



فصلنامه علوم محیطی، دوره بیستم، شماره ۳، پائیز ۱۴۰۱

۲۲۷-۲۵۰

مقاله پژوهشی

تغییر نهادی ساختار حکمروایی اجرای برنامه‌های فضایی با تاکید بر هزینه مبادله؛ مورد مطالعاتی طرح تفصیلی شهر اصفهان

احسان مالکی پور و محمد حسین شریف‌زادگان*

گروه برنامه ریزی و طراحی شهری و منطقه ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۹/۶ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۲/۳

مالکی پور، ا. و م.ح. شریف‌زادگان. ۱۴۰۱. تغییر نهادی ساختار حکمروایی اجرای برنامه‌های فضایی با تاکید بر هزینه مبادله؛ مورد مطالعاتی طرح تفصیلی شهر اصفهان. فصلنامه علوم محیطی. ۲۰(۳): ۲۲۷-۲۵۰.

سابقه و هدف: هزینه مبادله که برخاسته از اقتصاد نهادگرا است، با مفهوم کارایی مرتبط است. یکی از وظایف برنامه‌ریزان، افزایش کارایی فرایند برنامه‌ریزی است، به همین دلیل شناسایی عوامل مؤثر بر هزینه مبادله همچون هزینه‌های جست‌وجوی اطلاعات، مذاکره، ایجاد و اعمال سازوکارهای نظارتی حائز اهمیت است. زیرا از این طریق است که برنامه‌ریزان می‌توانند با تکیه بر طراحی نهادی ساختارهای حکمرانی، هزینه مبادله را کاهش دهند. طرح تفصیلی در نظام برنامه‌ریزی ایران، برنامه‌ای است که بازیگران متعددی از جمله شهروندان و شهرداری در طول سال با آن درگیر هستند. هدف این مقاله کاهش هزینه‌های مبادله برای بازیگران مختلف درگیر در فرایند طرح تفصیلی است که از طریق شناسایی عوامل مؤثر بر ایجاد هزینه مبادله در فرایند طرح تفصیلی شهر اصفهان، تعیین عوامل کلیدی و تولید سناریوهای امکان‌پذیر با سازگاری بالا برای ساختار حکمروایی طرح محقق خواهد شد.

مواد و روش‌ها: این پژوهش از نوع موردپژوهی قلمداد می‌شود. روش‌های گردآوری و تحلیل به‌کاررفته در این پژوهش کیفی و کمی و در مجموع ترکیبی است. عوامل مؤثر بر هزینه مبادله از تحلیل مضمون مصاحبه‌های صورت‌گرفته با بازیگران کلیدی در نرم‌افزار اطلس حاصل شد. در ادامه، پرسش‌نامه ماتریس تاثیرات متقابل بر اساس نظرات خبرگان تکمیل و محتوای آن با استفاده از روش میک‌مک تحلیل شد، تا از میان این عوامل پنج عامل کلیدی مؤثر بر هزینه مبادله شناسایی شوند. برای عوامل کلیدی، وضعیت‌های مختلفی در نظر گرفته شد که بر اساس دیدگاه خبرگان در مورد تاثیر این وضعیت‌ها بر یکدیگر و با استفاده از نرم‌افزار سناریوویزارد، سناریوهای با سازگاری بالا برای ساختار حکمروایی طرح شناسایی شدند.

نتایج و بحث: کل هزینه‌هایی که برای تدوین طرح تفصیلی انجام می‌شود هزینه مبادله است. این هزینه‌ها شامل مواردی همچون حقوق کارمندان بخش عمومی درگیر طرح، شرکت‌های مشاور مرتبط با طرح، هزینه‌های زمانی مشارکت‌کنندگان در فرایند تدوین طرح تفصیلی است. عوامل مؤثر بر ایجاد هزینه مبادله در فرایند طرح تفصیلی اصفهان در سه مقوله کلان محیط نهادی، کیفیت حکمروایی و سرمایه دسته‌بندی می‌شوند که زیرمجموعه آن‌ها ۲۳ عامل قرار دارند. در این بین، ۵ عامل قوانین و مقررات، دیوان‌سالاری، اعتماد میان بازیگران،

*Corresponding Author: *Email Address.* m_sharifzadegan@sbu.ac.ir

<https://dx.doi.org/10.52547/envs.2022.1125>

<http://dorl.net/dor/20.1001.1.17351324.1401.20.3.11.4>

سطح مشارکت و دسترسی به اطلاعات به عنوان عوامل کلیدی شناسایی شدند. با توجه به وضعیت‌های مختلفی که برای این عوامل در نظر گرفته شد، برای کمینه‌کردن هزینه مبادله ساختار حکمروایی طرح تفصیلی سه سناریو با سازگاری بالا شناسایی شدند که یکی از آن‌ها در راستای تمرکززدایی و دو سناریوی دیگر به دنبال تمرکزگرایی در ساختار حکمروایی طرح تفصیلی است.

نتیجه‌گیری: مقایسه عوامل موثر بر هزینه مبادله‌ی حاصل از تحلیل مضمون با آنچه از مبانی نظری به‌دست آمده نشان می‌دهد گرچه در دسته‌بندی و بیان عوامل تفاوت‌هایی وجود دارد اما ماهیت عوامل یکسان است. عوامل کلیدی موثر بر هزینه مبادله که با نظر خبرگی از میان این عوامل انتخاب شدند، بیشتر معطوف به مراحل اجرا و نظارت بر اجرا و بازنگری طرح تفصیلی هستند. فرایند سناریو نویسی برای ساختار حکمروایی طرح تفصیلی در راستای کاهش هزینه مبادله در این پژوهش، در قیاس با پژوهش‌های مشابه که صرفاً به تحلیل هزینه مبادله پرداخته بودند، و انجام طراحی نهادی به شیوه‌ای نظام‌مند و قابل فهم، شکاف موجود دانش در این زمینه را تکمیل نمود. در هر سه سناریوی تولیدشده، وضعیت یا حالات هر پنج توصیف‌گر یک سناریو، هم‌جهت یا هم‌راستا هستند به شکلی که برآیند آنها یک سناریوی کاملاً تمرکزگرا یا کاملاً تمرکززدا را شکل می‌دهد. شرایط رخ داده بیانگر این است که حکمروایی کاربری زمین شهری با استفاده از الگوهایی میسر است که اجزاء آن با هم سازگار باشند و از یک منطق واحد تبعیت کنند. این الگوها یکی از دو حالت تمرکزگرا و تمرکززدا هستند که در دوران معاصر و شهرهای مختلف سابقه تاریخی دارد.

واژه‌های کلیدی: هزینه مبادله، طرح تفصیلی اصفهان، تحلیل مضمون، ساختار حکمروایی، طراحی نهادی.

مقدمه

نهادی کمینه شود. ویلیامسون^۲ در ارتباط با کاهش هزینه مبادله، اصطلاح «ترازبندی یا تنظیم هوشمندانه»^۳ مطرح می‌شود. در متناسب‌سازی تمیزدهنده، ساختار حکمروایی با ویژگی‌های مبادله به صورتی هماهنگ می‌شود که هزینه مبادله برای همه طرف‌های بازی کمینه شود (Buitelaar, 2008).

با وجود اینکه هزینه مبادله از دهه ۱۹۸۰ میلادی مطرح شد، تا نزدیک به سه دهه پس از آن، این مفهوم در برنامه‌ریزی کشورهای غربی کمتر مورد توجه قرار گرفته بود (Harrison, 1977; Heikkila, 2000; Buitelaar, 2004) تا اینکه هزینه مبادله به تدریج در متون برنامه‌ریزی شهری مورد استفاده قرار گرفت. در ارتباط با تحلیل هزینه مبادله در ساختارها و فرایندهای برنامه‌ریزی، برخی تلاش‌های قابل توجه صورت پذیرفته است. الکساندر در ارتباط با برنامه‌ریزی کاربری زمین در یک نمونه موردی، پس از تبیین فرایند مذکور، مبادله‌های کلیدی که در آن رخ می‌دهد را تحلیل می‌کند و در ادامه پیشنهاد می‌دهد ساختارهای مختلف حکمروایی از این منظر که کدام‌یک با توجه به مبادله اصلی فرایند برنامه‌ریزی کاربری زمین، کمترین هزینه مبادله را برای

در تبیین ارتباط بین برنامه‌ریزی و نهادها دو رویکرد اصلی وجود دارد، که اولی نهادها در برنامه‌ریزی و دوم طراحی نهادی است. رویکرد دوم تأکید می‌کند برنامه‌ریزی علاوه بر آنکه در درون نهادها عمل می‌کند آنها را در راستای پاسخگویی به نیازها و اهداف برنامه‌ریزی طراحی می‌کند (Ghanooni, 2017). ایجاد و استفاده از نهادها شامل هزینه‌هایی است که آن‌ها را هزینه مبادله و یا به شکل خاص‌تر هزینه نهادی می‌نامند (Buitelaar, 2004)، هزینه مبادله یا هزینه نهادی شامل سه نوع هزینه می‌شود، هزینه گردآوری اطلاعات، هزینه قرارداد و هزینه قانون‌گذاری و اعمال قانون (Sharifzadegan and Abootalebipour, 1387). از منظر کارایی، هزینه مبادله یک هزینه ناکارآمد است. در بسیاری تحلیل‌های اقتصادی کارایی یک مفهوم کلیدی است و به حداقل رساندن هزینه مبادله، کارایی در نظر گرفته می‌شود (Webster, 1998). از این جهت این گونه فرض^۱ می‌شود که هزینه ایجاد و استفاده از نهادها در فرایند توسعه هرچه کمتر باشند فرایند توسعه کاراتر و هموارتر است (Buitelaar, 2004). به همین دلیل توجه به هزینه مبادله ضرورت می‌یابد تا با استفاده از طراحی

