ISSN: 2538-4384; Geographical Researches. 2022;37(1):91-99. DOI: 10.29252/geores.37.1.91

# Identifying Urban Planning Incentive from the Perspective of the Private and Public Sector for the Formation of Public-Private Partnership in Mashhad

ARTICLE INFO

*Article Type*
Original Research

*Authors*
Mostofi A.[1] *PhD,*
Sarvari H.*[1] *PhD,*
Hanaee T.[1] *PhD,*
Mahdinia M.H.[1] *PhD*

**How to cite this article**
Mostofi A, Sarvari H, Hanaee T, Mahdinia M.H. Identifying Urban Planning Incentive from the Perspective of the Private and Public Sector for the Formation of Public-Private Partnership in Mashhad. Geographical Researches. 2022;37 (1):91-99.

ABSTRACT

**Aims** The provision of services will not be possible by urban management alone. Therefore, cooperation between the private and public sector in form of public-private partnership is necessary. In partnership between the private sector and the public sector, common interests are very fundamental. Less researches are about urban planning incentives which is addressed to the agreed incentives of both the public and private sectors. So, this paper identifies urban planning incentives in public-private partnership in accordance with the opinions of the investor and urban management for the first time.

**Methodology** The present inquiry has been done through a qualitative approach in 2020. The sampling method was non-random and these interviews were continued with 11 people until saturation was obtained. Data collection was done through semi-structured interviews with investors and municipal employees as public and private sectors. Data analysis and coding was done through sub-coding and attribute coding.

**Findings** The collected data were analyzed in the form of 110 primary codes, 29 sub-codes and 5 categories such as appropriate environment, increasing users, indirect profitability, direct profitability and increasing land and building prices. Sub-coding were about flexibility, site selection and land use.

**Conclusion** The results of this study show that urban planning incentives are not only limited to financial benefit and profitability, but also include factors such as public satisfaction and creating an appropriate environment.

**Keywords** Public-Private Partnership; Incentive; Urban Development Plan; Mashhad City

[1]Department of Urban Planning and design, Mashhad Branch, Islamic Azad University, Mashhad, Iran

***Correspondence**
*Address*: Department of Geography and Urban Planning, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
*Phone*: +98 (915) 1025247
*Fax*: +98 (36) 641262
sarvari_hadi@mshdiau.ac.ir

*Article History*
Received: September 20, 2021
Accepted: November 16, 2021
ePublished: March 13, 2022

CITATION LINKS

[Adair A, et al; 1999] Evaluation of investor behaviour in urban ...; [Averkieva E; 2017] Public-private partnership as incentive institution ...; [Biygautane M, et al; 2019] Institutional entrepreneurship and infrastructure ...; [Boxmeer BV, Beckhoven EV; 2005] Public-private partnership in urban ...; [Buckberg E, et al; 2015] Expanding the market for infrastructure public ...; [Carmona M; 2016] Design governance: theorizing an urban ...; [Carmona M, et al; 2017] Design Governance ...; [Chang Zh; 2013] Public-private partnerships in China ...; [Chirl-Ho Y; 2018] A case study on public building construction ...; [De Clerck D, Demeulemeester E; 2016] An ex ante bidding model to assess the ...; [Ditmar H, Falk B; 2016] The pink zone where small is ...; [Dupont L, et al; 2015] Innovative public-private partnership to support ...; [Golubchikov O; 2004] Urban planning in Russia: towards the ...; [Heurkens E, Hobma F; 2014] Private sector-led urban development ...; [Hodge G, Greve C; 2007] Public-private partnerships: an international ...; [Hodge GA, Greve C; 2017] On public-private partnership performance ...; [Hoggett P; 1991] A new management in the public sector ...; [Huff-Rousselle M, Akuamoah-Boateng J; 1998] The first private sector health insurance company ...; [Ika Wahyuni P, et al; 2019] Model influence risk and incentive ...; [Ilgenstein SA; 2022] One for the money, two for the ...; [Lee W; 2015] The formation of business improvement ...; [Li L; 2011] The incentive role of creating cities ...; [Mackintosh M; 1992] Partnership: Issues of policy ...; [Nyein TS, Hadikusumo BHW; 2021] Factors influencing the adoption of public ...; [Oppio A, Torrieri F; 2016] Supporting public-private partnership for ...; [Richer M, lessen K; 2018] Towards business improvement districts ...; [Saldana J; 2016] The coding manual for qualitative ...; [Schifnagel Avrichir A; 2018] An analysis of public-private partnership ...; [Schneider A, Ingram H; 1990] Behavioral assumptions of policy ...; [www.amar.org.ir; 2017] Mashhad: Deputy of Planning and Human ...; [Ullah A; 2014] Public private partnership: a tool in ...; [Vitale T; 2010] Regulation by incentives, regulation of the ...; [Yang X, et al; 2019] Incentives for green retrofits: An evolutionary ...; [Zhang X; 2005] Criteria for selecting the private-sector partner ...

*Copyright© 2022, the Authors | Publishing Rights, ASPI. This open-access article is published under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License which permits Share (copy and redistribute the material in any medium or format) and Adapt (remix, transform, and build upon the material) under the Attribution-NonCommercial terms.*

# شناسایی محرک‌های برنامه‌ریزانه از دیدگاه بخش خصوصی و عمومی جهت شراکت در شهر مشهد

**آذین مستوفی PhD**
گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران
**هادی سروری* PhD**
گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران
**تکتم حنایی PhD**
گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران
**محمدهادی مهدی‌نیا PhD**
گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران

**چکیده**

**اهداف:** در شهرهای امروزی، مدیریت شهری به تنهایی قادر به تامین خدمات و پیشنهادات در طرح‌های توسعه شهری نیست. برای این منظور، همکاری با بخش خصوصی مورد توجه قرار گرفته و شراکت عمومی-خصوصی به‌عنوان یکی از شیوه های رایج همکاری میان بخش‌های عمومی و خصوصی مطرح شده است. از طرفی شکل‌گیری شراکت عمومی-خصوصی بدون وجود محرک‌هایی که منفعت هر دو بخش را تامین نماید؛ امکان‌پذیر نخواهد بود. از این رو، مقاله حاضر برای اولین بار به شناسایی محرک‌های برنامه‌ریزی شهری موثر در شراکت عمومی-خصوصی متناسب با نظرات سرمایه‌گذار و مدیریت شهری پرداخت.

**روش‌شناسی:** این مقاله کیفی و در سال ۱۳۹۹ در شهر مشهد انجام شد. روش نمونه‌گیری به صورت غیرتصادفی بود و این مصاحبه‌ها تا زمانی که اشباع حاصل شد با ۱۱ نفر از مطلعان کلیدی ادامه یافت. جمع‌آوری اطلاعات از طریق مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با سرمایه‌گذاران و کارکنان شهرداری به‌عنوان بخش‌های عمومی و خصوصی انجام شد. تحلیل اطلاعات و تولید کدها و مقوله‌ها به کمک کدگذاری‌های فرعی و انتسابی بود.

**یافته‌ها**: داده‌های گردآوری‌شده در قالب ۱۱۰ کد اولیه، ۲۹ کد فرعی و ۵ مقوله شامل ایجاد محیط مناسب، افزایش بهره‌برداران، امکان سودآوری غیرمستقیم، امکان سود آوری مستقیم، افزایش قیمت زمین و ساختمان تحلیل شدند.

**نتیجه‌گیری:** نتایج به دست آمده نشان میدهد محرکهای برنامه‌ریزانه تنها به مباحث مرتبط با منفعت مالی و سودآوری محدوده نبوده بلکه علاوه بر آن‌ها عوامل موثر در رضایت‌مندی عمومی و ایجاد محیط مناسب را نیز در برمی‌گیرند.

