درگیر هستند (Eraydin & Frey, 2018). رابینز (۲۰۰۵) تعارض را به‌عنوان فرایندی تعریف کرده است که از جایی شروع می‌شود که یک طرف می‌فهمد طرف دیگری تأثیر منفی گذاشته است، یا قرار است روی چیزی که طرف اول به آن اهمیت می‌دهد تأثیر منفی بگذارد (Thakore, 2013: 7). شاید ساده‌ترین تعریف برای تعارض، نداشتن توافق میان دو نفر یا گروه باشد (آریانا و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۲۸).

ذینفعان بازآفرینی شهری

به گفته ادوارد فریمن، ذینفع «هر گروه یا فردی است که بتواند بر دستیابی به اهداف سازمان تأثیر بگذارد یا تحت تأثیر قرار گیرد» (Freeman 2010: 46). در اغلب پروژه‌های بازآفرینی شهری تأثیر ذینفعان بر نتایج پروژه می‌تواند زیاد باشد بنابراین در نظر گرفتن تعدد دیدگاه‌ها در فرآیندهای بازآفرینی شهری و توجه به نظرات و نیازهای ذینفعان مختلف درگیر در فرآیند از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است (Rădulescu et al. 2016: 2; Bottero et al, 2017: 2). ذینفعان بازآفرینی شهری عبارت‌اند از افراد، گروه‌ها یا سازمان‌هایی که هرگونه منفعتی در بازآفرینی دارند و نیز کسانی که می‌توانند روی برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و استفاده در آینده برنامه‌های بازآفرینی، تأثیر بگذارند. ذینفعان مختلف بازآفرینی شهری شامل مقامات محلی، ایالتی و ملی و همچنین کسانی هستند که در بخش خصوصی (نهادی و یا فردی) به دنبال سرمایه‌گذاری، کاهش خطرات، به دست آوردن سود و یا افزایش شهرت هستند (آریانا و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۲۷). ذینفعانی که ممکن است در یک برنامه بازآفرینی یافت شوند، در تصویر ۱ نشان داده شده است. کلارکسون ذینفعان را به دو دسته اولیه و ثانویه تقسیم می‌کند، که ذینفعان اولیه را کسانی تشکیل می‌دهند که سازمان بدون مشارکت آن‌ها نمی‌تواند بقا داشته باشد و سهم مستقیمی را در موفقیت آن به خود اختصاص می‌دهند (فاطمه ثقفی و همکاران، ۱۳۹۳). اما مشارکت ذینفعان ثانویه حیاتی نیست و رابطه‌ای داوطلبانه دارند که می‌توانند تأثیرگذار باشند (Charles Fontaine, 2006).

1. eraydin and frey



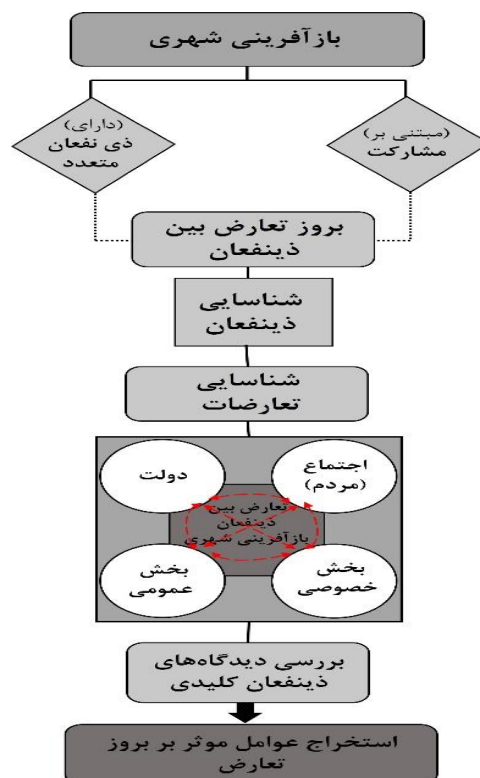
شکل ۱. ذینفعان بازآفرینی اجتماع محلی
 مأخذ: به نقل از آرایانا و همکاران؛ (Moura & Teixeira, 2009).

بروز تعارض در بازآفرینی شهری

هدف برنامه‌های بازآفرینی، بهبود شرایط اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی برای یک مکان معین است. این مداخلات به دنبال بهبود کیفیت عرضه مسکن، محیط ساخته‌شده و سایر امکانات محلی از طریق سرمایه‌گذاری در حمل‌ونقل یا زیرساخت‌های دیگر است (Albanese et al, 2021: 1). ذینفعان اصلی، از جمله دولت، توسعه‌دهندگان و ساکنان، انتظار دارند که بازآفرینی شهری بهترین نتایج را داشته باشد. علاوه بر این، منافع ذینفعان مختلف در عصر حاضر به‌طور فزاینده‌ای متفاوت است، که فرآیند تصمیم‌گیری بازآفرینی شهری را پیچیده‌تر می‌کند (Wang, 2021: 1). گاهی اوقات، منافع ذینفعان مختلف با یکدیگر تداخل پیدا می‌کند که به‌طور قابل‌توجهی موفقیت پروژه را مختل می‌کند (Chu et al, 2020: 1). با این حال، بازآفرینی شهری ذینفعان مختلفی را درگیر می‌کند و به دلیل تفاوت‌های فاحش در منافع آن‌ها، تعارضات مکرری بین این ذینفعان وجود دارد (Wang & Xiang, 2019: 1). در واقع بازآفرینی شهری شامل بسیاری از ذینفعان می‌شود که منافع هر یک از ذینفعان متفاوت است و این تفاوت منجر به تعارض ذینفعان می‌شود (Sociology, 2019). علاوه بر این، بازآفرینی شهری یک فرآیند پیچیده، طولانی‌مدت و اغلب پراکنده است. برای موفقیت، معمولاً نیاز به همکاری طیف گسترده‌ای از سازمان‌ها، جوامع و افراد است که با یک چشم‌انداز مشترک و اهداف مشترک کار می‌کنند (Roberts & Sykes, 1999). با توجه به ویژگی‌های ذاتی پروژه‌های بازآفرینی شهری، تعارض بین ذینفعان اجتناب‌ناپذیر است (Yu & Lee, 2012: 10). با توجه به اصول بازآفرینی شهری می‌توان فهمید که مشارکت و همکاری یکی از مهم‌ترین اصول بازآفرینی است. در واقع ذینفعان متعدد درگیر در جریان بازآفرینی به‌منظور اجرای برنامه بازآفرینی با هم مشارکت و همکاری می‌کنند و موفقیت برنامه بازآفرینی نیز در گرو جذب مشارکت ذینفعان متعدد است. طبیعتاً ذینفعان متعدد درگیر در بازآفرینی، دارای منافع و اهداف مختلف و گاهی متضاد هستند و هر طرف سعی بر پیشینه کردن منافع خود و دستیابی هرچه بیشتر به اهداف خود دارد. که البته مدیریت نامناسب این نگرانی‌های ذینفعان، اغلب منجر به تعارضات و مناقشات در مورد اجرای پروژه می‌شود (Olander & Landin, 2005: 1). در جریان هر مشارکتی ممکن است عواملی سبب بروز تنش و تعارض بین طرف‌های مشارکت شود که کاپوزولی^۱ (۱۹۹۵) از آن‌ها به‌عنوان علل

1. Capozzoli

درگیری و تعارض یاد می‌کند که عبارت‌اند از: ارزش‌های فرهنگی متنوع، نگرش متفاوت، نیازهای مختلف، انتظارات متفاوت، برداشت‌های متفاوت، منابع محدود و شخصیت‌های متفاوت (Thakore, 2013: 11). به دنبال بروز عوامل گفته‌شده در فرآیند مشارکت تعارض به‌عنوان موضوعی اجتناب‌ناپذیر بروز می‌کند و بازآفرینی شهری شاهد بروز تعارضات در بین ذینفعان متعدد خود می‌شود که نیاز است تا این تعارضات با روش‌های متناسب حل‌وفصل شود تا برنامه بازآفرینی اجرا و اثربخش واقع شود.