ناشی از هزینه مبادله مطرح نموده‌اند. با وجود پژوهش‌هایی که ذکر شد، تحلیل هزینه مبادله منجر به طراحی نهادی و تغییر ساختارهای حکمروایی به منظور کاهش این هزینه برای بازیگران مختلف به‌ویژه به شیوه‌ای روش‌مند نشده است. با این وجود، تجارب جهانی در زمینه نگاه به برنامه‌ریزی از منظر هزینه مبادله، دست کم یک گام جلوتر از تجربه ایران است. در نظام برنامه‌ریزی کشور اساساً به کاربرد این مفهوم به طور جدی در تحلیل فرایندهای برنامه‌ریزی شهری پرداخته نشده است. با توجه به اهمیت روزافزون مفاهیم کارایی، اثربخشی و محدودیت منابع، ضرورت دارد که در برنامه‌ریزی نیز این موضوع مدنظر قرار گرفته و در راستای ارتقاء کارایی نهادها اقدام شود. از میان اسناد برنامه‌های شهری در ایران، شهروندان بیشترین اثرپذیری را از طرح‌های تفصیلی و بیشترین درگیری مستقیم را نیز با فرایندهای همین طرح دارند. از این رو تمرکز بر تحلیل هزینه‌های مبادله بازیگران درگیر در این طرح‌ها و متعاقباً بازطراحی نهادی ساختار حاکم بر اجرای آن‌ها ضرورت دارد تا ضمن کاهش هزینه مبادله، موفقیت طرح نیز افزایش یابد. این پژوهش در صدد است که عوامل موثر بر هزینه مبادله در طرح تفصیلی شهر اصفهان را شناسایی کند تا بر اساس آن بتواند ساختار نهادی جدیدی طراحی کند که هزینه مبادله کمتری برای بازیگران اصلی دربرداشته باشد. بنابراین کاهش هزینه مبادله از طریق طراحی نهادی هدف اصلی این مقاله است.

هزینه مبادله

هزینه مبادله، ظهور شکل‌های گوناگون سازمان، از بنگاه‌های کوچک تا شرکت‌های اختلاطی^۷ را که اقتصاد کلاسیک در مورد آن غفلت کرده است توضیح می‌دهد. نظریه هزینه مبادله، عقلانیت کامل و اطلاعات کامل را با عقلانیت محدود و فرصت‌طلبی جایگزین می‌کند (Williamson, 1981). در اقتصاد کلاسیک، قراردادهای

بازیگران مختلف تولید می‌کنند تحلیل شوند (Alexander, 2001a). البته این موضوع در حد یک پیشنهاد باقی می‌ماند و الکساندر کار خود را با تحلیل هزینه‌های مبادله فرایند مذکور به پایان می‌برد و حتی اقدامی در جهت محاسبه آن‌ها انجام نمی‌دهد. در پژوهشی دیگر، بویتلار تمرکز خود را به تحلیل هزینه‌های مبادله فرایند توسعه زمین از طریق مقایسه سه نظام برنامه‌ریزی شهری متفاوت در هلند، انگلستان و آمریکا معطوف می‌دارد (Buitelaar, 2004). او نیز همچون الکساندر به مرحله طراحی نهادی وارد نمی‌شود و بحث خود را با تاکید بر ضرورت توجه به مقایسه گام به گام فرایندهای توسعه زمین با یکدیگر از منظر هزینه مبادله به پایان می‌برد.

(Shahab and Viallon (2021) با تمرکز بر نمونه سندیکای بهبود زمین^۴ در سوئیس، چگونگی کاهش هزینه مبادله توسط این ابزار برنامه‌ریزی را تحلیل می‌نمایند. ایشان با تمرکز بر تفسیر «نظریه (قضیه) کوز^۵» تلاش‌هایی که منجر به کاهش عدم تقارن اطلاعات و شفاف نمودن حقوق مالکیت به مثابه وظایف اصلی دولت‌ها یا مقامات محلی است، شناسایی می‌کنند اما پژوهش آن‌ها به طراحی نهادی ختم نمی‌شود. (Shahab et al. (2018a) به تبیین عوامل موثر بر ایجاد هزینه مبادله در ابزارهای سیاستی برنامه‌ریزی پرداخته و آن‌ها را در سه دسته ویژگی‌های مبادله، مبادله‌کننده و سیاست جای‌داده‌اند. (Shahab et al. (2019) همچنین در دو پژوهش جداگانه به شناسایی عوامل موثر بر ایجاد هزینه مبادله و چرایی شکل‌گیری این عوامل و همچنین برآورد میزان هزینه مبادله ناشی از این عوامل در ابزار «انتقال حقوق توسعه^۶» پرداخته‌اند (Shahab et al., 2018b). (Lai et al. (2020) به تحلیل توسعه شهری در شهر تایپه از منظر هزینه مبادله پرداخته و با در نظر گرفتن وضعیت موجود ساختار نهادی فرایند توسعه شهری در این شهر، پیشنهادهایی نیز برای رفع موانع

ارائه می‌دهند) رخ می‌دهند (Webster, 2003). برای نمونه زمان و تلاش مورد نیاز برای یافتن زمین مناسب برای توسعه، تولید برنامه‌های توسعه، مذاکره با مالکان زمین و اجتماعات محلی، رسیدن به توافق بین توسعه‌دهندگان زمین و مقامات محلی، بازنگری برنامه‌ها و اخذ مجوزها هزینه مبادله در برنامه‌ریزی محسوب می‌شوند (Shahab, 2021). (Mundula (2019) با نگاهی به پژوهش‌های مختلف انجام گرفته سه دسته هزینه مبادله در برنامه‌ریزی را برمی‌شمارد. نخست هزینه ایجاد و تصویب برنامه، این هزینه شامل هزینه‌های صرف شده به‌منظور چانه‌زنی‌ها، مذاکرات، مکاتبات به‌منظور رسیدن به توافقی جهت ایجاد و تصویب برنامه است؛ دوم هزینه گردآوری و تأیید صحت اطلاعات در برنامه‌ریزی، این هزینه شامل مجموعه اقدامات جهت گردآوری اطلاعات و تأیید صحت اطلاعات موجود برای تهیه برنامه است؛ هزینه اجرا و نظارت بر برنامه که مرتبط با ضوابط اجرایی رسمی غیررسمی و قراردادهای رسمی و غیررسمی تنظیم شده در حوزه برنامه مصوب است.

(Buitelaar (2004) و (Mundula (2019) دلیل ظاهر شدن هزینه مبادله در برنامه‌ریزی را عقلانیت محدود و کمبود اطلاعات، نامتوازن بودن توزیع اطلاعات مابین طرفین و فرصت‌طلبی عنوان می‌کنند. اما افزون بر این موارد عوامل متعدد دیگری بر میزان هزینه مبادله اثرگذار هستند که البته همچون تعریف هزینه مبادله، در ارتباط با این عوامل نیز تاکنون اجماع نظری وجود نداشته است (Coggan et al. 2010; Dufek, 2013; (Shahab et al., 2019; Jin et al., 2018; Group, 2006). (Coggan et al. (2013) طبق جدول ۱، عوامل مؤثر بر هزینه مبادله در پنج دسته ویژگی‌های مبادله، مبادله‌کننده، سیاست برنامه‌ای^۹، ترتیبات (مناسبات) نهادی و محیط نهادی طبقه‌بندی می‌شوند (Shahab et al., 2018; (Coggan et al., 2013).

بین خریداران و فروشندگان، عامل واسط در مبادلات بازار است و تنها هزینه مترتب بر آن شامل هزینه تولید کالا و خدمات است؛ اما در واقعیت، مبادلات هزینه‌های دیگری چون جمع‌آوری اطلاعات، تنظیم قراردادها جهت رسیدن به توافق و هزینه تنظیم، اعمال قانون و نظارت بر اجرای آن را در بردارند که بخش قابل توجهی از هزینه‌ها را شامل می‌گردد که اقتصاد نهادی برخلاف اقتصاد کلاسیک در قالب نظریه هزینه مبادله به آن توجه می‌کند (Sharifzadehgan and North (Aboutalebipour, 2007; Asgari, 2012). (1992) معتقد است نهادها به عنوان مجموعه‌ای از قواعد در جوامع، کلید فهم هزینه مبادله هستند و از طریق کاهش هزینه مبادله، منجر به افزایش رشد اقتصادی می‌شوند. وی هزینه مبادله را ناشی از چهار مولفه سنجش، اجرا، نگرش‌ها و ادراکات ایدئولوژیک و اندازه بازار می‌داند. (Young (2013) معتقد است، هزینه مبادله کل هزینه‌های انجام یک مبادله شامل برنامه‌ریزی، تصمیم‌گیری، تغییر برنامه‌ها و حل منازعات است. در تعاریف مختلف وجود دارد هزینه مبادله را، هزینه غیرتولیدی تعریف می‌کند که مختص جامعه بشری است و به‌واسطه استفاده از نهادها ایجاد می‌شود. به عبارت دیگر هر هزینه‌ای که در صورت عدم وجود نهادها وجود نخواهد داشت هزینه مبادله است (Buitelaar, 2004; Vakis, 2003; Cheung, 1998; (Collinsa and Frank, 1992).