**واژگان کلیدی:** شراکت عمومی-خصوصی، طرح‌های توسعه شهری، محرک‌های برنامه‌ریزی، شهر مشهد

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۶/۲۹
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۸/۲۵

*نویسنده مسئول: sarvari_hadi@mshdiau.ac.ir

## مقدمه

شهر مشهد به دلیل وجود مرقد مطهر حضرت رضا (ع) سالانه میزبان زائران زیادی است. اهمیت وجود این مرقد مطهر و داشتن بیشترین جمعیت ساکن بعد از شهر تهران، تامین خدمات و وجود زیرساخت های مناسب را به موضوعی بسیار مهم در این شهر تبدیل کرده است. از طرفی ایجاد خدمات و زیرساخت‌ها در مشهد به واسطه گستردگی، پیچیدگی، و هزینه‌بربودن به تنهایی توسط مدیریت شهری امکان‌پذیر نخواهد بود؛ از این رو، همکاری بین بخش‌های عمومی و خصوصی ضرورت می‌یابد. در این رابطه حکمروایی خوب شهری به اهمیت بخش خصوصی به‌عنوان یکی از ذی‌نفعان اصلی در کنار بخش دولتی تاکید کرده است [Ullah, 2014]. همچنین بدون همکاری نهادها و سازمان‌های دولتی با کارآفرینان و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی اجرای پروژه‌های زیرساختی و کلان‌مقیاس امکان‌پذیر نخواهد بود [Biygautane *et al.,* 2019]، مدیریت عمومی جدید نیز معتقد است که همکاری بخش‌های خصوصی و عمومی سبب افزایش تعهد مدیران دولتی می‌شود و میزان خطای بخش خصوصی را به حداقل می‌رساند [Heurkens & Homba, 2014]. در این بین، برای شکل‌گیری شراکت میان دو بخش خصوصی و عمومی وجود منافع مشترک بین آن‌ها ضروری است. در واقع تا این منافع مشترک تامین نشود، شراکت عمومی-خصوصی محقق نمی‌شود [Hodge & Greve, 2017]. در این ارتباط مقالات نوشته‌شده تاکنون به بحث تقسیم منفعت پرداخته‌اند.

چنگ در مقاله خود به موضوع تقسیم منافع حاصل از کارآفرینی در شراکت عمومی-خصوصی در پروژه خط ۴ مترو پکن می‌پردازد [Chang, 2013]. در مقاله‌ای دیگر *بوکبرگ* و همکاران به انتخاب مدل پیشنهادی برای تقسیم سود و منافع حاصل از شراکت میان بخش خصوصی و عمومی در پروژه‌های زیرساختی اشاره دارند [Buckberg *et al.,* 2015]. *آپیو* و *توریری* به ارایه روش‌هایی برای تخصیص سود حاصل از سرمایه میان بخش‌های عمومی و خصوصی در شراکت‌های پیچیده می‌پردازند [Oppio & Torrieri, 2016]. این در حالی است که به نقش ابزارهای برنامه‌ریزی شهری نظیر محرک‌ها در موضوع تولید منفعت مورد نیاز شراکت عمومی-خصوصی پیرامون مسائل مقیاس شهری کمتر پرداخته شده است.

بخش عمومی از سازمان‌هایی تشکیل می‌شود که توسط دولت اداره می‌شوند. در سطح محلی می‌توان به سازمان‌هایی نظیر فرمانداری، استانداری، شورای اسلامی شهر و شهرستان، شهرداری و سایر سازمان‌ها اشاره نمود [Hoggett, 1991]. این بخش با اهداف مختلفی نظیر تامین رفاه، اجرای پروژه‌ها، ایجاد عدالت و برابری، حفاظت زیست‌محیطی، تامین زیبایی‌شناسی و غیره، در توسعه شهری مداخله می‌کند [Carmona, 2016]. بخش خصوصی شامل سازمان‌های مختلف با انگیزه‌ها و منافع متفاوت است. موسسات مالی و بیمه [Huff-Rousselle & Akuamoah-Boateng, 1998]، سرمایه‌گذاران [Adair *et al.,* 1999]، بانک‌ها، بنگاه‌های ساختمانی، مالکان زمین، سازندگان، ساکنان و متصرفان ساختمان ها، طراحان حرفه‌ای و پیمانکاران [Zhang, 2005] از انواع بخش خصوصی هستند. برای بخش خصوصی می‌توان قابلیت‌های متعددی از جمله متقاعدکردن بازیگران کلیدی (نظیر دولت و انجمن های محلی)، تاثیرگذاری در بازار مسکن (به ویژه در پروژه‌های بازسازی مسکن)؛ داشتن خلاقیت در راه‌حل‌ها و آشنایی با راه‌های کسب درآمد و شناسایی و مدیریت خطرات مالی در نظر گرفت [Boxmeer & Becckhoven, 2005]. شراکت عمومی-خصوصی

به‌عنوان شیوه همکاری نزدیک بین بخش‌های عمومی و خصوصی مطرح است [Hodge & Grave, 2007].

برای شراکت عمومی-خصوصی می‌توان سه مدل در نظر گرفت؛ مدل اول، اشتراک مساعی نامیده می‌شود. در این مدل روی‌هم‌گذاری توانایی‌های و دارایی‌های بخش‌های عمومی و خصوصی بسیار مهم است. این مدل بر مبانی همکاری مشترک برای خلق سود اضافی است. این هم‌افزایی زمانی پدید می‌آید که دو یا چند همکار برای رسیدن به هدفی مشترک با یکدیگر همکاری می‌کنند. در این مدل، ابتکار برای دست‌یافتن به سیاست یا راه حل‌های جدید نیز وجود دارد. مدل دوم، مدل دگرگونی نامیده می‌شود. در این مدل، بخش خصوصی به دنبال آوردن موضوعات مرتبط با خود به داخل بخش عمومی است تا آن را مطابق با بازار کرده و کارآیی آن را تضمین کند. برخلاف آن، بخش عمومی در تلاش است تا بخش خصوصی را ترغیب به کارهای اجتماعی با اهداف بلندمدت نماید. مدل سوم گسترش بودجه نام دارد. در این مدل بخش عمومی با محدودیت منابع مالی مواجه است. از طرف دیگر بخش خصوصی از فرصت‌ها آگاه است اما نیاز به یارانه عمومی برای کاهش یا غلبه بر ریسک‌ها دارد. در این مدل یک یا هر دو طرف نیازمند پول هستند که هر طرف ممکن است بخواهد آن را از طرف مقابل کسب نماید. دستکاری بودجه یا تلاش برای انتقال ریسک، بخش رایجی در مدل سوم است [Mackintosh, 1992]. در این بین، خاطر نشان می‌سازد که علاوه بر مدل‌های شراکت عمومی-خصوصی سایر پژوهش‌ها به حوزه‌های کاربرد شراکت و جایگاه بخش‌های عمومی و خصوصی در شراکت عمومی-خصوصی پرداخته‌اند. *دوپونت* و همکاران در مقاله خود به جایگاه بخش خصوصی در شراکت عمومی-خصوصی در سرمایه‌گذاری بلندمدت پیرامون رشد هوشمند اشاره کرده‌اند [Dupont *et al.,* 2015]. همچنین در مقاله‌ای دیگر، نحوه انطباق شراکت عمومی-خصوصی برای توسعه مسکن ارزان قیمت توسط بخش خصوصی مورد بررسی قرار گرفته است [Nyein & Hadikusumo, 2021]. *چیرل‌هو* هم نیز شیوه ساخت ساختمان‌های عمومی با استفاده از شراکت عمومی-خصوصی برای کاهش بار مالی بخش عمومی را مورد بررسی قرار داده است [Chirl-Ho, 2018].