شکل ۲. مدل مفهومی پژوهش

روش پژوهش

پژوهش حاضر برحسب هدف از نوع کاربردی و مبتنی بر رهیافت روش‌شناختی کیفی است. پژوهش کیفی از طریق جمع‌آوری داده‌ها، نمای کلی و عمیقی از یک پدیده ارائه می‌کند. و با استفاده از روش تحقیقی انعطاف‌پذیر، توصیفی غنی ارائه می‌دهد (Naderifar et al, 2017:1). راهبرد پژوهش نیز راهبرد استقهامی است. نقطه شروع در راهبرد استقهامی جهان اجتماعی کنشگران اجتماعی است (سلیمی و کیخسرو دولتیاری، ۱۳۹۶: ۶). هدف راهبرد استقهامی، تلاش جهت اکتشاف معانی و تفسیرهای کنشگران اجتماعی برای دستیابی به معرفت علمی از آن است (محمدپور، ۱۳۹۲). همچنین در پژوهش حاضر به‌منظور کاهش شکاف نظریه و عمل و با توجه به محدودیت زمانی برای انجام پژوهش‌های وسیع، از رویکرد نمونه مطالعاتی جهت تکمیل پژوهش استفاده شد. پژوهش حاضر در ابتدا با استفاده از اسناد مرتبط با نمونه مورد مطالعه ذینفعان کلیدی فرآیند بازآفرینی را شناسایی و سپس به‌منظور جمع‌آوری داده‌ها از روش نمونه‌گیری گلوله برفی استفاده شد. پژوهشگر، در این روش ابتدا افرادی را شناسایی می‌کند و پس از دریافت اطلاعات از آن‌ها درخواست می‌کند که فرد یا افراد دیگری را به وی معرفی کنند یا به عبارت ساده‌تر می‌توان گفت روشی است که در آن از مشارکت‌کنندگان برای معرفی سایر افراد دارای اطلاعات، استفاده می‌شود (اسگوی، ۱۳۹۲: ۶۳). بدین ترتیب ۱۸ گروه

ذینفع کلیدی برای محدوده مورد مطالعه که شامل سازمان‌ها و نهادهای مدیریت شهری در سطوح سیاست‌گذاری، تصمیم‌گیری و اجرایی و همچنین اجتماع محلی شامل مالکان، ساکنان، کسبه، سرمایه‌گذاران و زائران است به‌عنوان ذینفعان کلیدی شناسایی شدند. داده‌های مورد نیاز این پژوهش با استفاده از روش مصاحبه نیمه ساختاریافته با ذینفعان کلیدی فرآیند بازآفرینی محله نفر آباد جمع‌آوری شد که جمعاً ۳۱ مصاحبه با نمایندگان ذینفعان شناسایی شده با مدت‌زمانی بین ۲۵ تا ۴۵ دقیقه انجام شد.

در تحقیق کیفی جمع‌آوری و تحلیل داده‌ها به‌طور هم‌زمان انجام می‌گیرد. پژوهش حاضر به‌منظور تحلیل داده‌ها از روش تحلیل تماتیک بهره برده است. در واقع تحلیل تماتیک در وهله اول در پی الگویابی در داده‌هاست. هنگامی که الگو از داده‌ها استخراج شد، باید حمایت تمی یا موضوعی از الگوی به‌دست‌آمده صورت پذیرد. بنابراین تم‌ها از داده‌ها نشأت می‌گیرند (محمدپور، ۱۳۹۲). در فرآیند تحلیل داده‌ها ابتدا مصاحبه‌های انجام‌شده مکتوب شده و سپس با استفاده از نرم‌افزار MAXQDA کدگذاری مصاحبه‌ها انجام پذیرفت که در مرحله اول که مهم‌ترین مرحله درگیری و درک داده‌ها است؛ کدگذاری باز انجام شد که در نهایت ۴۰۲ کد اولیه به دست آمد. در مرحله دوم تم‌های فرعی که مجموعه‌ای از کدهای اولیه مرتبط هستند تعیین شدند که مجموعاً ۹۳ تم فرعی استخراج شد. در مرحله سوم نیز با توجه به شباهت و تفاوت تم‌های فرعی، تم‌های اصلی مشخص شدند که ۲۱ مفهوم به‌عنوان تم‌های اصلی استخراج شد. شایان توجه است که فرآیند استخراج مفاهیم اصلی با توجه به گزاره‌های مصاحبه‌ها برای کدگذاری باز و در هر مرحله دسته‌بندی مفاهیم برای دستیابی به مفاهیم کلی‌تر انجام شد تا در نهایت مفاهیم اصلی به دست آمد (جدول ۱). همچنین به‌منظور سنجش میزان اهمیت عوامل در بروز تعارض منافع در فرآیند بازآفرینی شهری نمودار موزاییکی با استفاده از تعداد تکرار کدها برای هر عامل استخراجی نیز با استفاده از نرم‌افزار EXCEL ترسیم شد.

جدول ۱. برشی از فرآیند کدگذاری داده‌ها مبتنی بر تحلیل تماتیک در نرم‌افزار Maxqda

تم اصلی	تم فرعی	کدگذاری باز	نمونه گزاره‌های مصاحبه‌ها
سرمایه اجتماعی	فقدان اجتماعی	عدم اعتماد مردم به مدیریت شهری به دلیل دروغ‌گویی	بعد هم می‌گویند ما الآن جواز می‌دیم که تا پارسال ۳ طبقه بود الآن می‌گویند ۴ طبقه منتهی چون دروغ گفتند ما بهشون اعتماد نداریم.
مقررات و ضوابط شهری	ضوابط محدودیتی بدون مکانیسم جبران	عدم توجه به مکانیسم‌های جبران برای محدودیت‌های وضع‌شده	سودش باید تأمین شود. بین اینجا وقتی تراکم نداره سود کمی ایجاد میشه و این سود رو شهرداری یا سازمان نوسازی می‌خواهد جبران کند یا ارگان‌های دیگر نمی‌دانم. ولی بالاخره باید یک‌چیزی برای سازنده در نظر بگیرند
	دوگانگی رفتاری در ضوابط و مقررات شهری	دوگانگی ضوابط ارتقاعی برای نفر آباد و محلات مجاور	گفتن که نباید از گلدسته حرم بالاتر بره اونوقت چهار قدم جلوتر خودشون هشت طبقه ساخته‌اند.
مدیریت شهری	مدیریت بلاتکلیفی شهری نسبت به محله	عدم صدور جواز ساخت ناشی از بلاتکلیفی محله نفر آباد در مدیریت شهری	چندین بار دستور نقشه گرفتم که ناشی از بلاتکلیفی شهرداری نسبت به محله نفر آباد بود. در صورتی که به من اعلام نمی‌کردند که پیگیر نباشم تا تکلیف مشخص شود.
	عدم هم‌راستایی سازمان‌های درگیر در فرآیند بازآفرینی محله	چنددستگی و هماهنگی بین سازمان‌ها سبب بروز و تشدید تعارضات	تا مادامی که ما یک‌دست نباشیم همه این تعارضات به وجود می‌آید که می‌تواند نشأت گرفته از ناهماهنگی باشد و اینکه هر سازمانی ساز خودش را بزند این باعث تعارضات می‌شود
آگاهی	ضعف اطلاع‌رسانی کارآمد	ضعف ارگان‌ها در	اطلاع‌رسانی ضعیف ارگان‌های مسئول در رابطه با طرح