به‌کارگیری مفهوم هزینه مبادله در برنامه‌ریزی نخستین بار توسط الکساندر^۸ صورت پذیرفت (Shahab, 2021). از منظر هزینه مبادله، کل فرآیند برنامه‌ریزی دربرگیرنده مبادلات گوناگونی است که در درون سازمان‌های مرتبط با برنامه‌ریزی و یا از طریق نظام بازار، توسط قراردادها (میان دولت و کارمندان آن، میان دولت و کارگزاران خصوصی، میان شرکت‌هایی که انواع مختلف دانش تخصصی را در مورد توسعه زمین

جدول ۱- عوامل موثر بر هزینه مبادله
Table 1. Influencing factors on transaction costs

عوامل مؤثر Effective factors	سازوکار اثرگذاری Mechanism of influencing	عوامل مؤثر Effective factors
وابستگی از منحصرشدن یک دارایی به مبادله‌ای حاصل می‌شود (Alexander, 2001) که مصادیق آن عبارتند از منحصرشدن به یک وظیفه یا فعالیت، ارزش اندک خارج از رابطه مبادله‌ای و یا محدود بودن ارزش به تداوم مبادله‌ای خاص و عدم امکان انتقال یا تغییر کاربری دارایی (Williamson, 1998; Buitelaar, 2007).	وابستگی Interdependence	ویژگی‌های مبادله Transaction characteristics
عدم قطعیت، به معنای کمیبود قطعیت و قراردادن در وضعیت دانش محدود است به نحویکه شرایط موجود یا پیامدهای آتی را نتوان دقیقاً تعریف کرد (Hubbard, 2014). عدم قطعیت یا نامعلومی‌های مبادله با جمع‌آوری اطلاعات، شفاف‌سازی و مذاکره کاسته می‌شود (Williamson, 1979; Alexander, 2001).	عدم قطعیت Uncertainty	
واسطه‌ها و وکلا عواملی هستند که ورود آن‌ها به مبادله جهت کسب و تشخیص صحت اطلاعات و میانجی‌گری است که باعث کاهش هزینه‌ها می‌شود. البته حق الزحمه دریافتی آنان سبب افزایش هزینه مبادله می‌شود (Shahab et al., 2018a). وکلا را «مهندسان هزینه مبادله» نیز نامیده‌اند (Schwarz, 2007).	واسطه‌ها و وکلا Intermediaries & lawyers	
وقتی مبادلات بین طرفین یکسان بین همان افراد تکرار شود می‌توان با طراحی یک قرارداد مناسب هزینه مبادله را در کل مبادلات کاهش داد و هر مبادله نیاز به یک قرارداد جدید ندارد، (Mettepenningen and Van Huylenbroeck, 2009; Rorstad et al., 2007).	زمان‌بندی Timing/Frequency	
اعتماد یک سطح خاص از احتمال ذهنی است که یک عامل بر اساس آن احتمال انجام رفتاری خاص توسط عاملی دیگر یا مجموعه‌ای از عامل‌ها را ارزیابی می‌کند. اعتماد با زمان‌بندی همبستگی دارد و انتظار می‌رود که در طول زمان توسعه یابد (Gambetta, 1988; Bromiley and Harris, 2006).	اعتماد Trust	
عقلانیت محدود به معنای باور به محدودیت توانایی انسان در پیش‌بینی تمام احتمالات است؛ یعنی عاملان با عقلانیت محدود در صورت‌بندی و تحلیل مشکلات پیچیده و در پردازش اطلاعات دارای محدودیت هستند (Simon, 1957). عقلانیت محدود منجر به افزایش هزینه مبادله می‌شود (Tisdell, 2004).	عقلانیت محدودیت Bounded rationality	ویژگی‌های مبادله‌کننده Transactor characteristics
فرصت‌طلبی با فرض سوء استفاده انسان از سایرین تعریف می‌شود (Kachra, 2021) و عاملی است که افزایش هزینه مبادله به ضرر یکی از طرفین را با استفاده تجربه قبلی، اطلاعات اشتباه و مخفی کردن اطلاعات ایجاد می‌کند. نظارت بر اجرا به جهت مقابله با تأثیرات این عامل انجام می‌پذیرد (Coggan et al., 2013).	فرصت‌طلبی Opportunism	
ایدئولوژی مشترک منجر به درک متقابل طرف مبادله خواهد شد و درک متقابل میان طرفین در ارتباط با اهداف و رویکردهای یک سیاست، با کاهش هزینه‌های بحث و مذاکره می‌تواند به کاهش هزینه مبادله منجر شود (Coggan et al., 2013; Shahab et al., 2018a).	ایدئولوژی مشترک Common understanding or ideology	
تجربه تمام بازیگران با اثرگذاری بر عقلانیت محدود و نیز اطلاعات مرتبط هزینه‌های مبادله را کاهش می‌دهد. علاوه بر این تجربه بر مهارت‌های مدیریتی و تصمیم‌گیری در مبادله نیز اثرگذار است (Ducos et al., 2009). البته برخی معتقدند تجربه ممکن است منجر به افزایش هزینه مبادله شود (Cuyper et al., 2021).	تجربه قبلی / تحصیلات Past experience/ Education	
همبستگی اجتماعی یا عضویت در محافل کاری هزینه‌های گردآوری اطلاعات را کاهش و آگاهی را افزایش داده، منجر به ارتقاء پیوندها شده و اعتمادسازی می‌کند (Shahab et al., 2018a).	همبستگی اجتماعی Social solidarity	
هوش هیجانی طرفین مبادله می‌تواند سبب کاهش یا افزایش هزینه مبادله به نفع یا ضرر طرفین مبادله شود؛ زیرا کمک می‌کند طرفین احساسات یکدیگر را درک کرده و متناسب با آن موضع‌گیری کنند. علاوه بر آن هوش هیجانی در مذاکرات و فرآیندهای چانه‌زنی نقشی تعیین‌کننده دارد (Suematsu, 2014).	هوش هیجانی Emotional intelligence	ویژگی‌های سیاست Policy characteristics
اعتبار و سازگاری سیاست را می‌توان به‌عنوان «انتظار برای اجرای سیاست تأییدشده» تعریف کرد (Drazen and Masson, 1994) که از طریق کاهش عدم اطمینان و نیز با ایجاد اعتماد میان طرفین مبادله هزینه را در طول زمان کاهش می‌دهد (Shahab et al., 2018a).	اعتبار (ثبات) و سازگاری Credibility and consistency	
هرچه مبادله دارای روندهای پیچیده‌تر و مبهم‌تری باشد هزینه‌های جمع‌آوری اطلاعات به‌منظور کاهش عدم قطعیت آن افزایش خواهد یافت (Shahab et al., 2018a). البته سادگی اطلاعات و جامعیت اطلاعات که هر دو برای کاهش هزینه مبادله مهم هستند، در مواردی متعارض خواهند بود (Petraki, 2020).	سادگی Simplicity	
تأثیر کاهشی و یا افزایشی آن ترتیبات نهادی یا ساختارهای حکمروایی به شکل مجزا بر هزینه مبادله مشخص نبوده و در ترکیب با سایر عوامل جهت تأثیر آن مشخص می‌شود (Oliver E. Williamson, 1979; Alexander, 2001a).	بازار/سلسله‌مراتب / شبکه Market/Network hierarchy	ویژگی‌های ترتیبات نهادی Institutional arrangement factors
قواعد رفتاری، کنش اقتصادی، اجتماعی و سیاسی مردم را ساختارمند و قاعده‌مند می‌کنند و با کاهش نامعلومی‌های مرتبط با مبادله‌ها، هزینه‌های مبادله را کاهش می‌دهند. قواعد ممکن است مانند آداب و رسوم و هنجارهای اجتماعی غیررسمی یا همچون قراردادها، رسمی و قانونی باشند (North, 1990; Stiglitz, 2000).	قواعد رسمی و غیررسمی Formal and informal rules	ویژگی‌های نهادی Institutional environment factors

منبع: نگارنده

تحلیل نهادی شکل‌گیری برنامه‌های شهری از منظر هزینه مبادله

از منظر نهادگرایی و مفهوم هزینه مبادله، برنامه، قراردادی است میان بازیگران مرتبط با زمین شهری که در چهارچوب ساختار حکمروایی شخص ثالث^{۱۰} به توافق رسیده‌اند. در یک مبادله تجاری، کالا یا خدمتی مبادله می‌شود. اما در طرح تفصیلی حق توسعه زمین است که مبادله می‌شود. حقوق توسعه، حقوق استفاده نشده‌ای هستند که به توسعه‌دهندگان اجازه می‌دهند در ملک خود در چهارچوب محدودیت‌هایی که به‌وسیله قوانین محلی یا ملی تحمیل می‌شوند، دست به تغییر بزنند. مالک ملک در مبادله حق توسعه، عمدتاً شهروندان هستند اما در مواردی که به خدمات عمومی مربوط است، نهادهای بخش عمومی نیز طرف مبادله می‌شوند. برای درک چرایی شکل‌گیری طرح تفصیلی و ساختار هدایت آن، می‌توان شرایطی را در نظر گرفت که طرح تفصیلی وجود نداشته باشد. در این صورت هر مالکی چنانچه بخواهد از حق توسعه خود استفاده کند در زمین خود فعالیت مسکونی، تجاری، صنعتی و ... انجام دهد و متناسب با نوع کاربری، ساخت‌وسازی در آن انجام دهد مجبور است با کلیه مالکان زمین‌های مجاور ملک خود مذاکره کند تا رضایت آن‌ها را جلب نماید چون ممکن است هر یک به هر دلیلی با کاربری و سازه‌های مورد نظر مالک مخالفت داشته باشند. چنانچه بین طرفین توافقی حاصل نشود، کار به دادگاه خواهد کشید و در این صورت، در نبود مبنایی برای تصمیم‌گیری قاضی، فرایند قضاوت بسیار زمان‌بر و چه بسا همراه با خروجی نادرست باشد. طبعاً در شرایطی که هزاران قطعه زمین و به همان تعداد یا بیشتر مالک در شهر وجود دارند، اینکه انجام فعالیت در هر قطعه‌ای مستلزم فرایند مذاکرات طولانی و احتمالاً دعای قضائی بین طرفین باشد، هزینه مبادله بسیار سنگینی را به شهروندان و سیستم قضایی تحمیل می‌کند. به همین دلیل سازوکاری بدیل برای تدبیر امور در فرایند توسعه

زمین شهری و مبادله حق توسعه مورد نیاز است. در ادامه به ویژگی‌های مبادله حق توسعه زمین پرداخته می‌شود و بر اساس آن پیدایش ساختار حکمروایی طرح تفصیلی تبیین می‌گردد (Healey, 1998).