در شراکت عمومی-خصوصی از محرک‌ها استفاده می‌شود. محرک‌ها می‌توانند به رفتار خاصی تشویق کرده یا باعث نهی نوعی خاص از آن شوند. این موضوع به صورت عمومی بوده و معطوف به رفتار بخشی خاص نیست [Schneider & Ingram, 1990]. *ویتابل* معتقد است که محرک‌های خوب در توسعه شهری یا باید سبب کاهش هزینه‌ها شوند یا درآمد گروه‌های ذی‌نفع را افزایش دهند [Vitale, 2010]. محرک‌های به‌کاررفته در شراکت عمومی-خصوصی از انواع متعددی برخوردار است. *ایلگنشتاین* در مقاله خود به معرفی انواع متنوعی از محرک‌ها پرداخته و آن‌ها را شامل اقداماتی نظیر عوامل موثر در ارتقای رضایت از شراکت و افزایش سرمایه‌گذاری می‌داند. همچنین اقداماتی که سبب کاستن از میزان قرض از بخش عمومی، ارتقای کارآیی و کاهش هزینه‌ها می‌شود نیز از جمله محرک‌ها هستند [Ilgenstein, 2022]. در دسته‌بندی دیگر، *کرمونا* معتقد است که در توسعه شهری محرک‌ها قابل دسته بندی به چهار دسته کلی فرآیند مدیریت، پاداش، یارانه و سرمایه‌گذاری مستقیم هستند [Carmona, 2016].

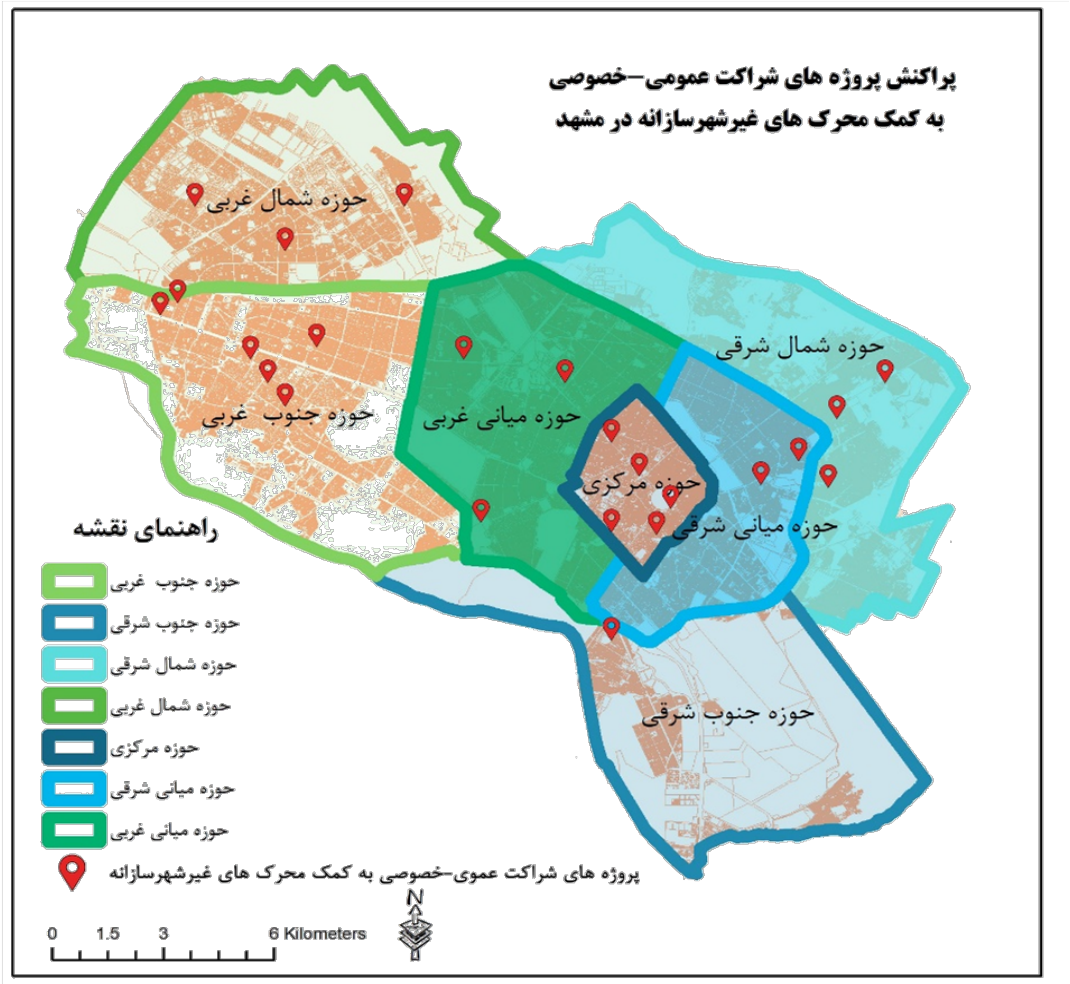
محرک‌های حقوقی مورد استفاده در شراکت به موضوعاتی نظیر معافیت‌های مالیاتی [Golubchikov, 2004]، اعطای وام، تسهیلات مرتبط با تخصیص زمین و تهاتر می‌پردازند [De Clerck & Demeulemeester, 2016; Schifnagel Avrichir, 2018]. محرک‌های مرتبط با پروژه‌های عمرانی و زیرساختی شیوه های کاهش هزینه را مد نظر دارد [Yang *et al., 2*019]. محرک‌های مدیریتی به موضوع اعطای اختیارات سیاسی [Li, 2011] و حل مشکلات از طریق مذاکره و گفتگو با ذی‌نفعان [Ditmar & Falk, 2016] اشاره دارد. محرک‌های سازمانی نیز پیرامون حذف بروکراسی و مقررات زاید، سیاست اهرم‌کاری [Ditmar & Falk, 2016] و ساده‌سازی فرآیندها، ضمانت‌نامه هایی برای کاهش ریسک [Ika Wahyuni *et al., 2*019] صحبت می‌کنند [Averkieva, 2017]. مشابه‌ترین پژوهش‌ها نیز در حوزه شهرسازی محرک‌های برنامه‌ریزانه را می‌توان شامل اعطای تراکم ویژه، ایجاد کاربری‌های انتفاعی یا امتیاز بهره‌برداری از موضوعی دانست [Carmona *et al., 2*017]. از جمله سایر محرک‌های برنامه‌ریزانه می‌توان به مناطق بهبود مشاغل اشاره کرد. در مناطق بهبود مشاغل به کمک بهبود وضعیت مکان‌سازی، زمینه مساعدی برای سرمایه‌گذاری فراهم می‌شود. به کمک این سرمایه‌گذاری‌ها جذب افراد بیشتر برای کار و خرید و حتی تغییر تصویر ذهنی پیرامون محله با مشکلات اجتماعی-اقتصادی اتفاق می‌افتد. استفاده از این محرک‌ها عمومی نبوده و از آن‌ها بیشتر برای حوزه‌هایی با مشکلات اجتماعی و ناایمن استفاده می‌شود [Lee, 2015; Richer & lessen, 2018].