شهروندی	به ذینفعان	اطلاع‌رسانی به مردم سبب بروز و تشدید تعارض	توسعه حرم از دلایل تعارض است و ما اگر یک بستری داشتیم که می‌توانستیم اطلاع‌رسانی دقیقی بکنیم دید مردم نسبت به این مسیر بازر می‌شد و آگاه‌تر می‌شدند.
سازوکارهای مالی و اقتصادی	ضعف بنیه مالی مالکان	عدم توانایی مردم برای بازپرداخت تسهیلات	برفرض که الان وام پنج‌میلیاردی بدون سود هم به ما بدهند خوب توی برگشت وام ما از پس اقساط بر نمی‌آییم و از کجا با درآمد ماهی ۳ میلیون اقساط ده‌میلیونی یا بیشتر بدهیم؟

محدوده مورد مطالعه

محدوده مطالعاتی پژوهش حاضر، محله نفر آباد یکی از محلات قدیمی شهر ری است که در کنار حرم حضرت شاه عبدالعظیم (ع) واقع شده است. در سال ۱۳۸۷ مقرر شده بود تا این محله از سکنه خالی و به گور باغ تبدیل شود. این طرح زمینه را برای تملک و تخریب محله فراهم کرد که شهرداری حدوداً ۴۰ درصد محله را به‌صورت پراکنده تملک و تخریب کرد. پس از آن نیز محله نفر آباد چندین سال در تعلیق میان پاک‌سازی کامل و تبدیل به آرامستان و بازسازی و تبدیل به اختلاطی از کاربری‌های تجاری، اداری و مسکونی بالاتکلیف ماند تا در سال ۱۳۹۸ سازمان نوسازی شهرداری تهران به‌منظور برون‌رفت محله از رکود، طراحی طرحی با محوریت حفظ سکونت با رویکرد معماری ایرانی-اسلامی را در دستور کار قرار داد که این طرح نیز پس از تصویب مورد اعتراض ذینفعان قرار گرفت و برای بازنگری ارجاع داده شد. به‌طور کلی محله نفر آباد با توجه به شرایط ویژه‌ای که به سبب مجاورت با حرم، هویت تاریخی و میراثی و مالکیت عمده شهرداری در سطح محله دارد ذینفعان متعددی را شامل می‌شود که تعارضات ذینفعان و عدم توجه به این تعارضات در فرآیندهای برنامه‌ریزی و طراحی اجرای طرح‌های تعیین‌شده برای این محله را طی چندین دهه مختل کرده است.



شکل ۳. محدوده مورد مطالعه (محله نفر آباد شهر ری)

یافته‌ها

شناسایی ذینفعان کلیدی بازآفرینی محله نفر آباد

اولین مرحله در درک اثرات هر پروژه، مرحله شناخت ذینفعان است که نقش بسزایی در موفقیت آن دارد (De Briganti, 2015:48). بدین ترتیب شناسایی و دسته‌بندی ذینفعان کلیدی در فرآیند بازآفرینی شهری حائز اهمیت است. بر اساس یافته‌های به‌دست‌آمده از مطالعه اسناد، به‌کارگیری روش نمونه‌گیری گلوله برفی، انجام مصاحبه‌های نیمه ساختاریافته و مشاهده مشارکتی محقق در محدوده مورد مطالعه ذینفعان کلیدی فرآیند بازآفرینی شناسایی شدند. سپس به‌منظور دسته‌بندی ذینفعان شناسایی‌شده از گونه‌بندی‌های پیشنهادی فریمن که ذینفعان را به دو دسته ذینفع درونی و

بیرونی تقسیم می‌کند و کلارکسون که ذینفعان را به ذینفعان اولیه و ذینفعان ثانویه تقسیم می‌کند بهره برده شد.

جدول ۲. گونه‌بندی ذینفعان کلیدی بازآفرینی محله نفر آباد شهر ری

ردیف	ذینفعان	دسته‌بندی فریمن		دسته‌بندی کلارکسون
		ذینفع درونی	ذینفع بیرونی	ذینفع ثانویه
۱	فرمانداری شهر ری	×		
۲	شهرداری تهران	×		×
۳	شورای اسلامی شهر تهران	×		×
۴	شرکت بازآفرینی شهری	×		×
۵	اداره کل میراث فرهنگی شهر ری	×		×
۶	ستاد بازآفرینی شهر تهران	×		×
۷	اداره اوقاف و امور خیریه	×		×
۸	سازمان نوسازی	×		×
۹	اداره ثبت‌اسناد و املاک	×		×
۱۰	سازمان‌های مسئول تأسیسات شهری	×		×
۱۱	آستان حرم شاه عبدالعظیم (ع)	×		×
۱۲	صندوق سرمایه‌گذاری طرح حرم‌های مطهر	×		×
۱۳	شورایاری محله	×		×
۱۴	مالکان	×		×
۱۵	ساکنان (مستأجران)	×		×
۱۶	کسبه	×		×
۱۷	سرمایه‌گذاران (سازندگان)	×		×
۱۸	زائران		×	×

عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی

با توجه به یافته‌ها و نتایج تحلیل داده‌های کیفی بر اساس تحلیل تماتیک و کدگذاری آن‌ها، ۲۱ مفهوم اصلی از مصاحبه‌های انجام‌شده با ذینفعان به‌عنوان عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع استخراج شد (جدول ۱). تعارض منافع زمانی به وجود می‌آید که افراد تصمیمات مغرضانه‌ای را بر اساس اهداف شخصی خود اتخاذ می‌کنند و از مسئولیت‌های توجه به منافع دیگران غفلت می‌کنند (Thagard, 2007). تعارض منافع تحت تأثیر عوامل مختلف بروز پیدا می‌کند و یا تشدید می‌شود. در فرآیند بازآفرینی نیز عوامل و شرایط متعددی وجود دارد که در صورت عدم کنترل، تعارض منافع را باعث می‌شوند. عوامل استخراج‌شده در این پژوهش را می‌توان از گسترده‌ترین و محتمل‌ترین عوامل بروز تعارض در فرآیند بازآفرینی بافت‌های تاریخی دانست. از این‌رو توجه به این عوامل و مدیریت و کنترل آن‌ها در طول فرآیند بازآفرینی بافت‌های تاریخی می‌تواند تعارضات احتمالی بین ذینفعان کلیدی را تا حد زیادی کاهش دهد.