مبادله حق توسعه، گرچه برای عمده مالکان زمین متواتر نیست اما در بازه زمانی اجرای یک برنامه شهری که ممکن است بیش از یک دهه به درازا بکشد، تعداد افراد زیادی را درگیر می‌کند. همچنین وابستگی یا ویژه بودن سرمایه در آن زیاد است و نامعلومی نسبت به رفتار طرفین (دارنده حق توسعه و گیرنده یا دریافت‌کننده حق توسعه) نیز در آن وجود دارد که نظارت بر اجرای توافقات را می‌طلبد. از همین رو، بر اساس دسته‌بندی ویلیامسون از ساختارهای حکمروایی (Williamson, 1997) نیازمند حکمروایی ترکیبی سه‌جانبه (طرف سوم) است. از آنجا که مشروعیت و قدرت این طرف سوم از اهمیت بالایی برخوردار است، حاکمیت ملی یا منطقه‌ای یا محلی این نقش را به عهده خواهد داشت. بر این اساس و با در نظر گرفتن صرفه‌جویی ناشی از مقیاس ضرورت دارد مبادله‌های حقوق توسعه مرتبط با قطعات زمین شهری در یک قرارداد کلی و توسط یک نهاد حاکمیتی سازمان‌دهی شود. به همین دلیل نهاد برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری به مثابه یک ساختار حکمروایی شکل می‌گیرد که اصلی‌ترین کارکرد آن، تهیه برنامه‌های شهری است (Alexander, 2007).

طرح^{۱۱} تفصیلی شهر اصفهان

طرح تفصیلی به‌عنوان یکی از اثرگذارترین اسناد برنامه‌ریزی شهری در ایران است که بیشترین برخورد مستقیم و مبادله مابین مردم و نهادهای برنامه‌ریزی شهری را ایجاد می‌کند. در مراحل گوناگون تولید، اجرا و نظارت طرح تفصیلی، که برنامه کاربری زمین مرتبط با طرح جامع است، هزینه‌های مبادله مختلفی برای طرفین دخیل در آن رخ می‌دهد. فرآیندهای کلیدی که در قالب این طرح انجام می‌پذیرد شامل فرایند تدوین و تصویب، صدور پروانه ساخت یا تعمیرات (اجرا)، فرایند کمیسیون

جمله مواردی بود که مورد توجه قرار گرفتند. در گام دوم، بر اساس تحلیل اسناد مرتبط با طرح تفصیلی و مصاحبه با بازیگران کلیدی بخش عمومی و نیز شهروندان، مبادله‌های کلیدی که در طرح رخ می‌دهد شناسایی شدند.

در گام سوم، برای شناسایی عوامل موثر بر ایجاد هزینه مبادله در بافتار مورد پژوهش، از روش تحلیل مضمون استفاده شده است. این روش برای تحلیل داده‌های کیفی است که بر شناسایی الگوی معنایی در یک مجموعه داده تمرکز دارد (Braun and Clarke, 2006). تحلیل مضمون، برخلاف بسیاری از روش‌های کیفی، به دیدگاه معرفت‌شناختی یا نظری خاصی وابسته نیست و پژوهشگر می‌تواند بدون مراجعه یا ارجاع به مبانی نظری در پی کشف الگوی خود باشد. داده‌های مورد نیاز گام سوم از مصاحبه عمیق و تحلیل محتوای اسناد گردآوری شد. مصاحبه‌های عمیق، داده‌های اولیه و اسناد که در واقع مصاحبه‌های مرتبط با طرح تفصیلی اصفهان در سایر منابع بودند، داده‌های ثانویه را شکل دادند. برای انتخاب مصاحبه‌شوندگان، از روش نمونه‌گیری هدفمند طبقه‌ای استفاده شد. اینکه چه کسی یا چه چیزی به چه تعدادی انتخاب شوند، نمونه‌گیری هدفمند در پژوهش‌های کیفی نام دارد. در طبقه‌ای هدفمند، نمونه ابتدا به طبقاتی تقسیم می‌شود و سپس نمونه‌های هدفمند از هر طبقه انتخاب می‌شوند. انتخاب نمونه‌ها باید به گونه‌ای باشد که شمولیت داشته باشند و تا جایی که در هر دسته اشباع نظری حاصل شود، مصاحبه باید ادامه پیدا کند. طرح تفصیلی از دو مرحله (یا طبقه) اصلی با عنوان تدوین طرح و اجرای شکل گرفته است. طبقه اجرا، خود از سه فرایند اصلی، شامل صدور پروانه، کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون ماده ۱۰۰ است که آنها را هم می‌توان معادل سه طبقه در نظر گرفت. در هر طبقه، نقش‌ها یا بازیگران کلیدی وجود دارند که اصلی‌ترین آنها شامل مالکان زمین و شهرداری است. این هر گروه از این بازیگران همچون

ماده ۵ (تصویب طرح و بازنگری آن) و فرایند بررسی تخلفات در کمیسیون ماده ۱۰۰ (نظارت بر اجرا) است. طرح تفصیلی اصفهان که سومین طرح تفصیلی این شهر است، با نام بازنگری طرح تفصیلی شناخته می‌شود. تدوین این طرح از سال ۱۳۸۰ آغاز شده، در سال ۱۳۹۰ پایان پذیرفته، در سال ۱۳۹۳ ابلاغ و در حال اجراست. در فرایند تدوین و تصویب طرح تفصیلی، شهروندان به عنوان بزرگترین گروه سهام‌داران برنامه غایب و طرفین اصلی این بخش از برنامه اداره کل راه و شهرسازی، شهرداری اصفهان، دستگاه‌های دولتی عضو کمیسیون ماده ۵ استان و شورای عالی شهرسازی و معماری، و شرکت‌های مشاور تهیه‌کننده طرح بوده‌اند. اما در سایر فرایندهای اصلی طرح، شهروندانی که مالک زمین‌های شهری هستند، ممکن است به طور مستقیم درگیر این فرایندها شوند.

مواد و روش‌ها

این پژوهش از آنجا که به مطالعه طرح تفصیلی شهر اصفهان می‌پردازد، از نوع موردپژوهی^{۱۲} است که برای پژوهش‌های کیفی مرتبط با موضوعات نهادی مناسب بالایی دارد و از منظر روش‌های به‌کاررفته در آن ترکیبی (آمیخته) است. چپستی، چرایی و چگونگی عملکرد نهادها تحت تاثیر بافتار و شرایط محیط پیدایش آنها به‌ویژه فرهنگ حاکم قرارداد. با توجه به اینکه شرایط محیطی در مکان‌های مختلف، متفاوت است امکان تعمیم نتایج پژوهش‌های مرتبط با نهادها چندان میسر نیست. از طرفی ضرورت پرداختن عمیق به یک جنبه از موضوع و نیز محدودیت‌های حاکم بر این پژوهش، موردپژوهشی را اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. هدف اصلی این پژوهش تجویز تغییر در ساختار حکمروایی طرح تفصیلی است و بنابراین پژوهشی کاربردی محسوب می‌شود. اولین گام پژوهش، با مرور منابع و تحلیل متون مرتبط با موضوع آغاز و بر اساس آن چارچوب نظری مشخص شد. انواع هزینه مبادله و عوامل موجد آنها در فرایندهای برنامه‌ریزی شهری از

مبادله طرح تفصیلی شهر اصفهان با مراجعه به پنل خبرگی شناسایی شدند. فهرست اولیه‌ای که در نرم‌افزار میک‌مک به عنوان ورودی مورد استفاده قرار گرفت، فهرست عوامل کلیدی است که به عنوان خروجی تحلیل مضمون در گام سوم به دست آمد. خبرگان مشارکت‌کننده در این مرحله ۱۰ نفر بودند که دانش و تجربه حرفه‌ای و سازمانی شهری، استانی و ملی در ارتباط با طرح تفصیلی داشتند (برخی از مصاحبه‌شوندگان گام قبل به همراه نفراتی جدیدتر). این افراد، پرسش‌نامه مربوط به «ماتریس اثرات متقابل»^{۱۷} از میان عوامل این فهرست اولیه، با اتکاء به تحلیل‌های میک‌مک فهرست عوامل یا متغیرهای کلیدی تعیین شد که طبعاً تعدادشان کمتر از فهرست اولیه بود. گرچه فهرست اولیه را می‌شد از مبانی نظری هم به دست آورد، اما استخراج آن از محیط مورد مطالعه، خروجی مطمئن‌تری به دست داد.

در گام پنجم، برای تولید گزینه‌های بدیل ساختار نهادی طرح تفصیلی، از روش سناریونویسی با کمک نرم‌افزار سناریویزارد^{۱۸} استفاده شد. بدین‌صورت که متغیرهای کلیدی تعیین‌شده در گام قبل، به عنوان ورودی «تحلیل بالانس اثرات متقابل»^{۱۹} استفاده شده تا سناریوهای سازگار و قوی تولید و بر اساس آن سناریوهای امکان‌پذیر انتخاب شوند. برای هر متغیر، دو یا سه وضعیت (حالت) در نظر گرفته شد و تاثیرات متقابل آن‌ها بر یکدیگر بررسی شد.

مالکان را هم می‌توان یک طبقه در نظر گرفت. مصاحبه‌شوندگان بر اساس این طبقه‌بندی‌ها انتخاب شدند و مصاحبه‌ها تا جایی پیش رفت که در پاسخ‌های هر گروه از بازیگران اشباع حاصل شود. ابزار اصلی برای تحلیل، نرم‌افزار اطلس^{۱۳} بود که به‌طور تخصصی برای انجام تحلیل‌های کیفی طراحی شده است. متن اسناد و مصاحبه‌های پیاده‌شده، ورودی نرم‌افزار را شکل داده و طی فرایند تقلیل و تحلیل داده‌ها، کدهای باز (پایه)، کدهای محوری (مضامین سازمان‌دهنده/فرعی) و مضامین اصلی/فراگیر حاصل شدند. از آنجایی که هدف از تحلیل مضمون، شناسایی عوامل موثر بر ایجاد هزینه مبادله در طرح تفصیلی اصفهان بود، کدهای باز (پایه) را می‌توان فهرست ریشه‌ها یا عوامل اصلی ایجاد هزینه مبادله در این طرح در نظر گرفت که از محیط برنامه‌ریزی استخراج شده‌اند. دلیل انتخاب کدهای باز و عدم انتخاب کدهای محوری به عنوان عوامل موثر بر ایجاد هزینه مبادله این بود که کدهای محوری، انتزاعی‌تر بودند و تعریف وضعیت‌ها (حالات) عینی و مناسب برای هر یک از آن‌ها در گام ششم به منظور تولید سناریوهای ساختار حکمروایی، گزینه‌های ملموس و قابل درکی را فراهم نمی‌نمودند.