پژوهش‌های انجام‌شده تاکنون بیشتر در ارتباط با موضوعاتی نظیر حوزه‌های کاربرد شراکت عمومی-خصوصی، ضرورت و مزایا استفاده از این شراکت تبیین شده‌اند. در ارتباط با محرک‌های استفاده‌شده در شراکت عمومی-خصوصی نیز بیشتر مقالات به محرک‌های قانونی، حقوقی و سازمانی اشاره کرده‌اند؛ در حالی که اقدامات و پیشنهادات برنامه‌ریزان شهری روی منافع بخش‌های عمومی و خصوصی اثرگذار است. در این میان کمتر پژوهشی را می‌توان یافت که به شناسایی محرک‌های برنامه‌ریزانه موثر در شراکت عمومی-خصوصی پرداخته باشد. مشابه‌ترین پژوهش‌ها در حیطه شهرسازی نیز به بیان کلیاتی نظیر کاربری انتفاعی، تراکم ویژه، امتیاز بهره‌برداری و مکان‌سازی اکتفا کردند و به تاثیر این اقدامات روی منافع بخش‌های عمومی و خصوصی اشاره‌ای نشده است. در این بین مشکل اصلی مطرح‌شده آن است که چارچوب مدون و تفصیلی که به معرفی محرک‌های برنامه‌ریزی شهری در شراکت عمومی-خصوصی بپردازد، وجود ندارد. این در حالی است که اقدامات

برنامه‌ریزان و پیشنهادات آنان روی توسعه شهری اثرگذار است و آگاهی برنامه‌ریزان از ابزارهای تامین‌کننده منفعت بخش‌های عمومی و خصوصی در توسعه شهری و مراعات آن می‌تواند سبب تسهیل شراکت عمومی-خصوصی شود. از این رو، هدف این مقاله شناسایی محرک‌های مورد اتفاق نظر این دو بخش به صورت همزمان بود.

## روش‌شناسی

مقاله حاضر با ماهیت توسعه‌ای، رویکرد کیفی و راهبرد تحلیل محتوا در شهر مشهد و در سال ۱۳۹۹ به انجام رسید. در مجموع ۱۱ نفر شامل ۶ نفر از کارشناسان شهرداری به‌عنوان نماینده بخش عمومی و ۵ نفر از سرمایه‌گذاران حوزه شهری به‌عنوان بخش خصوصی به صورت هدفمند و غیرتصادفی انتخاب شدند. نمایندگان انتخاب‌شده برای مصاحبه از بخش عمومی همگی جزو کارشناسان خبره شهرداری بودند که سابقه همکاری بیشتر از ۸ سال را با این بخش داشتند. همچنین سرمایه‌گذاران منتخب در این مقاله دارای تجربه سرمایه‌گذاری ۱۰ساله در حیطه توسعه شهری در مشهد بودند. شهر مشهد، مرکز استان خراسان رضوی، با ۳۵/۱۴۷ هکتار مساحت در شمال شرقی ایران قرار دارد. جمعیت این شهر بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۵، بالغ بر ۳/۵۷۶۷۹ نفر است. این شهر به واسطه وجود حرم مطهر حضرت رضا (ع) و سایر جاذبه‌های گردشگری سالانه پذیرای ۲۰ میلیون گردشگر است [www.amar.org.ir, 2017]. از این رو، به سبب وسعت و جمعیت زیاد و امکان برنامه‌ریزی بهتر، این شهر به ۷ حوزه برنامه‌ریزی تقسیم شده است (شکل ۲). این حوزه‌های برنامه‌ریزی با یکدیگر یکسان نیستند. بیشترین تراکم جمعیتی در حوزه میانی شرقی وجود دارد. همچنین به لحاظ پایگاه اجتماعی و اقتصادی حوزه‌های میانی غربی و جنوب‌غربی در مطلوب‌ترین حالت و حوزه شمال شرقی در شرایط نامطلوب قرار دارد. از طرفی در حال حاضر، شکل‌گیری شراکت عمومی-خصوصی غالباً برای موضوعات مرتبط با طرح‌های توسعه شهری به کمک محرک‌های غیربرنامه‌ریزی شهری صورت می‌گیرد و پراکنش وضعیت آن‌ها در سطح شهر مشهد به صورت پراکنده و اندک است. گردآوری داده‌ها از طریق مصاحبه نیمه‌ساختاریافته با هدف تحلیل محرک‌های برنامه‌ریزی شهری در شراکت عمومی-خصوصی انجام شد. مصاحبه‌ها تا دست‌یافتن به اشباع نظری ادامه یافت. سئوالات اصلی مصاحبه با بخش‌های عمومی و خصوصی پیرامون تامین منفعت و نحوه تولید آن در شراکت عمومی-خصوصی مانند انواع محرک‌های توسعه و سرمایه‌گذاری موفق صورت گرفت.




**شکل ۲)** پراکنش پروژه‌های شراکت عمومی-خصوصی به کمک محرک‌های غیربرنامه‌ریزانه در شهر مشهد

فایل صوتی مصاحبه‌های انجام‌شده با بخش‌های عمومی و خصوصی پس از انجام، در کوتاه‌ترین زمان ممکن در قالب متن پیاده‌سازی شدند. سازمان‌دهی و کدگذاری آن‌ها نیز به صورت دستی بود. بررسی کدها به روش استقرایی (مبتنی بر داده) و با توجه به معنای ظاهری داده‌ها بود. تحلیل محتوا در دو مرحله انجام شد؛ در مرحله اول از کدگذاری فرعی استفاده شد. این شیوه از کدگذاری برای اولین بار در مقاله حاضر به منظور تحلیل شراکت عمومی-خصوصی مورد استفاده قرار گرفت. کاربرد کدگذاری فرعی برای تجزیه موضوعات کلان به خرد و تولید مقوله‌بندی جزیی است [Saldana, 2016]. به کمک این شیوه، از موضوع کلی تامین منفعت و نحوه تولید آن، محرک‌های برنامه‌ریزانه شناسایی شدند. در مرحله دوم، کدگذاری انتسابی مورد استفاده قرار گرفت. با استفاده از کدگذاری انتسابی ضمن تولید مقوله‌ها از کدهای فرعی، دلایل محرک‌بودن هر یک از کدهای فرعی از دیدگاه بخش‌های عمومی و خصوصی مورد بررسی قرار گرفتند و در نهایت نتایج به‌دست‌آمده با اطلاعات مبانی نظری مورد مقایسه قرار گرفت. برای سنجش پایایی کدگذاری‌ها، روش بازآزمون مورد استفاده قرار گرفت. نتایج به‌دست‌آمده از روش بازآزمون نشان داد در مجموع وضعیت پایایی کدها ۸٤% بوده که حاکی از وضعیت قابل قبول است.

## یافته‌ها

از بین افراد مصاحبه شونده، ٥٤/٥٥% را کارشناسان خبره شهرداری و ٤٥/٤٥% را سرمایه‌گذاران تشکیل دادند. همچنین در مجموع ۲۷% از افراد مصاحبه‌شونده دارای مدرک تحصیلی دکترا، ٥٤% کارشناسی ارشد و ۱۸% کارشناسی بودند.

در ادامه به منظور تحلیل مصاحبه‌های انجام شده در گام اول از کدگذاری فرعی استفاده شد. به کمک کدگذاری فرعی محرک‌های برنامه‌ریزانه مولد منفعت در شراکت عمومی-خصوصی استخراج شد. در کدگذاری فرعی، تحلیل سطر به سطر و معاینه دقیق متن مصاحبه‌ها، منجر به استخراج ۱۱۰ کد اولیه شد. از این ۱۱۰ کد، ٥۰ کد مربوط به مصاحبه بخش عمومی (٤٥/٥%) و ٦۰ کد مربوط به مصاحبه با بخش خصوصی (٥٤/٥%) بود. سپس این کدهای اولیه با هم مقایسه و پس از بررسی شباهت‌ها و تفاوت‌هایشان در قالب ۲۹ دسته کد فرعی به شرح انعطاف‌پذیری زمانی (انطباق فضا و ساختمان با تغییرات در آینده، بنای چند عملکردی)، دسترسی کارآمد (توسعه شریانی درجه یک، سهولت تردد برای سواره و پیاده، نزدیکی به شریان‌های اصلی)، زیرساخت مناسب (جمع‌آوری فاضلاب، پاسخ به نیازهای موقت)، کاربری زمین (محل استقرار صحیح، قشر مخاطب، ساعت طولانی فعالیت، نوع کاربری‌های انتفاعی، نوع و اهمیت فعالیت‌ها، طبقات ساختمان، تراکم ساختمانی، کاربری مکمل)، مکان‌یابی مناسب (حمل و نقل عمومی کارآمد، همجواری با کاربری فرامقیاس، دید و منظر مطلوب)، فضاسازی (فضای نشستن، نمای مطلوب، نورپردازی فضا، منظرسازی با فضای سبز)، انعطاف‌پذیری کالبدی (تنوع گونه‌های ساختمانی، حد کوچک تفکیک) و انعطاف‌پذیری فضایی (برپایی نمایشگاه، برپایی رویداد، استفاده مجد از پارکینگ) دسته‌بندی شدند (جدول ۱). خاطر نشان می‌سازد در مصاحبه به سایر محرک‌ها نظیر تسهیل سرمایه‌گذاری، امور اداری و بین سازمانی و غیره هم اشاره‌هایی صورت گرفت. اما به سبب مدنظربودن محرک‌های برنامه‌ریزانه، این موارد بررسی نشدند.