جدول ۳. عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع

عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع	
مدیریت شهری	- فقدان دستور کار مشخص برای شناسایی و تحلیل ذینفعان و مدیریت تعارضات - فقدان مدیریت واحد شهری و مدیریت یکپارچه - مسائل درون‌سازمانی همچون ناهماهنگی‌های درون‌سازمانی، انتصابات غیرتخصصی و غیره
تعدد ذینفعان	- تعدد نگرش به مسئله، تعدد منافع، خواسته‌ها و انتظارات در طول فرآیند بازآفرینی
ضوابط و مقررات شهری	- وضع ضوابط محدودیتی بدون مکانیسم‌های جبران - دوگانگی رفتاری و تبعیض در وضع و اجرای ضوابط و مقررات شهری در مسائل یکسان

تغییر ناگهانی متأثر از ضوابط در سبک زندگی و عادات اجتماعی	
نظام تصمیم‌گیری بالا به پایین و عدم واردکردن ذینفعان کلیدی در فرآیند تصمیم‌گیری	نظام تصمیم‌گیری
تصمیم‌گیری‌های سلیقه‌ای و بدون پشتوانه علمی	
عدم توجه به سازوکارهای تأمین منافع ذینفعان در تصمیم‌گیری‌ها	
طولانی شدن فرآیند اجرایی و سهل‌انگاری در اجرا	نظام اجرایی
عدم تفاهم و هماهنگی بین سازمان‌های مجری	
عدم جلب مشارکت ذینفعان در فرآیند بازآفرینی توسط مدیریت شهری	
فقدان بستر تعاملی برای دریافت و اعمال نظرات ذینفعان در حین تهیه و اجرای طرح	فقدان رویکرد مشارکتی کارآمد
مشکلات ثبتی اسناد مالکیت	چالش‌های حقوقی
فقدان مکانیسم‌های شناسایی و تأمین منافع ذینفعان در فرآیند برنامه‌ریزی	نادیده گرفتن منافع ذینفعان در فرآیند برنامه‌ریزی
ضعف بنیه مالی اکثریت مالکان بافت‌های تاریخی	سازوکارهای مالی و اقتصادی
عدم تناسب تسهیلات مالی با اهداف و ابهام و پیچیدگی در پرداخت	
بدبینی اجتماع محلی نسبت به شهرداری و سلب اعتماد اجتماعی	فقدان سرمایه اجتماعی
مقصر انگاری صرف شهرداری نسبت به وضعیت محله	
سطح پایین خدمات‌رسانی و کیفیت زندگی	سطح کیفیت زندگی و رضایتمندی
مخالفت اجتماع محلی با طرح‌های تهیه‌شده	عدم مقبولیت اجتماعی طرح
عدم موازنه بین توسعه و حفاظت در نگرش به بافت تاریخی	شکل‌گیری تضاد توسعه - حفاظت
عدم اطلاع‌رسانی کارآمد به ذینفعان شهری	ضعف آگاهی شهروندی
فقدان مکانیسم و بستر بهینه اطلاع‌رسانی به ذینفعان شهری	
جایگاه نامناسب محله نفر آباد در نظام توزیع خدمات شهری	
تضییع حقوق و منافع شهروندان محله نفر آباد در طول سه دهه بلا تکلیفی	فقدان رویکرد عدالت اجتماعی
شکاف مناطق شمال و جنوب تهران	
مخالفت مالکان با ثبت ملی شدن خانه‌های تاریخی	مطالبات فرا ضابطه‌ای اجتماعی
مطالبه تراکم بیشتر نسبت به ضابطه‌های تراکمی برای پلاک‌ها	
تنوع رویکردی نسبت به مسئله	تنوع رویکردی نسبت به مسئله
تضعیف منافع ذینفعان کم قدرت تحت تأثیر اعمال قدرت ذینفعان صاحب قدرت	توزیع نامتوازن قدرت در بین ذینفعان
تصمیم‌گیری‌های غیر تخصصی و ایدئولوژیک نسبت به بافت‌های مجاور	چالش‌برانگیزی ماهیتی موضوع توسعه
سلطه نقش حرم بر اصول شهرسازی در برنامه‌ریزی بافت‌های مجاور	بافت‌های پیرامونی حرم‌های مطهر
پیچیدگی ساختار و روابط سازمانی متأثر از نظام تقسیمات سیاسی و شهری (شهر ری هم به‌عنوان منطقه‌ای از تهران و هم به‌عنوان یک شهرستان)	ساختار سازمانی مدیریت شهری
متأثر شدن منافع ذینفعان بابت سلطه ملاحظات دینی و مذهبی در طرح‌ریزی‌ها	ملاحظات دینی و مذهبی

میزان اهمیت هریک از عوامل در بروز تعارض منافع

به‌منظور سنجش میزان اهمیت عوامل استخراجی در بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی محله نفر آباد، تعداد کدهای مرتبط با هر عامل در مصاحبه‌های انجام‌شده (تعداد دفعات اشاره به آن عامل توسط مصاحبه‌شونده‌ها) شمارش شد. سپس به‌منظور نمایش میزان اهمیت عوامل از نمودار موزاییکی (نمودار ۱) استفاده شد. پس از مشخص شدن عوامل و اولویت‌بندی آن‌ها، این عوامل با سه نفر از کارشناسان به‌عنوان خبرگان که متشکل از یک نفر از تیم تحقیق، یک نفر از تیم مدیریتی و یک نفر از ذینفعان بود کنترل شد که درنهایت عوامل استخراجی و اولویت‌بندی آن‌ها مورد تأیید خبرگان قرار گرفت. با توجه به نمودار ترسیم‌شده عواملی نظیر مدیریت شهری، تعدد ذینفعان کلیدی، ضوابط و مقررات شهری از پرتکرارترین عوامل بروز تعارض منافع در مصاحبه‌ها بوده‌اند و عوامل ملاحظات دینی و مذهبی، ساختار سازمانی مدیریت