در گام چهارم، عوامل موثر بر ایجاد هزینه مبادله از طریق روش «تحلیل تاثیر متقابل»^{۱۴} و با استفاده از نرم‌افزار میک‌مک^{۱۵}، متغیرها یا عوامل^{۱۶} کلیدی موثر بر هزینه

جدول ۲- مراحل روش‌شناسی پژوهش

Table 2. Steps of the research methodology

توضیحات Explanations	نوع داده Types of data	منبع داده Data Sources	روش + ابزار Methods	گام Steps
	کیفی Qualitative	متون نظری Litratures	تحلیل اسنادی Documentary analysis	۱. تبیین چارچوب نظری Developing theoretical framework
	کیفی Qualitative	اسناد مرتبط Relevant documents	تحلیل اسنادی Documentary analysis	۲. شناسایی مبادله‌های کلیدی طرح تفصیلی Identifying key transactions of detailed plan
	کیفی Qualitative	سهم‌داران Stakeholders	تحلیل محتوا + مصاحبه Content analysis+Interview	

ادامه جدول ۲- مراحل روش‌شناسی پژوهش
Table 2. Cont. Steps of the research methodology

توضیحات Explanations	نوع داده Types of data	منبع داده Data sources	روش + ابزار Methods	گام Steps
خروجی تحلیل مضمون، فهرستی از عوامل یا متغیرهای موثر بر هزینه مبادله را در اختیار قرار می‌دهد.	کیفی Qualitative	سهم‌داران Stakeholders	تحلیل مضمون مصاحبه‌ها Thematic analysis of interviews	۳. شناسایی عوامل موثر بر ایجاد هزینه مبادله Identifying key factors of producing transaction cost
چون برای تولید سناریو، حداکثر به ۵ عامل یا توصیف‌گر نیاز است، در این گام ۵ عامل کلیدی تعیین شدند.	کمی quantitative	خبرگان Experts	تحلیل تاثیر با میک‌مک + پرسش‌نامه Impact analysis via MICMAC	۴. تعیین عوامل/توصیف‌گرهای کلیدی موثر Determining key effective factors
	کمی quantitative	خبرگان Experts	تحلیل توازن اثرات متقاطع با سناریوویزارد + پرسش‌نامه Cross impact analysis via Scenariowizard+questionare	۵. تولید و تفسیر سناریو Developing & interpreting scenarios

نتایج و بحث

عوامل موثر بر هزینه مبادله در طرح تفصیلی

مبادله‌های کلیدی طرح تفصیلی اصفهان

صدور پروانه و کمیسیون ماده ۱۰۰ هستند، هر سه نوع از هزینه‌های مبادله مطرح‌شده توسط ماندلا (Mundula, 2019) را در بردارند. طرفین اصلی مبادله در فرآیندهای طرح تفصیلی مالکان^{۲۱} (حقیقی و حقوقی) و شهرداری هستند زیرا عمده هزینه مبادله ایجاد شده بر دوش این دو بازیگر اصلی است.

مبادله‌های کلیدی مورد بحث در این پژوهش شامل فرآیندهای تدوین و تصویب، بازنگری در کمیسیون ماده ۵،

جدول ۳- انواع مبادله‌های طرح تفصیلی
Table 3. Transactions Costs of Detailed Plan

انواع هزینه مبادله Types of transaction cost	مبادله‌های کلیدی طرح تفصیلی Key transactions of detailed plan
هزینه چانه‌زنی‌ها، مذاکرات، مکاتبات به منظور رسیدن به توافقی جهت ایجاد و تصویب برنامه Negotiations, correspondence in order to reach an agreement to create and approve the program	تدوین و تصویب طرح Producing and approval of the plan
هزینه گردآوری و تأیید صحت اطلاعات، این هزینه شامل مجموعه اقدامات جهت گردآوری اطلاعات و تأیید صحت اطلاعات موجود برای تهیه برنامه The cost of collecting and verifying the accuracy of information, this cost includes a set of measures to collect information and verify the accuracy of the available information for the preparation of the plan	صدور پروانه ساختمانی (ساخت و تعمیرات) Issuing building permit
هزینه اجرا و نظارت بر برنامه در ارتباط با ضوابط اجرایی رسمی غیررسمی و قراردادهای رسمی و غیررسمی تنظیم‌شده در حوزه برنامه مصوب The cost of implementing and monitoring the plan in relation to the formal and informal executive rules and formal and informal contracts set in the area of the approved plan.	بازنگری در کمیسیون ماده ۵ Revising in article 5 commission
	بررسی تخلفات در کمیسیون ماده ۱۰۰ Investigating violations in the Article 100 Commission

یافته‌های تحلیل مضمون

ورودی‌های تحلیل از مصاحبه با بازیگران کلیدی طرح

مدیران ارشد، میانی و کارشناسان شهرداری در حوزه شهرسازی
اعضای کمیسیون ماده ۵
اعضاء و کارشناسان شورای شهر در حوزه شهرسازی
شهرداران مناطق شهرداری

شهروندان
توسعه‌دهندگان ساختمان
مشاوران
مدیران و کارشناسان اداره کل راه و شهرسازی در حوزه شهرسازی

- **محیط نهادی:** بخش قابل توجهی از عوامل موثر بر هزینه مبادله، در چهارچوب محیط نهادی حاکم بر طرح تفصیلی قابل تفسیر هستند. محیط نهادی در بردارنده قواعد قانونی، اجتماعی، و سیاسی رسمی و غیررسمی است که بافتار فعالیت برنامه‌ریزی را تعیین می‌کند (Shahab et al., 2018a).

- **نهادهای رسمی:** نهادهای رسمی آن دسته از نهادهایی هستند که در نظام سیاسی-اداری کشور جایگاه قانونی دارند و توسط آن تولید شده‌اند.

- **قوانین و مقررات:** پیچیدگی قوانین و مقررات مرتبط با طرح تفصیلی، فهم آنها را برای مالکانی که شهروند عادی محسوب می‌شوند مشکل می‌سازد، و عدم فهم آسان، افزایش عدم قطعیت و در نتیجه افزایش هزینه مبادله را در پی دارد.

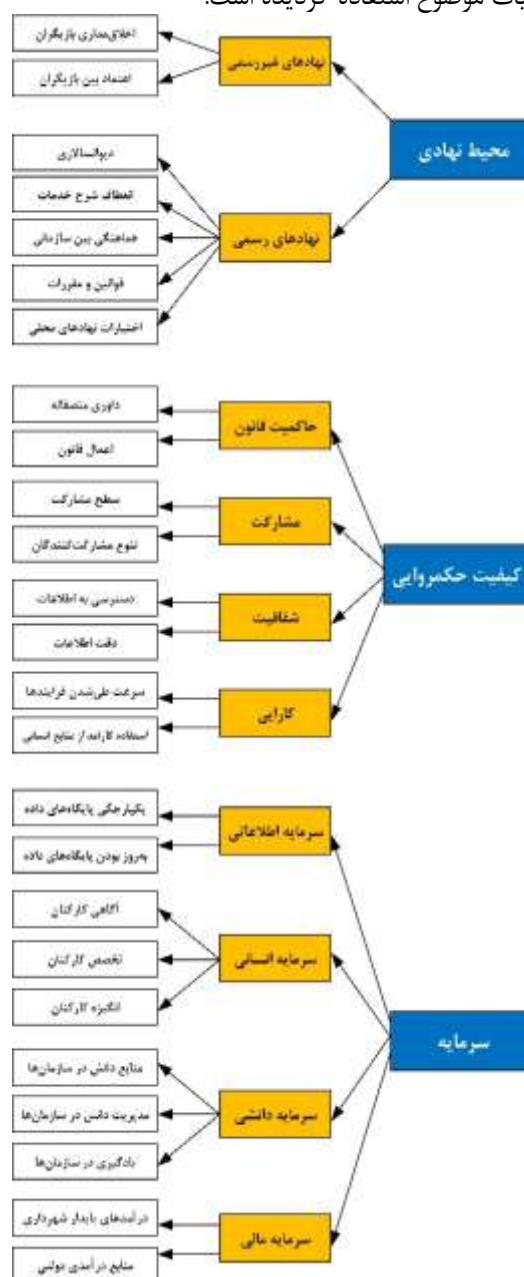
- **اختیارات نهادهای محلی:** یکی از ویژگی‌های اصلی نظام اداری ایران در حوزه برنامه‌ریزی، تمرکزگرایی است. این مساله به‌ویژه تاثیر خود را در طولانی شدن فرایند تصویب و ابلاغ طرح و نیز عدم هماهنگی دستگاه‌های مختلف با شهرداری به‌عنوان متولی اصلی اجرای طرح تفصیلی نشان می‌دهد.

- **هماهنگی بین سازمانی:** نهادهای مرتبط با مدیریت یکپارچه و هماهنگ یا وجود ندارند یا اثربخشی لازم را ندارند. عدم هماهنگی باعث می‌شود فرایند تدوین و اجرای برنامه به‌کندی و با اشکال پیش رود و هزینه مبادله به بازیگران مختلف به‌ویژه شهروندان تحمیل شود.

- **بوروکراسی (دیوان‌سالاری):** از آنجا که بخش عمده‌ای از فرایندهای مرتبط با طرح تفصیلی در نظام اداری کشور، استان و شهر جریان دارد، بوروکراسی ناکارآمد تاثیر بسزایی در کندی فرایند به‌ویژه در مرحله تدوین و تصویب دارد و منجر به ایجاد هزینه مبادله می‌شود.