در کدگذاری مصاحبه‌های بخش عمومی ۵ دسته با عناوین انعطاف‌پذیری زمانی، دسترسی کارآمد، زیرساخت مناسب، کاربری زمین و مکان‌یابی مناسب شناسایی شدند. همچنین در کدگذاری مصاحبه‌های بخش خصوصی نیز ۷ دسته با عنوان‌های انعطاف‌پذیری زمانی، انعطاف‌پذیری فضایی، انعطاف‌پذیری کالبدی، دسترسی کارآمد، مکان‌یابی مناسب، کاربری زمین و فضاسازی به دست آمد. در این بین کدهای فرعی نظیر انعطاف‌پذیری زمانی، دسترسی کارآمد، کاربری زمین و مکان‌یابی مناسب بین بخش‌های عمومی و خصوصی مشترک بودند. اما هر یک از این کدها به جنبه‌ای متفاوت از موضوع اشاره داشتند. به‌عنوان مثال کد فرعی کاربری زمین در مصاحبه‌های با بخش عمومی به مواردی نظیر ساعت فعالیت، قشر مخاطب و محل استقرار صحیح می‌پردازد اما کدهای فرعی کاربری زمین در مصاحبه با بخش خصوصی به تراکم ساختمانی، نوع کاربری، نوع فعالیت و کاربری‌های مکمل اشاره دارد. در گام دوم از کدگذاری انتسابی استفاده شد. به کمک این شیوه از کدگذاری تلاش شد ضمن دسته‌بندی کدهای فرعی به دلایل محرک‌بودن هر یک از گذاره‌های به‌دست‌آمده؛ اشاره شود. با استفاده از این شیوه تعداد کدهای فرعی به ۵ دسته مقوله کاهش یافتند. نتایج کدگذاری انتسابی نشان می‌دهد که اکثر محرک‌های برنامه‌ریزانه مطرح‌شده در شراکت عمومی-خصوصی با بحث کسب انتفاع مرتبط هستند. اما مقوله‌ای نظیر ایجاد محیط مناسب ارتباط کمتری با کسب منفعت دارند. کدهای فرعی اشاره‌شده در این مقوله تنها از دیدگاه بخش عمومی هستند. از طرفی مقوله‌های افزایش بهره‌برداران و استفاده‌کنندگان، افزایش قیمت زمین و ساختمان و امکان سودآوری غیرمستقیم به صورت مشترک توسط بخش‌های عمومی و خصوصی در شراکت عمومی-خصوصی بیان شده‌اند. در مقوله افزایش بهره‌برداران و استفاده‌کنندگان به مواردی اشاره شده که مراعات آن‌ها باعث جذب مخاطبان بیشتر به محدوده می‌شود. همچنین در مقوله امکان سودآوری غیرمستقیم موضوعاتی اشاره شده‌اند که فراهم‌کننده زمینه مناسب برای جذب اقشار مختلف اجتماعی و اقتصادی هستند. از جمله سایر مقوله‌هایی که به صورت مشترک توسط بخش‌های عمومی و خصوصی اشاره شده است، افزایش قیمت زمین و ساختمان است. این مقوله به نوع خاصی از انتفاع اشاره دارد که تنها از طریق فروش مال می‌توان به آن دست یافت. از طرفی امکان سودآوری مستقیم فقط توسط بخش خصوصی اشاره شده است. در این مقوله می‌توان به صورت مستقیم به سود دست یافت. این سود در قالب دریافت اجاره یا پول نقدی نمود می‌یابد. از میان کدهای حاصل‌شده، انعطاف‌پذیری زمانی و

مکان‌یابی مناسب نسبت به سایر کدهای فرعی از اهمیت بیشتری برخوردار هستند. در واقع این کدها کلان‌تر بوده و فراهم‌شدن آن‌ها سبب کارآیی و عملکرد بهتر کدهای انعطاف‌پذیری فضای، فضاسازی، کاربری زمین و غیره می‌شود. یافته‌های این نوشتار نشان داد که محرک‌های برنامه‌ریزی شهری در شراکت عمومی-خصوصی را می‌توان به سه دسته نقسیم‌بندی نمود:

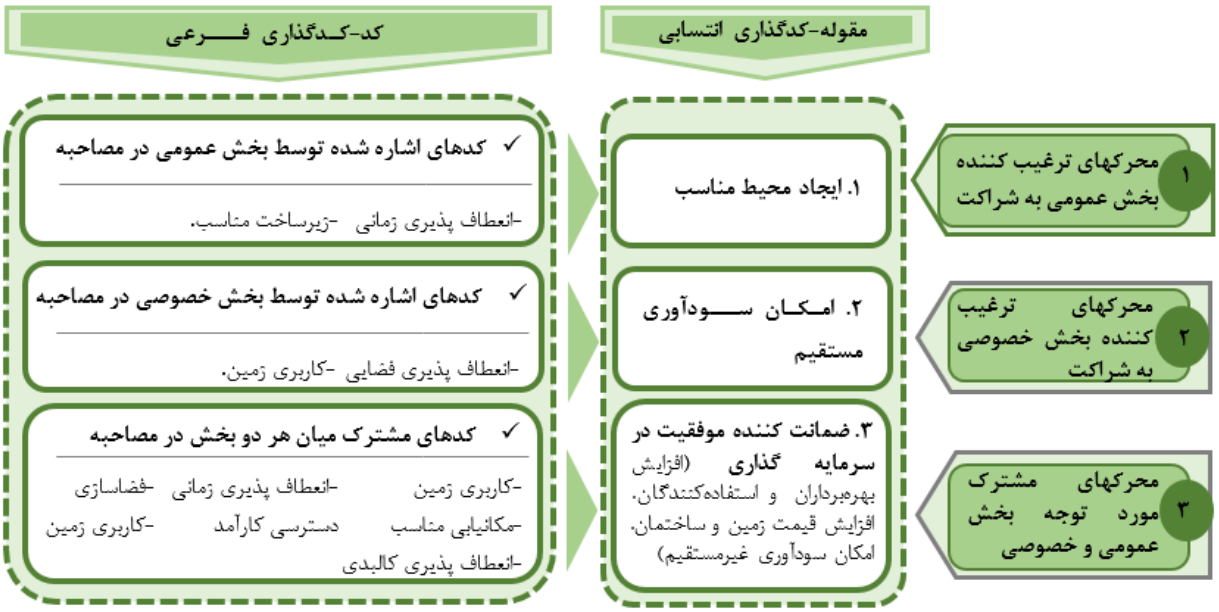
دسته اول، محرک‌های برنامه‌ریزانه ترغیب‌کننده بخش عمومی به شراکت هستند. با درنظرداشتن آن‌ها موضوعات تاثیرگذار در شراکت از دیدگاه بخش عمومی تامین می‌شود. کدهای فرعی تشکیل‌دهنده این دسته شامل انعطاف‌پذیری زمانی و زیرساخت مناسب است. کدهای اشاره‌شده تشکیل مقوله مهمی با عنوان ایجاد محیط مناسب را می‌دهند؛