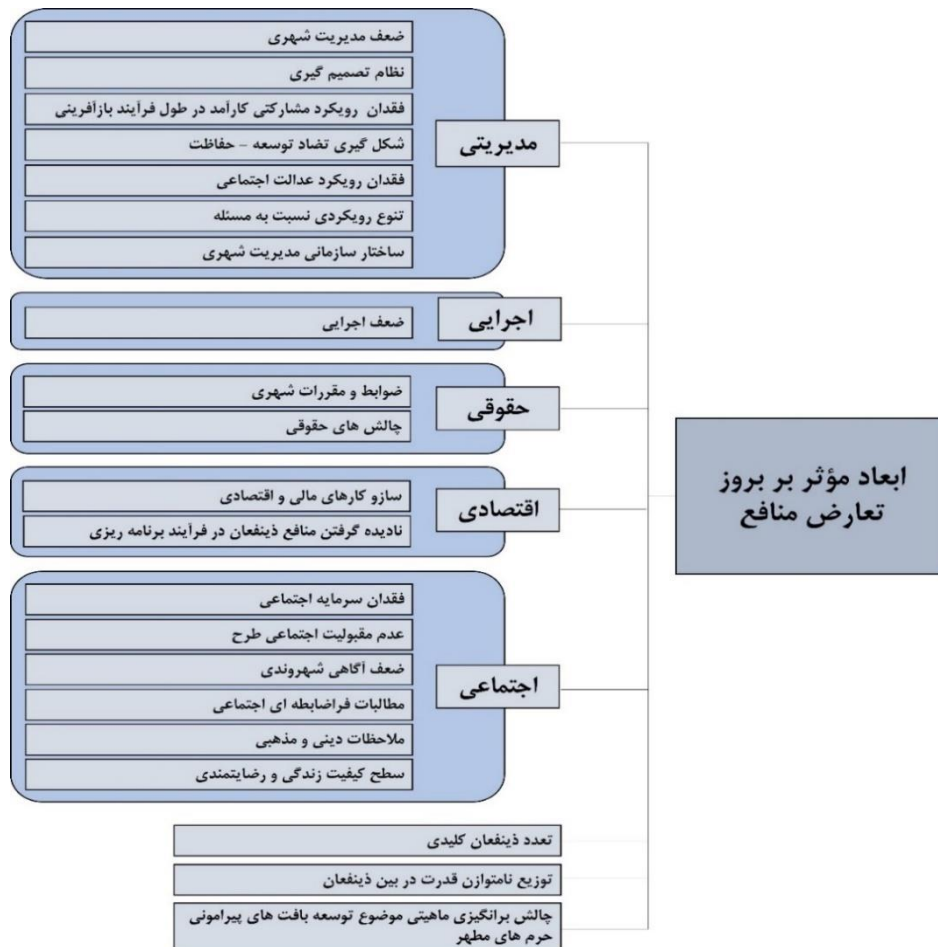
شهری و چالش‌برانگیزی ماهیتی موضوع توسعه بافت‌های پیرامونی حرم‌های مطهر از کم تکرارترین عوامل در مصاحبه‌ها بوده‌اند. بدین ترتیب و با توجه به این یافته‌ها، حجم زیادی از تعارضات به سبب عدم مدیریت کارآمد شهری است که توجهی به ذینفعان و منافع آن‌ها در فرآیندهای مدیریتی خود ندارد و همچنین ضوابط و مقررات شهری است که باید تا حد ممکن متوجه منافع مشمولین خود باشد و تا حد امکان از وضع ضوابط تعارض‌زا جلوگیری و قوانین تعارض‌زا را اصلاح نماید.



شکل ۴. میزان اهمیت عوامل در بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی محله نفر آباد

ابعاد تأثیرگذار بر بروز تعارض منافع

به‌منظور دستیابی به نمایی از ابعاد تأثیرگذار بر بروز تعارض منافع و درک بهتری از ماهیت عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع، عوامل به‌دست‌آمده با توجه به ماهیتشان دسته‌بندی شدند. بدین ترتیب عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع به‌طور عمده با ماهیتی مدیریتی، اجرایی، حقوقی، اقتصادی و اجتماعی هستند که سبب بروز تعارض منافع می‌شوند. بدین ترتیب ابعاد مدیریتی و اجتماعی با توجه به اینکه عوامل بیشتری را نسبت به سایر ابعاد شامل شده‌اند نقش بیشتری در بروز تعارض منافع در فرآیند بازآفرینی بافت‌های تاریخی ایفا می‌کنند.



شکل ۵. ابعاد تأثیرگذار بر بروز تعارض منافع

تأثیرات تعارض منافع در روند بازآفرینی

بر اساس یافته‌ها و نتایج به دست آمده از تحلیل داده‌های منتج از مصاحبه با ذینفعان بروز تعارض منافع در طول روند بازآفرینی تأثیراتی را بر روند بازآفرینی برجای می‌گذارد. در واقع هنگامی که ذینفعان کلیدی در فرایند بازآفرینی درگیر تعارض منافع و کشمکش‌های خاص از آن شوند امکان اعمال نقش بهینه ذینفعان بر اساس جایگاهشان در فرایند بازآفرینی کاهش می‌یابد و این امر به تبع تأثیراتی را بر روند بازآفرینی برجای می‌گذارد (شکل ۳) که این تأثیرات سبب می‌شود تا روند بازآفرینی به شکل بهینه به سرانجام نرسد.



شکل ۶. تأثیرات تعارض منافع بر روند بازآفرینی

مفهوم اول: کندی و رکود فرآیند بازآفرینی

بروز تعارض منافع در فرآیند بازآفرینی به دلیل درگیر شدن ذینفعان در تعارض و صرف وقت برای طی فرآیندهای حل تعارض سبب جلوگیری از پیشرفت فرآیند و یا کاهش سرعت آن می‌شود. در نمونه مطالعاتی نیز بروز تعارضات و مانع‌تراشی و عدم همکاری ذینفعان و صرف زمان برای حل تعارضات سبب کندی و رکود در فرآیند بازآفرینی شد.

مفهوم دوم: تنزل سرمایه اجتماعی

بروز تعارضات در روند بازآفرینی و عدم توجه و تلاش برای حل آن‌ها توسط مدیریت شهری سبب می‌شود تا اجتماع محلی با توجه به مسئولیت گسترده مدیریت شهری نسبت به بازآفرینی بافت، اعتماد خود به مدیریت شهری را از دست بدهد و دچار یک بدبینی نسبت به مدیریت شهری شود که بدین ترتیب سرمایه اجتماعی دچار تنزل خواهد شد.

مفهوم سوم: تحمیل هزینه بر ذینفعان

تعارضات به هنگام بروز و اوج‌گیری، هزینه‌های مختلفی همچون تهدید و تضعیف منافع ذینفعان، صرف هزینه مالی و زمانی برای حل تعارضات و همچنین هزینه‌های ثانویه متأثر از بروز تعارض منافع و درگیری با آن را به ذینفعان تحمیل می‌کنند. علاوه بر این هزینه‌های گزافی ناشی از متوقف شدن طرح و بازنگری طرح تحت تأثیر تعارضات یا تهیه چندین باره طرح و زایل شدن اقدامات اجرایی و هزینه‌های انجام‌شده در طول طرح‌های پیشین بر مدیریت شهری تحمیل می‌شود که در نمونه مطالعاتی نیز این امر ملموس بود.

مفهوم چهارم: انحراف و تغییر در اهداف طرح

طرح‌های شهری به‌منظور دستیابی به اهداف خاصی تهیه می‌شوند. بروز تعارض منافع می‌تواند اهداف طرح‌های شهری را دچار تغییر کند و یا طرح مربوطه را از مسیر اهداف تعیین‌شده منحرف کند. در واقع هنگامی که طرح‌ریزی‌ها بر اساس شناخت منافع ذینفعان نباشد و از آن‌ها حمایت نکند تعارض منافع بین ذینفعان و کنش آن‌ها در فرآیند طرح سبب کاهش دستیابی طرح به اهدافش می‌شود. به‌گونه‌ای که طرح محله نفر آباد به دلیل تعارضات بازنگری‌های چندباره‌ای را به خود دیده است که اهداف اولیه طرح را دستخوش تغییر کرده است.

مفهوم پنجم: کاهش و یا عدم تحقق‌پذیری طرح‌ها

بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی در صورت حل نشدن باعث ایجاد درگیری بین ذینفعان و ایجاد مانع در مسیر تحقق طرح می‌شود. در واقع هنگامی که ذینفعان دچار تعارض منافع در روند بازآفرینی شوند به‌منظور جلوگیری از کاهش و از دست رفتن منافعشان سعی می‌کنند تا در روند بازآفرینی مانع‌تراشی کنند و از طرق مختلف تحقق‌پذیری طرح را تحت تأثیر قرار دهند. از طرفی برنامه‌های بازآفرینی به‌منظور تحقق‌پذیری نیازمند همکاری و مشارکت تمام ذینفعان در طول فرآیند هستند؛ در صورتی که تعارض منافع می‌تواند فرآیندهای مشارکتی و همکاری را دچار اختلال کند و تحقق‌پذیری را کاهش دهد. به‌گونه‌ای که طرح‌های متعددی در محله نفر آباد تصویب شد که در اثر تعارض منافع، ذینفعان کلیدی مانع از تحقق‌پذیری طرح‌ها شدند.