- **انعطاف شرح خدمات:** اصلی‌ترین تفاوت برنامه با تصمیمات روزمره، توجه به آینده است و یکی از کلیدی‌ترین معیارهای قضاوت در مورد انواع رهیافت‌های برنامه‌ریزی،

بر اساس نتایج بدست آمده، عوامل موثر بر هزینه مبادله در طرح را می‌توان در سه مقوله سرمایه، کیفیت حکمروایی، و محیط نهادی دسته‌بندی کرد که هر کدام از زیرمقولات و کدهای مختلفی شکل گرفته‌اند (شکل ۱). کدها، از مصاحبه‌ها استخراج شده است و در ترکیب با یکدیگر به مضامین انتزاعی‌تری تبدیل شده‌اند که در نامگذاری این مضامین، از مفاهیم و اصطلاحات رایج در ادبیات موضوع استفاده گردیده است.



شکل ۱- نمودار درختی مضامین اصلی و فرعی، کدهای باز
Fig. 1- Tree diagram of the themes

شهرسازی و شهرداری دچار اشکال بوده است و مشارکت شهروندی چندانی نیز در طرح به کار نرفته است.

- سطح مشارکت در مراحل مختلف: مدل‌های مختلفی

برای مشارکت در نظر گرفته شده که هر یک از سطوح مختلفی از جمله اطلاع‌رسانی، مشورت و قدرت‌دهی برخوردار هستند. تفاوت این سطوح در میزان تاثیرگذاری نظرات سهم‌داران در هر سطح بر تصمیمات برنامه است. گرچه که مصاحبه‌شوندگان الزاما با این مدل‌ها و سطوح آشنا نبودند اما معتقد بودند هرچه نقش آفرینی شهروندان در فرایند تدوین برنامه بیشتر باشد، تحقق‌پذیری برنامه بیشتر است گرچه تاثیر مستقیم بر هزینه مبادله داشته باشد.

- تنوع مشارکت‌کنندگان: در طرح تفصیلی اصفهان اداره کل

راه و شهرسازی و شهرداری بازیگران کلیدی بخش عمومی در مرحله تدوین بوده‌اند. اما سایر نهادهای بخش عمومی به جز در کمیسیون ماده ۵ و شورای عالی شهرسازی و معماری حضور پررنگی نداشته‌اند. همچنین شهروندان غایب بزرگ فرایند برنامه‌ریزی بوده‌اند. هرچه تنوع بازیگران بیشتر باشد، مذاکره و چانه‌زنی بیشتری نیاز است و هزینه مبادله افزایش پیدا می‌کند.

- شفافیت: شفاف بودن اطلاعات مربوط به طرح تفصیلی

نقش کلیدی در کاهش هزینه مبادله دارد. این موضوع در دو بعد قابل بررسی است:

- دسترسی به اطلاعات: وقتی بازیگری به اطلاعات دسترسی

داشته باشد به معنای کاهش نامعلومی و عدم قطعیت در تصمیمات اوست که منجر به کاهش هزینه مبادله می‌شود.

- دقت اطلاعات: در برخی موارد با وجود اینکه اطلاعات در

دسترس است، اما به‌روز نیست یا دارای خطاست که منجر به افزایش هزینه مبادله می‌شود.

- حاکمیت قانون: حاکمیت قانون و فساد رابطه تنگاتنگی

دارند. فساد در فرایند طرح تفصیلی نه تنها حقوق توسعه را تضییع می‌کند که هزینه مبادله را نیز افزایش می‌دهد.

تفاوت نگاه آنها نسبت به آینده و آینده‌نگری است. هرچه تلاش بیشتری برای انجام آینده‌نگری‌های دقیق انجام شود، هزینه مبادله افزایش پیدا می‌کند.

- نهادهای غیر رسمی: در برابر نهادهای رسمی، نهادهای

غیررسمی مطرح می‌شوند که در قواعد به اشتراک گذشته شده اجتماعی هستند و خلق و انتقال و اعمال آنها خارج از دایره نهادهای رسمی است. ویژگی‌های فرهنگی جامعه در دو بعد اعتماد و اخلاق در تحلیل انجام‌گرفته قابل توجه هستند.

- اعتماد بین بازیگران: یکی از اصلی‌ترین نهادهای غیررسمی

است که شاید کل نهادهای غیررسمی را دربرداشته باشد. یکی از بارزترین ویژگی‌های فرهنگ حاکم بر روابط افراد و سازمان‌ها در طرح تفصیلی اصفهان، بی‌اعتمادی نسبت به یکدیگر است.

- اخلاق مداری بازیگران: همچنین، میزان پایبندی طرفین به

هنجارهای اخلاقی نیز از جمله عوامل موثر بر ایجاد هزینه مبادله است. اخذ رشوه از شهروندان و با ایجاد اختلال در فرایند معمول به دلایلی همچون حسادت از درآمدهایی که از محل ساخت‌وساز عاید شهروندان می‌شود از جمله مصادیق معضلات اخلاقی است که منجر به افزایش هزینه مبادله می‌شود.

- کیفیت حکمروایی: مقوله اصلی دیگری که تاثیر بسزایی بر

هزینه مبادله طرح تفصیلی دارد، کیفیت یا ویژگی‌های ساختار حکمروایی طرح تفصیلی است. ساختار حکمروایی که منجر به تولید قراردادی به نام طرح تفصیلی می‌شود از نوع ترکیبی شخص ثالث است که در آن حاکمیت تسهیل‌گر رابطه بین مالکان در مبادله حق توسعه است. کیفیت‌های کلیدی این ساختار حکمروایی بر اساس ادبیات حکمروایی خوب بدین شرح است:

- مشارکت: منظور انگیزه و عزم بازیگران کلیدی به‌ویژه بخش

عمومی در پیشبرد مشارکتی تدوین طرح تفصیلی است. مصاحبه‌کنندگان معتقد هستند در آخرین طرح تفصیلی، مشارکت بین سیستم کارفرمایی شامل اداره کل راه و

زیرساخت‌های حیاتی شهری دیده می‌شوند. ثروت حقیقی شهرها را می‌توان در توسعه پیشرونده این دارایی‌ها یافت. سرمایه یا دارایی شامل سرمایه اطلاعاتی، سرمایه اقتصادی، سرمایه دانشی، و سرمایه انسانی می‌شود.

- **سرمایه اطلاعاتی:** بر ارزش ذاتی اطلاعات که می‌تواند بین و درون سازمان‌ها به اشتراک گذاشته شود تاکید دارد. سرمایه بودن اطلاعات از این بابت است که می‌تواند فرایندهای کاری را بهینه کرده و تبادل سرمایه دانشی را مقدر سازد (Tan and Theodorou, 2009).

- **به‌روزبودن پایگاه‌های داده:** مشکلاتی از قبیل به‌روزنبودن داده‌ها و اطلاعات از جمله نقشه‌های کاربری زمین از جمله دلایل افزایش هزینه مبادله طرح تفصیلی است که منجر به زمان‌بر شدن فرایند تدوین و بروز اشکالات در تدوین و اجرای طرح می‌شود.

- **یکپارچگی پایگاه‌های داده:** یکپارچه نبودن سیستم‌های اطلاعاتی دستگاه‌های مرتبط با اجرای طرح تفصیلی و فقدان سیستم‌های به‌روزرسانی خودکار که نیاز به برداشت‌های مقطعی را مرتفع سازد بر هزینه مبادله تاثیرگذار است. این عوامل یا فرایند طرح را کند می‌کنند یا دقت آن را کاهش می‌دهند.

- **سرمایه مالی:** هرگونه سرمایه اقتصادی که به صورت پولی سنجیده می‌شود و سازمان‌ها برای انجام وظایفشان به آن نیاز دارند سرمایه مالی محسوب می‌شود (Tan and Theodorou, 2009).

- **منابع درآمدی دولتی:** کمبود سرمایه‌های مالی سازمان‌های بخش عمومی دخیل در تدوین و اجرای طرح از دو طریق بر هزینه مبادله طرح موثر است. دستگاه‌هایی همچون آموزش و پرورش که متولی استفاده از کاربری‌های آموزشی برای توسعه این‌گونه فضاها هستند، از آنجا که عموماً بودجه کافی در اختیار ندارند مجبور می‌شوند.

- **درآمدهای پایدار شهرداری:** از طرفی درآمدهای

حقوق توسعه املاک و ارزش آنها از منظر مالی بسیار قابل توجه است و زمینه بروز فساد را فراهم می‌سازد که بارزترین مظهر آن، رشوه است.

- **داوری منصفانه:** در فرایند پیاده‌سازی طرح تفصیلی، موارد تخلف از اجرای پروانه به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع داده می‌شود که در آنجا توسط نمایندگان قوه قضاییه، استانداری و شورای شهر مورد داوری قرار می‌گیرد. چنانچه شهروند به حکم کمیسیون ماده ۱۰۰ اعتراض داشته باشد به دیوان عدالت اداری شکایت خواهد بود. داوری منصفانه در هر یک از این دو مرجع بر هزینه مبادله موثر است.

- **اعمال قانون:** یکی از مصادیق کلیدی اعمال قانون، ساخت و ساز طبق ضوابط طرح تفصیلی است. عدم پایبندی به این طرح به‌ویژه از طرف مالکانی که ساخت‌وساز انجام می‌دهند منجر به اعمال سازوکارهای قهریه و ارجاع پرونده ساختمانی به مراجع حل اختلاف می‌شود. در مواردی هم شهرداری تفسیری از طرح ارائه می‌کند که منطبق با آن نیست و از مصادیق عدم اجرای قانون است.

- **کارایی:** به معنای استفاده بهینه از منابع و سرمایه‌هایی چون نیروی انسانی، پول و زمان است.

- **سرعت طی دن فرایندها:** یکی از اصلی‌ترین مشکلات طرح جامع در منظر کارایی، طولانی بودن فرایند تدوین، تصویب و ابلاغ طرح است که در مورد آخرین طرح تفصیلی اصفهان بیش از یک دهه زمان برده است.