دسته دوم، محرک‌های برنامه‌ریزانه ترغیب‌کننده بخش خصوصی به شراکت هستند. منظورکردن این دسته از محرک‌های برنامه‌ریزانه سبب تضمین سودآوری مورد نظر بخش خصوصی می‌شود. در این دسته نیز کدهای فرعی انعطاف‌پذیری فضایی و کاربری زمین جای دارند. کدهای فرعی در این دسته سبب پدیدآمدن مقوله‌ای با عنوان امکان سودآوری مستقیم می‌شود؛

دسته سوم دربردارنده موضوعات مشترک مورد توجه بخش‌های عمومی و خصوصی در شراکت هستند. این دسته از محرک‌ها به موضوعات مورد توجه مشترک بخش‌های عمومی و خصوصی پرداخته و شامل کدهایی نظیر کاربری زمین، انعطاف‌پذیری زمانی، فضاسازی، مکان‌یابی مناسب، دسترسی کارآمد، کاربری زمین و انعطاف‌پذیری کالبدی هستند. خاطرنشان می‌سازد کنار هم قرارگرفتن این کدها سبب می‌شود تا ضمانت‌های لازم در سرمایه‌گذاری از دیدگاه برنامه‌ریزی شهری فراهم شود (شکل ۳).

**جدول ۱)** نتایج کدگذاری فرعی و انتسابی

| کدهای اولیه | فراوانی (تعداد) | کدهای فرعی | کدگذاری انتسابی (مقوله) |
|---|---|---|---|
| **مصاحبه با بخش عمومی** | | | |
| مرمت ساختمان‌ها؛ استفاده مجدد از ساختمان‌ها؛ حفظ ساختمان‌های باارزش؛ تغییر کاربری توسعه ساختمان در آینده؛ توسعه فضا در آینده؛ امکان تغییرات. | ٦ | **انعطاف‌پذیری زمانی:** انطباق فضا و ساختمان با تغییرات در آینده | ایجاد محیط مناسب |
| تقاطع غیرهمسطح؛ احداث پل؛ احداث بزرگراه؛ ارتباط بهتر/ دسترسی مناسب پیاده به ساختمان؛ دسترسی اقشار آسیب‌پذیر/ دسترسی مناسب سواره به پارکینگ؛ کاستن از ترافیک؛ تعداد زیاد خودرو. | ۹ | **دسترسی کارآمد:** توسعه شریانی درجه یک؛ سهولت تردد برای سواره و پیاده | |
| خدمات رفاهی؛ زیرساخت‌های شهری؛ تاسیسات و تجهیزات شهری کارآمد/ پاسخگویی به نیاز؛ سرویس بهداشتی؛ کیوسک اطلاع رسانی. | ٦ | **زیرساخت مناسب:** جمع‌آوری فاضلاب؛ پاسخ به نیازهای موقت | |
| تنوع کاربری؛ کاربری انتفاعی؛ کاربری تجاری؛ کاربری اداری؛ هتل؛ مرکز تفریحی/ پاسخگویی به نیاز؛ تداوم زمانی کاربری‌ها؛ فعالیت‌های دیرپا در خیابان؛ ساعت کاری طولانی/ اقشار مختلف سنی؛ اقشار متنوع اجتماعی؛ اقشار مختلف جنسی؛ جذب قشرهای مختلف؛ اختلاط کاربری متناسب با نیازهای قشرهای مختلف اجتماعی؛ اختلاط کاربری متناسب با نیازهای رده های سنی؛ عابران؛ ساکنان؛ استفاده‌کنندگان/ عدم تمرکز کاربری‌های یکسان در محدوده/ فعالیت‌های متنوع در کاربری/ کاربری‌های چندگانه در ساختمان؛ چند کاربری. | ۲٤ | **کاربری زمین:** محل استقرار صحیح؛ قشر مخاطب؛ ساعت طولانی فعالیت؛ نوع کاربری‌های انتفاعی؛ اهمیت فعالیت‌ها؛ طبقات ساختمان | افزایش بهره‌برداران و استفاده‌کنندگان؛ امکان سودآوری غیرمستقیم |
| نزدیکی به مسیرهای حمل و نقل عمومی؛ نزدیکی به ایستگاه‌های تاکسی/ مجاورت ساختمان با کاربری‌های تفریحی؛ فراغتی؛ مجاورت با ساختمان‌های مهم مقیاس منطقه یا شهر. | ۵ | **مکان‌یابی مناسب:** حمل و نقل عمومی کارآمد؛ همجواری با کاربری فرامقیاس | افزایش قیمت زمین و ساختمان |
| **مصاحبه با بخش خصوصی** | | | |
| مجاورت با شریان‌های اصلی؛ خیابان‌های مهم؛ مسیرهای اصلی. | ۳ | **دسترسی کارآمد:** نزدیکی به شریان‌های اصلی | افزایش قیمت زمین و ساختمان |
| مجاورت با دید و منظر مطلوب؛ دید به فضای سبز؛ دید به کوه؛ هوای مطبوع؛ منظره عالی. | ۵ | **مکان‌یابی مناسب:** دید و منظر مطلوب | |
| بنای قابل استفاده برای تمام روزهای هفته؛ بنای قابل استفاده برای تمام ماه‌ها؛ بنای قابل استفاده برای فصول سال. | ۳ | **انعطاف‌پذیری زمانی:** بنای چند عملکردی | افزایش بهره‌برداران و استفاده‌کنندگان |
| فضاسازی نشستن؛ چیدن میز و صندلی؛ چیدمان میز و صندلی در پیاده‌رو؛ نیمکت در پیاده‌رو/ طراحی نمای ساختمان‌ها؛ زیباسازی ویترین‌ها؛ نمای مطلوب/ محیط زیبا؛ نورپردازی ساختمان؛ نورپردازی پیاده‌روها؛ لذت‌بردن از فضا/ محیط مناسب برای پیاده‌روی؛ فضاسازی پیاده‌روها؛ کفسازی، مبلمان، کاشت و اصلاح درختان. | ۱٦ | **فضاسازی:** فضای نشستن؛ نمای مطلوب؛ نورپردازی فضا؛ منظرسازی با فضای سبز | |
| تعداد طبقات؛ تنوع سطح اشغال؛ عقب‌نشینی فضایی؛ بالکن؛ پیش‌آمدگی/ حد تفکیک کوچک. | ٦ | **انعطاف‌پذیری کالبدی:** تنوع گونه‌های ساختمانی؛ حد کوچک تفکیک | امکان سودآوری غیرمستقیم |
| تراکم ساختمانی بیشتر؛ تعداد طبقات/کاربری انتفاعی خالص؛ تجاری/خدمات و فعالیت‌های منحصربه‌فرد/ فعالیت‌ها و کاربری‌های وابسته و مکمل؛ رستوران. | ۷ | **کاربری زمین:** تراکم ساختمانی؛ نوع کاربری (انتفاعی)؛ نوع فعالیت‌ها؛ کاربری مکمل | امکان سودآوری مستقیم |
| برپایی نمایشگاه؛ ایجاد فضا؛ فضای موقت؛ عرضه محصولات و کالا؛ استفاده چندمنظوره از عرصه/ فضای موقتی؛ برپایی مراسم تعزیه؛ ایستگاه صلواتی؛ برپایی مراسم اعیاد مذهبی؛ برگزاری مراسم؛ جشن‌های ملی؛ مذهبی؛ مراسم آیینی استفاده موقت از فضای قابل تغییر؛ برپایی رویداد؛ برگزاری فستیوال؛ برگذاری جشنواره؛ زائران؛ ساکنان/ استفاده مجدد پارکینگ؛ چند عملکردی. | ۲۰ | **انعطاف‌پذیری فضایی:** برپایی نمایشگاه؛ برپایی رویداد؛ استفاده مجدد از پارکینگ | |




**شکل ۳)** محرک‌های برنامه‌ریزانه برای شراکت عمومی-خصوصی در توسعه شهری شهر مشهد

## بحث

تدوین چارچوبی مدون پیرامون محرک‌های برنامه‌ریزانه در شراکت عمومی-خصوصی هدف عمده این مقاله بود. دست‌یابی به این هدف نیازمند بررسی نحوه تامین و تولید منفعت در شراکت عمومی-خصوصی پیرامون ابزارهای برنامه‌ریزانه نظیر کاربری زمین، عوامل دسترسی، منظر شهری و فرم کالبدی بود. از این رو، در این قسمت از پژوهش به بحث پیرامون یافته‌های این مقاله در خصوص محرک‌های برنامه‌ریزانه در شراکت عمومی-خصوصی پرداخته می‌شود.