بحث

همان‌طور که عنوان شد بازآفرینی بافت‌های تاریخی یکی از مهم‌ترین حوزه‌های برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود. از آنجاکه بازآفرینی شهری ذینفعان متعددی را با منافع، نگرش، قدرت و رویکردهای مختلفی شامل می‌شود؛ برخورد و تضاد این منافع متعدد و مختلف، تعارضات متعددی را در فرآیند بازآفرینی شهری سبب می‌شود که این تعارضات اثرات منفی متعددی بر روند بازآفرینی شهری می‌گذارند. از این‌رو هدف پژوهش حاضر شناسایی عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت‌های تاریخی و تأثیرات این تعارضات بر روند بازآفرینی بافت‌های تاریخی است که در محله نفر آباد شهر ری با استفاده از روش مصاحبه نیمه ساختاریافته با ذینفعان کلیدی فرآیند بازآفرینی این محله انجام شده است. نتایج تحلیل‌های پژوهش حاضر نشان می‌دهد که تعارض منافع بر اثر عوامل متعددی در بازآفرینی بافت‌های تاریخی بروز پیدا می‌کند. عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع به این صورت عمل می‌کنند که با تحریک منافع و تحت تأثیر قرار دادن آن‌ها و تغییر در میزان دستیابی به منافع توسط ذینفعان مختلف سبب بروز تعارض منافع می‌شود. بر اساس دسته‌بندی پنج‌گانه عوامل، عوامل مدیریتی در بروز تعارض منافع بیشترین سهم را در مصاحبه‌ها به خود اختصاص داده‌اند که به نظر منطقی نیز می‌آید. چرا که مدیریت شهری می‌تواند بر سایر عوامل تعارض ساز دیگر کنترل داشته باشد و با کنترل سایر عوامل تعارض منافع را به پایین‌ترین حد خود برساند. از این‌رو شاید مهم‌ترین ویژگی‌های یک مدیریت شهری خوب در عصر حاضر را بتوان مدیریت بهینه منافع ذینفعان شهری و مدیریت توافق ساز و تعامل ساز دانست. در مورد عوامل اجرایی نیز هنگامی که ابزارها و شیوه اجرایی کارآمدی برای اجرای طرح‌ها در نظر گرفته نشود و طولانی شدن عملیات اجرایی منافع ذینفعان را در اثر اتلاف وقت تحت تأثیر قرار بدهد تعارض منافع امری اجتناب‌ناپذیر خواهد بود. عوامل حقوقی نیز بدین صورت است که اکثر بافت‌های تاریخی به‌گونه‌ای با چالش‌های ثبتی و اسنادی درگیر هستند. قوانین و مقررات در بافت‌های تاریخی با محدودیت منافع خصوصی برخی از ذینفعان نیز چالش‌های خاصی را به دنبال دارد که سبب بروز تعارض منافع می‌شود. عوامل اقتصادی نیز با توجه به اینکه منافع اقتصادی همواره از قوی‌ترین و محبوب‌ترین منافع به حساب می‌آید هر ذینفعی سعی در دستیابی بیشتر به آن را دارد و تقابل این منافع با منافع عمومی و دیگر ارزش‌ها سبب بروز تعارض منافع خواهد شد. از طرفی محدود شدن منافع اقتصادی ذینفعان بافت تاریخی نسبت به سایر مناطق شهری در اثر رویکرد حفاظتی به بافت‌های تاریخی و عدم در نظر گرفتن سازوکارهای جبران در برنامه‌ریزی‌ها تعارض را امری اجتناب‌ناپذیر می‌کند. عوامل اجتماعی از آن نظر اهمیت می‌یابد که اجتماع محلی یکی از مهم‌ترین سرمایه‌ها در مدیریت شهری است که نادیده گرفتن آن می‌تواند تبعات زیادی را در پی داشته باشد. فقدان سرمایه اجتماعی سبب سلب اعتماد به مدیریت شهری و طرح و برنامه‌های شهری می‌شود که اجتماع محلی را از مشارکت در پیشبرد طرح‌های شهری باز می‌دارد. ضعف آگاهی شهروندی و عدم اطلاع‌رسانی کارآمد به اجتماع محلی و به دنبال آن شکل‌گیری کژفهمی و مطالبات فرا ضابطه‌ای اجتماعی از مواردی است که زمینه‌ساز بروز تعارض منافع خواهد شد. همچنین با مروری بر نتایج پژوهش‌های پیشین خلأ بررسی رابطه بین بروز تعارض منافع و فرآیند بازآفرینی شهری ملموس است که با توجه به یافته‌های پژوهش می‌توان گفت که بین بروز تعارض منافع و روند بازآفرینی رابطه تأثیرگذاری/تأثیرپذیری متقابل وجود دارد. به‌گونه‌ای که تعارض منافع متأثر از روند تعریف‌شده بازآفرینی توسط برنامه‌ریزان امکان بروز پیدا می‌کند و همچنین تعارض منافع نیز بر روند بازآفرینی تأثیرگذار خواهد بود و این روند را دچار کندی و یا تغییرات خواهد کرد.

نتیجه‌گیری

در جمع‌بندی این پژوهش می‌توان گفت که شناسایی عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت‌های تاریخی و همچنین تأثیرات این تعارضات بر روند بازآفرینی از موارد حائز اهمیت مطالعه تعارضات به شمار می‌رود. در واقع علم به عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع، راهبردها و راهکارهای کارآمدتری را برای مدیریت و کنترل تعارضات در فرآیند بازآفرینی بافت‌های تاریخی به دست می‌دهد تا بتوان برنامه‌های بازآفرینی بافت‌های تاریخی را در مسیر تحقق‌پذیری حداکثری و دستیابی به رضایتمندی ذینفعان پیش برد. با توجه به مطالعات انجام‌شده، می‌توان نتیجه گرفت که تعارض به‌عنوان جز لاینفک برنامه‌های بازآفرینی در بافت‌های تاریخی است که عموماً متأثر از عوامل شناسایی‌شده در پژوهش حاضر بروز پیدا می‌کنند. عوامل شناسایی‌شده در این پژوهش بیانگر آن است که بخش عمده‌ای از این عوامل مرتبط و برخاسته از سیستم مدیریت شهری هستند که در صورت بازنگری در سیستم مدیریت شهری در ابعادی همچون تصمیم‌گیری، برنامه‌ریزی، نهادسازی و اجرا، برنامه‌های بازآفرینی شهری با تعارضات کمتری مواجه خواهند بود و در مسیر بهینه‌تری قرار خواهند گرفت. مقایسه نتایج پژوهش حاضر با دیگر پژوهش‌های انجام‌شده در حوزه تعارضات بازآفرینی شهری نشانگر آن است که برنامه‌های بازآفرینی شهری به‌منظور تحقق‌پذیری و کارآمدی بیشتر نیاز به توجه به شناسایی و تحلیل ذینفعان و مدیریت ذینفعان و تعارضات در طول تهیه و اجرای برنامه‌های بازآفرینی دارند.