- **استفاده کارآمد از منابع انسانی:** چنانچه فرایندهای طرح تفصیلی به درستی طراحی نشده باشند، کارشناسان و مدیران فعال در فرایند طرح درگیر مشغله‌ها و اقدامات زائدی می‌شوند که وقت آن‌ها را تلف می‌کند و منجر به ایجاد هزینه برای سیستم اداری می‌شود. با توجه به ماهیت نهادی چنین هزینه‌هایی، می‌توان آن‌ها را هزینه مبادله در نظر گرفت.

- **سرمایه:** دارایی‌های شهر در حکم منابع کلیدی توسعه شهری می‌باشند که غالباً به مثابه‌ی بخشی از

- **سرمایه انسانی:** سرمایه انسانی به ارزش اقتصادی ناشی از تخصص، مهارت، هوش و سایر ویژگی‌های کارکنان همچون انگیزه و تعهد مرتبط است که در این پژوهش از چند بعد بر هزینه مبادله موثر تشخیص داده شده است:

- **انگیزه کارکنان:** این ویژگی منجر می‌شود که کارمندان اشتیاق کافی برای انجام وظایفشان را نداشته باشند و فرایند به کندی پیش رود که در اثر آن هزینه مبادله افزایش می‌یابد.

- **تخصص کارکنان:** چنانچه شخص از دانش و تخصص کافی در زمینه کاری برخوردار نباشد، منجر به طولانی‌شدن فرایندها و کاهش اثربخشی تصمیمات خواهد شد.

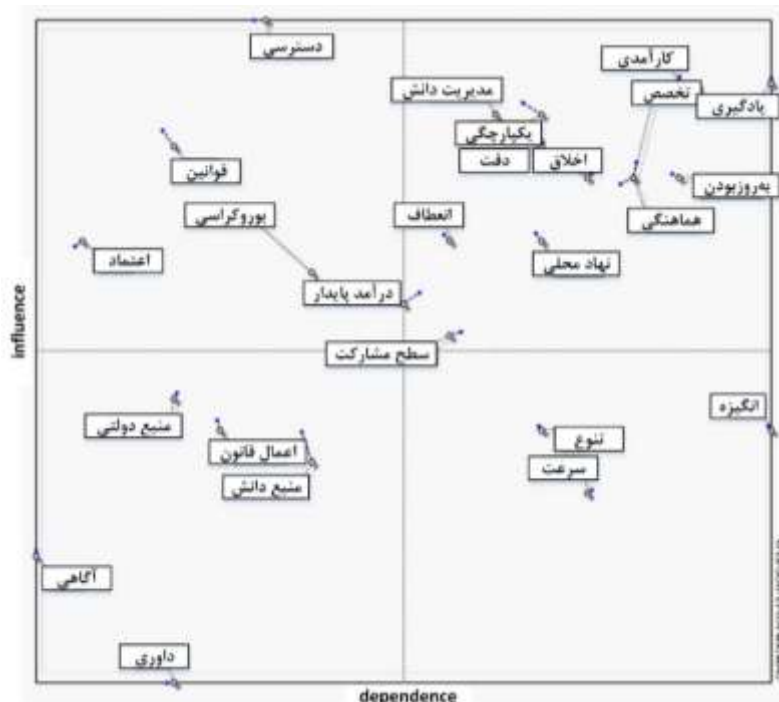
عوامل/توصیف‌گرهای «کلیدی» مؤثر بر ایجاد هزینه مبادله در طرح تفصیلی شهر اصفهان
با توجه به نتایج حاصل از کاربرد روش تحلیل تاثیر متقابل در نرم‌افزار میک‌مک، چهار دسته متغیر در زمینه کاهش

شهرداری تا بیش از ۴۰ درصد وابسته به درآمدهایی است که به‌واسطه تراکم فروشی و جرائم ماده ۱۰۰ به‌دست می‌آورد که در بسیاری از موارد مغایر با طرح مصوب است.

- **سرمایه دانشی:** این سرمایه ارزش نامحسوس یک سازمان است که از دانش، روابط، فنون آموخته شده، و نوآوری‌ها شکل گرفته است. به بیان دیگر سرمایه دانشی، کل دانشی است که به یک سازمان تعلق دارد (Kenton, 2019).

- **منابع دانش در سازمان‌ها:** دسترسی افراد سازمان‌ها به منابع دانش از جمله دوره‌های آموزشی، مشاوران بیرون از سازمان و منابع مکتوب تاثیر بسزایی در افزایش دانش آنها خواهد داشت.

- **مدیریت دانش در سازمان‌ها:** مدیریت دانش فرایند ایجاد، جذب، به‌کارگیری مجدد دانش، دانش فردی و سازمانی است که منجر به ارتقاء دانش فردی و سازمانی و افزایش توانایی سازمان در عمل به ماموریت‌هایش می‌باشد.



شکل ۲- نمودار (نقشه) جانمایی عوامل مؤثر بر هزینه مبادله
Fig. 2- Displacement map: Direct map/Indirect map

تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالایی در سیستم برخوردارند و در نمودار حاصل از اشتراک تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم در این ناحیه قرار گرفته‌اند. متغیرهای

هزینه مبادله و کارایی طرح‌های تفصیلی شناسایی شدند. متغیرهای ناحیه اول نفوذ بالایی در تغییر وضعیت سیستم دارند. متغیرهای ناحیه دوم شبکه مختصات همزمان از

«سطح مشارکت در مراحل مختلف»، در نزدیکی مرز ناحیه اول، این متغیر نیز به فهرست مذکور افزوده شد.

سناریوهای امکان‌پذیر برای ساختار حکمروایی طرح تفصیلی اصفهان

اولین قدم در ساخت سناریوها، تعیین وضعیت‌ها یا حالات مختلف متغیرها/توصیف‌گرها است. برای هر توصیف‌گر دست کم دو متغیر باید تعیین شود. این کار بر اساس چهارچوب نظری و مصاحبه خبرگی انجام برای توصیف‌گرهای منتخب انجام پذیرفت (جدول ۷).

قرارگرفته در ناحیه سوم نیز به دلیل تأثیرپذیری زیاد از دیگر متغیرها خاصیت کلیدی ندارند. متغیرهای قرارگرفته در ناحیه چهارم نیز تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پایینی در سیستم دارند و نمی‌توانند متغیر کلیدی محسوب شوند. بنابراین ۴ متغیر کلیدی که در ناحیه اول (متغیرهای تأثیرگذار) قرارگرفته‌اند (قوانین و مقررات، دیوان‌سالاری، اعتماد بین بازیگران، دسترسی به اطلاعات) برای طراحی نهادی در گام بعد انتخاب شدند. با توجه به اهمیت معیار مشروعیت و همچنین قرارگرفتن متغیر

جدول ۴- وضعیت‌های مختلف عوامل/متغیرهای کلیدی

Table 4. Values of key variables

وضعیت‌ها (حالات) مختلف متغیرها Values of variables	متغیرهای کلیدی Key factors
افزایش قدرت نهادهای منطقه‌ای و ملی Increasing the power of regional & national institutions	تفویض قدرت به نهادهای محلی Delegation of power to local authorities
افزایش کنترل و نظارت بر فرایندها Increasing the control on & monitoring the processes	چالاک‌سازی فرایندها Increasing the agility processes
افزایش اعتماد نهادی Increasing institutional trust	افزایش اعتماد بین فردی Increasing the interpersonal trust
حفظ وضع موجود Maintain the status quo	همکاری با شهروندان در تدوین طرح Cooperation with citizens in developing the plan
افزایش محرمانگی Increasing privacy	افزایش دسترسی Increasing access

سناریو است. با توجه به ابعاد ماتریس «بالانس اثرات متقابل» (۱۴*۱۴) و بر اساس داده‌های واردشده توسط خبرگان در این ماتریس، ۳ سناریو با سازگاری بالا بدست آمد.

سناریوی شماره ۱ را می‌توان سناریوی تمرکززدایی نام نهاد زیرا وضعیت همه توصیف‌گرهای آن در راستای اعطای اختیار، قدرت و اطلاعات بیشتر به مدیریت محلی و شهروندان است. وضعیت متغیرهای این سناریو، همگی در راستای کاهش هزینه مبادله هستند. برای نمونه، چالاک‌سازی فرایندها و افزایش دسترسی به اطلاعات، هزینه مبادله را کاهش می‌دهد. تفویض قدرت به نهادهای

از ترکیب حالت‌های ۵ عامل/متغیر/توصیف‌گر مطابق با (جدول ۷) در مجموع تعداد ۲*۳*۳*۳*۳ ترکیب یا سناریوی ممکن ایجاد می‌شود که برابر با ۱۶۲ سناریو است. به‌منظور شناسایی باورکردنی‌ترین سناریوها از میان ۱۶۲ ترکیب ممکن از نرم‌افزار سناریوویزارد کمک گرفته می‌شود. مبنای استخراج سناریوهای امکان‌پذیر از میان ترکیب‌های ممکن توسط نرم‌افزار، محاسبه شاخص‌های بالانس ساختاری^{۲۲} است تا مجموعه‌ای از حالت‌های باورکردنی برای آینده سیستم آماده شود. مهم‌ترین این شاخص‌ها شامل شاخص امتیاز مجموع تأثیرات، شاخص ناسازگاری یک توصیف‌گر و شاخص ناسازگاری یک

منجر به کاهش آن شود. در نقطه مقابل، سناریوهای ۲ و ۳ در راستای تمرکزگرایی هستند و کلیه متغیرهای آن وضعیتی دارند که منجر به افزایش هزینه مبادله می‌شود. بنابراین سناریوی تمرکززدایی را می‌توان سناریوی مطلوب/مرجح برای کاهش هزینه مبادله ساختار حکمروایی طرح تفصیلی اصفهان در نظر گرفت.