**شراکت عمومی-خصوصی و حوزه‌های کاربرد آن:** همان‌گونه که پیشتر اشاره شد، مقالاتی در ارتباط با حوزه کاربرد شراکت عمومی-خصوصی در مسائل شهری نظیر رشد هوشمند شهری، توسعه مسکن، تامین زیرساخت‌ها و ساخت بناها و ساختمان‌های جدید نگاشته شده‌اند [Dupont *et al.*, 2015; Nyein & Hadikusumo, 2021]. نتایج این مقاله ضمن تایید دست‌آوردهای محققان قبلی و تاکید بر کاربرد شراکت عمومی-خصوصی در توسعه شهری به کاربرد محرک‌ها در فرآیند طرح‌ریزی و تهیه طرح‌های توسعه شهری نیز اشاره می‌کند.

**شراکت عمومی-خصوصی و منفعت بخش‌های عمومی و خصوصی:** در پژوهش *بیگوتان* و همکاران [Biygautane *et al.*, 2019] و *چریل هو* [Chirl-Ho, 2018] تنها بر یکی از جنبه‌های دخیل در شراکت تاکید شده است. همچنین تقسیم منافع حاصل از شراکت موضوعی است که توسط *چنگ* [Chang, 2013] و *بوکبرگ* و همکاران [Buckberg *et al.*, 2015] و *اپیو* و *توریری* [Oppio & Torrieri, 2016] اشاره شده است. اما نتایج این مقاله ضمن تاکید بر اهمیت گروه‌های دخیل در شراکت و بحث منفعت، محرک‌های برنامه‌ریزانه را در ارتباط با تولید منفعت برای هر دو بخش عمومی و خصوصی مورد تاکید قرار می‌دهد.

**شراکت عمومی-خصوصی و محرک‌های برنامه‌ریزانه:** یافته‌های این پژوهش با نتایج *ویتابل* [Vitale, 2010] و *ایلگنشتاین* [Ilgenstein, 2022] همسویی کامل دارد. نتایج این مقاله مصادیق جزیی‌تری را در ارتباط با درآمد گروه‌های ذی‌نفع و افزایش سرمایه‌گذاری ارایه می‌دهد. علاوه بر این، مطابق با بررسی‌های انجام‌شده در بخش مقدمه محرک‌های برنامه‌ریزانه شامل اعطای تراکم ویژه، ایجاد کاربری‌های انتفاعی و امتیاز بهره‌برداری از موضوعی خاص هستند [Carmona *et al.*, 2017] که یافته‌های تحقیق ضمن تایید موارد فوق به تدقیق امتیاز بهره‌برداری و بیان موارد جزیی‌تر نظیر مکان‌یابی در مجاورت دید و منظر مطلوب، همجواری با کاربری‌های فراغتی و حمل و نقل عمومی کارآمد پرداخت. از جمله سایر موارد اشاره‌شده در مبانی نظری می‌توان به بحث کیفیت‌های محیطی و مکان‌سازی اشاره نمود [Lee, 2015; Richer & Lessen, 2018] که بررسی کدهای مصاحبه موضوع مکان‌سازی را در قالب کد فرعی فضاسازی تایید می‌کند. البته اشاره به این موضوع ضروری است که در مبانی نظری از کیفیت‌های محیطی به‌عنوان عاملی مهم در تغییر تصویر ذهنی مناطق دارای مشکل استفاده شده است. اما در مصاحبه‌های انجام‌شده فضاسازی بیشتر به‌عنوان عاملی تضمین‌کننده برای حضور بیشتر استفاده‌کنندگان مطرح شد. از طرفی هیچ یک از پژوهش‌های پیشین تاکنون به بحث انعطاف‌پذیری و دسترسی کارآمد به‌عنوان محرکی برنامه‌ریزانه در شراکت عمومی-خصوصی اشاره نکردند.

**محرک‌های برنامه‌ریزانه و وظایف بخش‌های عمومی و خصوصی:** کدهای بخش مصاحبه نظیر اجرای پروژه‌های شهری، دسترسی

کارآمد، تامین زیرساخت مناسب و فضاسازی با اهداف مطرح‌شده از سوی *کرمونا* از مداخله بخش عمومی در توسعه شهری نظیر نظیر تامین رفاه، اجرای پروژه‌ها و تحقق زیبایی‌شناسی [Carmona, 2016] همسویی دارد. همچنین کدهای فرعی کاربری زمین، انعطاف‌پذیری کالبدی و انعطاف‌پذیری فضایی با اهداف اشاره‌شده از سوی *بوکسیمر* و *بکهوون* برای بخش خصوصی در مداخله توسعه شهری [Boxmeer & Becckhoven, 2005] سازگاری دارد. خاطرنشان می‌سازد نتایج به‌دست‌آمده، پیرامون هدف بخش‌های عمومی و خصوصی از شراکت با مدل‌های اول و دوم شراکت عمومی-خصوصی [Mackintosh, 1992] منطبق است. شراکت عمومی-خصوصی در توسعه شهری را می‌توان تلفیقی از مدل اول و دوم دانست. با این تفاوت که مدل‌های یادشده به صورت عام بیان شدند. اما در مقاله حاضر موضوعات بر اساس اهداف بخش‌های عمومی و خصوصی در توسعه شهری با جزییات تدقیق شدند. از میان موضوعات مطرح‌شده در مصاحبه با بخش‌های عمومی و خصوصی مواردی نظیر کمتر درنظرگرفتن حد تفکیک کاربری خدماتی نسبت به استاندارد، احداث تقاطع غیرهمسطح و پل برای ارتباط بهتر سکونتگاه‌های دو سمت کمربندی پیرامون مشهد و تاکید بر فضایی برای برگزاری آیین‌های ملی و بومی متناسب با نیازهای زائران و شرایط مجاورین، مواردی خاص شهر مشهد بودند که پیش از این در پژوهش‌های پیشین اشاره نشده است. تعمیم نتایج پژوهش حاضر برای کلان‌شهرهای گردشگرپذیر ممکن خواهد بود. کلان‌شهرهایی که طبقات مختلف اجتماعی و اقتصادی در آن سکونت داشته و مباحث تامین نیازهای مالی و جذابیت‌های سرمایه‌گذاری درآن حائز اهمیت باشد.

توصیه می‌شود در پژوهش‌های آتی بر اساس یافته‌های به‌دست‌آمده در این مطالعه، وضعیت حوزه‌های هفت‌گانه برنامه‌ریزی در شهر مشهد به لحاظ بهره‌مندی از محرک‌های برنامه‌ریزانه موثر در شراکت عمومی-خصوصی رتبه‌بندی شوند تا از این طریق بتوان زمینه مساعدتری را برای شراکت عمومی-خوصی در طرح‌های توسعه شهری فراهم نمود. عمده‌ترین محدودیت قابل ذکر در انجام این مطالعه، شناسایی کارشناسان و سرمایه‌گذاران خبره بود؛ کارشناسان و سرمایه‌گذارانی که از تجربه کافی برخوردار بوده و با شرایط متفاوت کلان‌شهر مشهد در بخش‌های مختلف آشنایی داشته باشند.