متقی (۱۴۰۰) در مقاله خود عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در بازآفرینی بافت تاریخی را ضعف نظام برنامه‌ریزی و مدیریت حفاظت در بافت تاریخی، ضعف نظام برنامه‌ریزی و مدیریت توسعه در بافت تاریخی و تقابل در موازنه نیروهای حفاظت و توسعه در بافت تاریخی برمی‌شمرد و حول محور دوگانه حفاظت-توسعه به موضوع نگاه می‌کند. نتایج پژوهش حاضر نیز ضمن تأیید و دستیابی به این عوامل، سایر عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت‌های تاریخی را در ابعاد مدیریتی، اجرایی، اقتصادی، اجتماعی و حقوقی شناسایی کرده است. همچنین وانگ و شیانگ (۲۰۱۹) نیز در مطالعه خود در چین عوامل مؤثر بر بروز تعارض را به پنج شاخص بهره (منفعت)، حقوقی، اجتماعی، اجرا و مدیریت تقسیم می‌کند که مطالعات پژوهش حاضر نیز با دسته‌بندی عوامل استخراجی از مصاحبه‌ها این شاخص‌ها را تأیید می‌کند و همچنین عوامل دیگری که زیرمجموعه این شاخص‌ها قرار نمی‌گیرد و مختص شرایط زمینه‌ای مورد مطالعه است را به دست می‌دهد که حاکی از آن است که عوامل مؤثر بر بروز تعارض در بازآفرینی بافت تاریخی هرچند تا حد زیادی از ماهیت یکسانی برخوردار هستند اما عوامل متعدد برخاسته از شرایط زمینه‌ای نیز تأثیرگذار خواهند بود و عوامل با توجه به زمینه شدت تأثیرگذاری و نحوه عمل متفاوتی خواهند داشت. به‌طور کلی هم‌راستایی ابعاد شناسایی‌شده در پژوهش حاضر با پژوهش وانگ و شیانگ (۲۰۱۹) می‌تواند بیانگر آن باشد که عوامل مؤثر بر بروز تعارض عمدتاً از جنس ابعاد و یا شاخص‌های نامبرده هستند. بدین ترتیب شناسایی ماهیت و ابعاد عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت‌های تاریخی نقشه راهی روشن برای جلوگیری از بروز تعارض و مدیریت تعارضات احتمالی است که پژوهش حاضر با نتایج خود امکان برنامه‌ریزی بهینه‌تر را برای مدیریت و کنترل تعارضات را فراهم می‌کند.

پیشنهادهای تحقیقاتی آتی

پژوهش حاضر با توجه به مطالعات انجام‌شده در حوزه تعارض منافع در بازآفرینی بافت‌های تاریخی، به‌منظور تکمیل مطالعات در این حوزه، موضوعات زیر را به‌عنوان محورهایی برای انجام پژوهش‌های آتی پیشنهاد می‌دهد.

- ❖ بررسی میزان شدت تعارضات در فرآیند بازآفرینی بافت تاریخی
- ❖ بررسی مسیر حل تعارضات در طول فرآیند بازآفرینی بافت تاریخی

- ❖ الگویابی راهبردهای مواجهه ذینفعان با تعارض منافع در روند بازآفرینی بافت تاریخی
- ❖ تحلیل روابط بین عوامل مؤثر بر بروز تعارض منافع در بازآفرینی بافت تاریخی

حامی مالی

این اثر تحت حمایت مالی و معنوی شرکت بازآفرینی شهری ایران انجام شد.

سه‌م نویسنده‌گان در پژوهش

نویسنده‌گان در تمام مراحل و بخش‌های پژوهش سه‌م برابر داشتند.

تضاد منافع

نویسنده‌گان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تشکر و قدردانی

نویسنده‌گان از همه‌کسانی که در انجام این پژوهش یاری‌دهنده بودند و همچنین از شرکت بازآفرینی شهری ایران به سبب حمایت مالی و معنوی در راستای انجام این پژوهش تشکر و قدردانی به عمل می‌آورند.

منابع

- آریانا، اندیشه؛ کاظمیان، غلامرضا و محمدی، محمود. (۲۰۱۸). مدل مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری بر پایه حکمروایی همکارانه. *نامه معماری و شهرسازی*، ۲۱(۱۱)، ۱۲۳-۱۴۳. <https://doi.org/10.30480/aup.2019.624>
- ثقفی، فاطمه؛ عباسی، کلثوم و کشتکاری، احسان. (۱۳۹۳). طراحی چارچوب شناسایی و اولویت‌بندی ذینفعان مبتنی بر روش فرا تلفیق. *نشریه مدیریت فردا*، ۱۳ (۳۹)، ۱-۱۰.
- سلیمی، حسین و کیخسرو دولتیاری، یزدان. (۱۳۹۶). نقد کتاب «طراحی پژوهش‌های اجتماعی: منطق پیش‌بینی». *پژوهش‌نامه انتقادی متون و برنامه‌های علوم انسانی*، ۱۷ (۵۱)، ۲۵۰-۲۲۷.
- قادری، فاطمه. (۱۳۹۸). *تحلیل مدیریت بازآفرینی شهری از منظر تعارضات و منافع ذی‌نفعان نمونه مطالعاتی: منطقه ثامن مشهد*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی مجتبی رفیعیان، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
- گلزاری اسگویی، نعیمه. (۱۳۹۲). *ارزیابی تأثیر سیاست‌گذاری‌های عمومی بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (مطالعه موردی: ده ونک تهران)*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی مجتبی رفیعیان، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
- متقی طاهره؛ رفیعیان مجتبی و صارمی، حمیدرضا. (۱۴۰۱). واکاوی تعارض ذی‌نفعان در نواحی تاریخی شهری مورد پژوهی طرح حریم حفاظتی محله سنگلج تهران. *مطالعات معماری ایران*، ۹(۱۷)، ۱۹۷-۲۱۸. <https://doi.org/10.22052/9.17.197>
- متقی، طاهره. (۱۳۹۹). *تبیین الگوی مدیریت تعارض ذینفعان در برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی شهرری*. رساله دکتری شهرسازی، به راهنمایی مجتبی رفیعیان، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
- محمدپور، احمد. (۱۳۹۲). *روش تحقیق کیفی: ضد روش*. چاپ دوم، تهران، جامعه‌شناسان.
- معین، محمد. (۱۳۸۶). *فرهنگ فارسی معین*. چاپ سوم، تهران، زرین.
- مهندسین مشاور پارسوماش. (۱۳۹۷). *طرح توسعه و ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم*. شهرداری منطقه ۲۰ تهران.

- مهندسين مشاور ابردشت. (۱۳۹۷). بازنگری طرح توسعه و ساماندهی بافت پیرامون حرم حضرت عبدالعظیم. شهرداری منطقه ۲۰ تهران.
- مهندسين مشاور بنیان رازیگری شهر. (۱۳۹۹). برنامه‌ریزی، طراحی شهری و طرح معماری برآمده از الگوی مسکن ایرانی-اسلامی در محله مسکونی مجاور حرم حضرت عبدالعظیم (ع) نفر آباد.
- مهندسين مشاور نقش پایدار. (۱۴۰۱). برنامه‌ریزی، طراحی شهری و طرح معماری برآمده از الگوی مسکن ایرانی-اسلامی در محله مسکونی مجاور حرم حضرت عبدالعظیم (ع) نفر آباد.