## نتیجه‌گیری

نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد محرک‌های برنامه‌ریزانه مورد استفاده در توسعه شهری دامنه جزیی‌تر و وسیع‌تری نسبت به فروش تراکم و موضوعات کلی ایجاد کاربری‌های انتفاعی و اعطای امتیاز بهره‌برداری دارند. نتایج این مقاله تنها به مباحث مرتبط با منفعت مالی و سودآوری محدوده نبوده بلکه متناسب با کدهای حاصل از مصاحبه با بخش عمومی، عوامل موثر در رضایت‌مندی عمومی و ایجاد محیط مناسب را نیز در برمی‌گیرند. در واقع در شراکت عمومی-خصوصی بخش خصوصی با هدف کسب انتفاع به بخش عمومی نزدیک می‌شود. اما بخش عمومی به منظور به دست‌آوردن رضایت شهروندان و اعضای جامعه، ایجاد محیط مناسب و کمک در انجام وظایف اجرایی خود از بخش خصوصی کمک می‌خواهد. در این بین برنامه‌ریزان شهری نیز به واسطه نقش تعیین‌کننده خود در شراکت عمومی-خصوصی باید به کمک مولفه‌های فرم شهری زمینه ایجاد محیط مناسب، سودآوری مستقیم و ضمانت سرمایه‌گذاری را برای تولید منفعت مورد نیاز در شراکت عمومی-خصوصی را فراهم آورند.

**تشکر و قدردانی:** از همکاری صاحب‌نظران بخش‌های عمومی و خصوصی که در این مطالعه ما را همراهی نموده‌اند، کمال تشکر را داریم.

**تأییدیه اخلاقی:** موردی از سوی نویسندگان برای گزارش وجود ندارد.

**تعارض منافع:** این مقاله برگرفته از رساله دکتری نگارنده اول با موضوع "تدوین مدل شراکت عمومی-خصوصی در راستای تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری" است.

**سهم نویسندگان:** آذین مستوفی (نویسنده اول)، پژوهشگر اصلی (۵۰%)؛ هادی سروری (نویسنده دوم)، نگارنده مقدمه (۳۰%)؛ تکتم حنایی (نویسنده سوم)، روش‌شناسی (۱۵%)؛ محمدهادی مهدی‌نیا (نویسنده چهارم)، پژوهشگر کمکی (۵%).

**منابع مالی:** هزینه‌های پژوهش توسط نویسنده اول تامین شده است.

## منابع

-Adair A, Berry J, McGreal S, Deddis B, Hirst S (1999). Evaluation of investor behaviour in urban regeneration. Urban Studies. 36(12):2031-2045.

-Averkieva E (2017). Public-private partnership as incentive institution of entrepreneurship. Journal of Economic Regulation. 8(1):117-130.

-Biygautane M, Neesham C, Othman Al-Yahya kh (2019). Institutional entrepreneurship and infrastructure public-private partnership (PPP): Unpacking the role of social actors in implementing PPP projects. International Journal of Project Management. 37(1):192-219.

-Boxmeer BV, Beckhoven EV (2005). Public-private partnership in urban regeneration: a comparison of Dutch and Spanish PPPs. International Journal of Housing Policy. 5(1):1-16.

-Buckberg E, Kearney O, Stolleman N (2015). Expanding the market for infrastructure public-private partnerships: alternative risk and profit sharing approaches to align sponsor and investor interests. Washington: U.S. Department of the Treasury Office of Economic Policy.

-Carmona M (2016). Design governance: theorizing an urban design sub-field. Journal of Urban Design. 21(6):705-730.

-Carmona M, Magalhães CD, Natarajan L (2017). Design Governance. New York: Routledge.

-Chang Zh (2013). Public-private partnerships in China: A case of the Beijing No.4 metro line. Transport Policy. 30:153-160.

-Li L (2011). The incentive role of creating cities in China. China Economic Review. 22(1):172-181.
-Mackintosh M (1992). Partnership: Issues of policy and negotiation. Local Economy. 7(3):210-224.
-Nyein TS, Hadikusumo BHW (2021). Factors influencing the adoption of public-private partnership in low-cost housing development in Myanmar. Journal of Financial Management of Property and Construction. 26(3):337-365.
-Oppio A, Torrieri F (2016). Supporting public-private partnership for economic and financial feasibility of urban development. Procedia - Social and Behavioral Sciences. 223:62-68.
-Richer M, lessen K (2018). Towards business improvement districts in Denmark: Translating a neoliberal urban intervention model into the Nordic context. European urban Regional Studies. 26(2):158-170.
-Saldana J (2016). The coding manual for qualitative researchers. Givian AL, translator. Tehran: Elmi-Farhangi Publisher. [Persian]
-Schifnagel Avrichir A (2018). An analysis of public-private partnership contractual incentives in Brazilian citizen service centers. Brazilian Journal of Public Administration. 52(6).
-Schneider A, Ingram H (1990). Behavioral assumptions of policy tools. Journal of Politics. 52(2):510-529.
- www.amar.org.ir (2017) [internet]. Mashhad: Deputy of Planning and Human Capital Development of Mashhad Municipality; [Unknown Cited]. Available from: https://www.amar.org.ir/ [Persian]
-Ullah A (2014). Public private partnership: a tool in promoting good governance in India International Journal of Advanced Research in Management and Social Sciences. 3(9):102-120.
-Vitale T (2010). Regulation by incentives, regulation of the incentives in urban policies. Transnational Corporations Review. 2(2):35-45.
-Yang X, Zhang J, Qiping Shen G, Yan Y (2019). Incentives for green retrofits: An evolutionary game analysis on Public-Private-Partnership reconstruction of buildings. Journal of Cleaner Production. 232(20):1076-1092.
-Zhang X (2005). Criteria for selecting the private-sector partner in public-private partnerships. Journal of Construction Engineering and Management. 131(6):631-644.
-Chirl-Ho Y (2018). A case study on public building construction method by public-private partnership in Japan. Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design. 34(12):3-12.
-De Clerck D, Demeulemeester E (2016). An ex ante bidding model to assess the incentive creation capability of a public-private partnership pipeline. International Journal of Project Management. 34(1):117-131.
-Ditmar H, Falk B (2016). The pink zone where small is possible. London: The project for LEAN URBANISM.
-Dupont L, Morel L, Guidat C (2015). Innovative public-private partnership to support smart city: the case of Chaire REVES. Journal of Strategy and Management. 8(3):245-265.
-Golubchikov O (2004). Urban planning in Russia: towards the market. European Planning Studies. 12(2):229-247.
-Heurkens E, Hobma F (2014). Private sector-led urban development projects: comparative insights from planning practices in the Netherlands and the UK. Planning Practice & Research. 29(4):350-369.
-Hodge G, Greve C (2007). Public-private partnerships: an international performance review. Public Administration Review. 67(3):545-558.
-Hodge GA, Greve, C (2017). On public-private partnership performance: a contemporary review. Public Works Management & Policy. 22(1):55-78.
-Hoggett P (1991). A new management in the public sector?. Policy & Politics. 19(4):243-256.
-Huff-Rousselle M, Akuamoah-Boateng J (1998). The first private sector health insurance company in Ghana. International Journal of Health Planning Management. 13(2):165-175.
-Ika Wahyuni P, Hardjomuljadi S, Sulistio H, Koespiadi (2019). Model influence risk and incentive variables on the feasibility of public-private partnership (PPP) in highway infrastructure projects. International Journal of Civil Engineering and Technology. 10(8):112-123.
- Ilgenstein SA (2022). One for the money, two for the show: What are the actor-based incentives for public-private partnerships for innovation?. European Policy Analysis. 8(1):87-108.
-Lee W (2015). The formation of business improvement districts in low-income immigrant neighborhoods of Los Angeles. Urban Affairs Review. 52(6):944-972.