References

- Abrdasht Consulting Engineers. (2017). *Revision Plan of the development and organization of the context around the Holy Shrine of Hazrat Abdul Azim. District 20 Municipality of Tehran*. [In Persian]
- Ariana, A., Kazemian, G.R., & Mohammadi, M. (2018). Conflict management model of urban regeneration stakeholders based on cooperative governance. *Journal of Architecture and Urbanism*, 21(11), 123-143. [In Persian]
- Bonyan Razigari Shahr Consulting Engineers. (2019). Planning, urban design, and architectural design arising from the Iranian-Islamic housing model in the residential neighborhood adjacent to the shrine of Hazrat Abdul Azim (Nafarabad). [In Persian]
- Bottero, M., Mondini, G., & Datola, G. (2017). Decision-making tools for urban regeneration processes: from Stakeholders Analysis to Stated Preference Methods. <https://doi.org/10.6092/1970-9870/5163>
- Charles Fontaine, A. H., Stefan Schmid. (2006). *The Stakeholder Theory*. Business.
- Chu, X., Shi, Z., Yang, L., & Guo, S. (2020). Evolutionary game analysis on improving collaboration in sustainable urban regeneration: A multiple-stakeholder perspective. *Journal of Urban Planning and Development*, 146(4), 04020046. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000630](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000630)
- De Briganti, N. (2015). A Review of Stakeholder Management: The Case for Social Networks. *Presented at National 2015 Conference*, 46-61.
- de Paula, P. V., Marques, R. C., & Gonçalves, J. M. (2023). Public-Private Partnerships in Urban Regeneration Projects: A Review. *Journal of Urban Planning and Development*, 149(1), 04022056. <https://doi.org/10.1061/JUPDDM.UPENG-4144>
- dictionary.cambridge.org
- Eraydin, A., & Frey, K. (Eds.). (2018). *Politics and Conflict in Governance and Planning: Theory and Practice*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781351252881>
- Freeman, R. E. (2010). *Strategic management: A stakeholder approach*. Cambridge university press. <https://doi.org/10.1017/CBO9781139192675>
- ghaderi, F. (2018). *Analysis of urban regeneration management from the point of view of conflicts and interests of stakeholders, case study: Samen region of Mashhad*. Master's thesis, Supervisor: Mojtaba Rafieian, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran. [In Persian]
- Golzari Osguie, N. (2012). *The Assessment of Public Policies' Impacts on the Implementation of Urban Development Plans Case Study: Deh-e-Vank, Tehran*. Master's thesis on urban planning, Supervisor: Mojtaba Rafieian, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran. [In Persian]
- 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*, 44, 29–39. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.12.003>
- Lee, J. W., & Sung, J. S. (2017). Conflicts of interest and change in original intent: A case study of vacant and abandoned homes repurposed as community gardens in a shrinking city, Daegu, South Korea. *Sustainability*, 9(11), 2140. <https://doi.org/10.3390/su9112140>
- Mohammadpour, A. (2012). *Qualitative research method: anti-method*. second edition, Tehran,

- Sociologists. [In Persian]
- Moin, Mohammad. (2008). *A Persian dictionary M.Moin*. third edition, Tehran, Zarin.
- Motaghi, T. (2021). *Explanation of the Stakeholder Conflict Management Framework in Planning of Urban Historic Areas, Historic Area of Rey as a Case Study. Doctoral dissertation on urban planning*. Supervisor: Mojtaba Rafieian, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran.
- Motaghi, T., Rafieian, M., & Sarmei, H. R. (2022). Analyzing the conflict of stakeholders in the historical urban areas under the study of the protected area of Sangalaj neighborhood of Tehran (research scientific). *Iranian Architectural Studies*, 9(17), 197-218. [In Persian]
- Moura, H. M., & Teixeira, J. C. (2009). 17 Managing Stakeholders Conflicts. *Stakeholder Management*, 286. <http://dx.doi.org/10.1002/9781444315349.ch17>
- Naderifar, M., Goli, H., & Ghaljaie, F. (2017). Snowball sampling: A purposeful method of sampling in qualitative research. *Strides in development of medical education*, 14(3). <https://doi.org/10.5812/sdme.67670>
- Naghsh paydar consulting engineers. (2021). *Planning, urban design and architectural design arising from the Iranian-Islamic housing model The residential neighborhood adjacent to the shrine of Hazrat Abdul Azim (Nafarabad)*. [In Persian]
- Olander, S., & Landin, A. (2005). Evaluation of stakeholder influence in the implementation of construction projects. *International Journal of Project Management*, 23(4), 321-328. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2005.02.002>
- Parsumash consulting engineers. (2018). *Plan of the development and organization of the context around the Holy Shrine of Hazrat Abdul Azim. District 20 Municipality of Tehran*. [In Persian]
- Rădulescu, C. M., Ștefan, O., Rădulescu, G. M., Rădulescu, A. T., & Rădulescu, M. V. (2016). Management of stakeholders in urban regeneration projects. Case study: Baia-Mare, Transylvania. *Sustainability*, 8(3), 238. <https://doi.org/10.3390/su8030238>
- Roberts, P., & Sykes, H. (Eds.). (1999). *Urban regeneration: a handbook*. Sage.
- Saghafi, F., Abbasi, K., & Keshtkari, E. (2014). Designing a framework for identifying and prioritizing stakeholders based on meta-integration method. *Farda Management Journal*, 13(39), 1-10. [In Persian]
- Salimi, H., & Keikhosrou Doulatyari, Y. (2018). The Book Review of “Designing Social Research: The Logic of Anticipation”. *Critical Studies in Texts & Programs of Human Sciences*, 17(8), 219-241. [In Persian]
- Sociology, I. O. (2019). *Social Blue Paper: Analysis and Prediction of Chinas Social Situation*. Social Sciences Academic Press: Beijing, China.
- Thagard, P. (2007). The moral psychology of conflicts of interest: Insights from affective neuroscience. *Journal of Applied Philosophy*, 24(4), 367-380. <https://doi.org/10.1111/j.1468-5930.2007.00382.x>
- Thakore, D. (2013). Conflict and conflict management. *IOSR Journal of Business and Management (IOSR-JBM)*, 8(6), 07-16. <https://doi.org/10.9790/487X-0860716>
- Vose, B. (2021). Conflict of interest. *The Encyclopedia of Research Methods in Criminology and Criminal Justice*, 1, 232-233. <https://doi.org/10.1002/9781119111931.ch43>
- Wang, H., Zhao, Y., Gao, X., & Gao, B. (2021). Collaborative decision-making for urban regeneration: A literature review and bibliometric analysis. *Land Use Policy*, 107, 105479. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105479>
- Wang, Y., & Xiang, P. (2019). Investigate the conduction path of stakeholder conflict of urban regeneration sustainability in China: The application of social-based solutions. *Sustainability*, 11(19), 5271. <https://doi.org/10.3390/su11195271>
- Yang, J., Yang, L., & Ma, H. (2022). Community participation strategy for sustainable urban regeneration in Xiamen, China. *Land*, 11(5), 600. <https://doi.org/10.3390/land11050600>
- Yu, J. H., & Lee, S. K. (2012). A conflict-risk assessment model for urban regeneration projects using Fuzzy-FMEA. *KSCE Journal of Civil Engineering*, 16, 1093-1103. <http://dx.doi.org/10.1007/s12205-012-1196-2>