محلی نیز گرچه ممکن است وظایف اداری آنها را بیشتر کند اما چالاک‌ی فرایندها را به دنبال دارد. افزایش اعتماد بین فردی، نیاز به اعتماد بین نهادی و در نتیجه هزینه مبادله ایجاد و نگهداری نهاد را کمتر می‌کند. و در نهایت، افزایش مشارکت شهروندان، گرچه در مرحله تدوین هزینه مبادله را بیشتر می‌کند، اما در مرحله اجرا می‌تواند

جدول ۵- گروه نخست سناریوهای با بیشترین سازگاری (ناسازگاری صفر)

Table 5. Scenarios with the most consistency (Zero inconsistency)

تمرکززدایی			
سناریو ۱ Scenario 1	سناریو ۲ Scenario 2	سناریو ۳ Scenario 3	
			ناسازگاری سناریو Scenario inconsistency
			توصیف‌گرهای ناسازگار inconsistent descriptors
۳۳	۹	۱۰	امتیاز مجموع تأثیرات Total impacts score
تفویض قدرت به نهادهای محلی Delegating power to local authorities	افزایش قدرت نهادهای منطقه‌ای و ملی Increasing the power of regional & national institutions	افزایش قدرت نهادهای منطقه‌ای و ملی Increasing the power of regional & national institutions	قوانین و مقررات Rules & regulations
چالاک‌سازی فرایندها Increasing the agility processes	افزایش کنترل و نظارت بر فرایندها	افزایش کنترل و نظارت بر فرایندها	بوروکراسی Bureaucracy
افزایش اعتماد بین فردی Increasing the interpersonal trust	حفظ وضع موجود Maintain the status quo	افزایش اعتماد نهادی institutional trust	اعتماد میان بازیگران Trust among actors
همکاری با شهروندان در تدوین طرح	حفظ وضع موجود Maintain the status quo	حفظ وضع موجود Maintain the status quo	سطح مشارکت Level of participation in different level
افزایش دسترسی Increasing access	افزایش محرمانگی اطلاعات Increasing privacy	افزایش محرمانگی Increasing privacy	دسترسی به اطلاعات Access to information

نتیجه‌گیری

عوامل موثر بر هزینه مبادله در مبانی نظری، از ۵ گروه ویژگی‌های مبادله‌کننده، مبادله، سیاست، ترتیبات نهادی و محیط نهادی شکل گرفته است. محیط نهادی در هر دسته‌بندی یکسان است، کیفیت حکمروایی در دسته‌بندی اول به ویژگی‌های ترتیبات نهادی در دسته‌بندی دوم مرتبط می‌شود. اما دسته سوم از دسته‌بندی اول که به سرمایه‌ها مربوط است تفاوت کلیدی این پژوهش در ارتباط با عوامل موثر بر هزینه مبادله به شمار می‌رود. زیرا به جای تفکیک عوامل به عوامل مرتبط با مبادله، سیاست و مبادله‌کننده آنها را در قالب انواع سرمایه‌هایی معرفی می‌کند که به افراد و سازمان‌های درگیر در مبادله مربوط هستند. البته سرمایه اجتماعی که

مقایسه عوامل موثر بر هزینه مبادله‌ی حاصل از تحلیل مضمون با آنچه از مبانی نظری به دست آمده نشان می‌دهد گرچه در دسته‌بندی و بیان عوامل تفاوت‌هایی وجود دارد اما ماهیت عوامل یکسان است. در سطح ۱ (مضامین نهایی یا فراگیر) خروجی تحلیل مضمون، عوامل موثر بر ایجاد هزینه مبادله در فرایند طرح تفصیلی اصفهان در سه دسته یا مقوله کلان سرمایه (شامل زیرمقوله‌های سرمایه اطلاعاتی، مالی، دانشی و انسانی)، کیفیت حکمروایی (شامل زیرمقوله‌های مشارکت، شفافیت، حاکمیت قانون، کارایی) و محیط نهادی (شامل نهادهای رسمی و غیررسمی) دسته‌بندی می‌شوند. از طرفی دسته‌بندی

تمرکززدا تبعیت می‌کنند که در دوران معاصر و کشورها و شهرهای مختلف سابقه تاریخی دارد. اینکه کدام الگو مناسب‌تر است با یک بافتار اجتماعی دارد موضوعی است که با بررسی دقیق حاصل می‌شود و فقط تابع معیاری همچون هزینه مبادله نیست. در محیط برنامه‌ریزی اصفهان گرچه دو سناریو از سه سناریوی امکان‌پذیر در راستای تمرکزگرایی هستند و منجر به کاهش هزینه مبادله خواهند شد اما مشروعیت سازوکار برنامه‌ریزی و مشارکت شهروندان هم از اهمیت بالایی برخوردار است که در سناریوی تمرکززدا امکان تحقق آن بیشتر است. بنابراین با انتخابی چندمعیاره مواجه هستیم. به هر حال عصاره خروجی حاصل از تحلیل سناریوی ساختارهای حکمروایی طرح اصفهان از منظر هزینه مبادله، بیانگر ضرورت سازگار و همگن بودن عناصر این ساختارهاست.

در قیاس با پژوهش‌های مشابه، این پژوهش افزون بر تحلیل هزینه مبادله و شناسایی عوامل موثر بر آن، با به‌کارگیری گرفتن یکی از روش‌های مرسوم در آینده‌نگاری و انجام طراحی نهادی ساختارهای حکمروایی طرح تفصیلی به شیوه‌ای نظام‌مند و قابل ردیابی، شکاف موجود دانش در این زمینه را تکمیل نمود. روش به‌کاررفته در طراحی نهادی نیز بدیع و نوآورانه بود. در این پژوهش، طراحی ساختار حکمروایی طرح تفصیلی بر اساس معیار هزینه مبادله به‌عنوان یک معیار کلیدی کارایی انجام پذیرفت. اما این معیار کفایت نمی‌کند زیرا در مواردی همچون مشارکت شهروندان، افزایش مشارکت می‌تواند افزایش هزینه مبادله را در پی داشته باشد اما در عوض مشروعیت برنامه و تحقق‌پذیری آن را افزایش می‌دهد. بنابراین ضرورت دارد در امتداد این پژوهش و بر اساس یافته‌های آن، پژوهش‌های دیگری انجام شود و معیارهایی همچون مشروعیت و عدالت را نیز در طراحی ساختار نهادی در کنار هزینه مبادله لحاظ نماید.

یکی از مهم‌ترین انواع سرمایه در فرایندهای برنامه‌ریزی و توسعه شهری است در این دسته‌بندی وجود ندارد زیرا اعتماد به‌عنوان مفهوم مرکزی چنین سرمایه‌ای در دسته نهادهای غیررسمی محیط نهادی قرار داده شده است. عوامل کلیدی که از میان عوامل موثر بر هزینه مبادله برای تدوین سناریو بر اساس نظرات خبرگی انتخاب شدند شامل قوانین و مقررات، اعتماد بین بازیگران مختلف، بوروکراسی، و دسترسی به اطلاعات به همراه سطح مشارکت در مراحل مختلف هستند. با توجه به اینکه فرایند تدوین و تصویب طرح تفصیلی با کمترین مشارکت بزرگترین گروه سهام‌داران طرح یعنی شهروندان انجام می‌شود و از طرفی بیشترین درگیری عمده بازیگران با طرح در مراحل صدور پروانه، کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون ماده ۱۰۰ است، چهار عامل اصلی تعیین‌شده توسط خبرگان نیز بیشتر ناظر بر این سه فرایند هستند. در این میان، عامل سطح مشارکت نیز به مرحله تدوین تاکید دارد.

بر اساس وضعیت‌های مختلف عوامل کلیدی موثر بر هزینه مبادله، سه سناریو تولید شدند که سناریوی شماره ۱ در راستای تمرکززدایی از سیستم برنامه‌ریزی و سناریوهای ۲ و ۳ بیانگر تمرکزگرایی سیستم است. در سناریوی اول، افزایش سطوح مشارکت، افزایش دسترسی به اطلاعات، تفویض قدرت به نهادهای محلی، چالاک‌سازی فرایندها و افزایش اعتماد بین فردی رقم خواهد خورد. در دو سناریوی دیگر، کلیه توصیف‌گرها شرایطی در نقطه مقابل توصیف‌گرهای سناریوی تمرکززدایی را تجربه می‌کنند. در این سه سناریو، وضعیت یا حالات هر پنج توصیف‌گر یک سناریو هم‌جهت یا هم‌راستا هستند به شکلی که برآیند آنها یک سناریوی کاملاً تمرکزگرا یا کاملاً تمرکززدا را شکل می‌دهد. شرایط رخ داده بیانگر این واقعیت است که حکمروایی کاربری زمین شهری با استفاده از الگوهایی میسر است که اجزاء آن با هم سازگار باشند و از یک منطق تبعیت کنند. این الگوها از دوگانه تمرکزگرا و

^{۱۶} با توجه به اینکه در این پژوهش از چند روش متفاوت استفاده شده و هر روش ادبیات خاص خود را دارد، بعضاً برای نام‌بردن یک پدیده از دو نام استفاده شده است. برای نمونه «متغیر» و «عامل» هر دو به یک پدیده اشاره دارند اما «متغیر» تناسب بیشتری با ابزار سناریونویسی دارد.

^{۱۷} Cross-Impact Matrix

^{۱۸} ScenarioWizard

^{۱۹} CIB

^{۲۰} stakeholders

^{۲۱} مالکان زمین‌های شهری شخصیت‌های حقیقی یا حقوقی هستند که بیشترین تعداد آن‌ها را شهروندان به مثابه شخصیت‌های حقیقی تشکیل می‌دهند. با توجه به اینکه به دلیل سطح پایین‌تر دانش و اطلاعات مرتبط با طرح تفصیلی، شهروندان بیش از سایر شخصیت‌های حقوقی و حقیقی متحمل هزینه مبادله می‌شوند بنابراین در متن سعی شده تأکید بیشتری در ارتباط با آن‌ها صورت پذیرد.

^{۲۲} structural balance

^۱ assume

^۲ Williamson

^۳ discriminating alignment

^۴ Land Improvement Syndicates

^۵ Coase Theorem

^۶ Transfer of Development Rights

^۷ نوعی شرکت سهامی است که در آن دولت، به عنوان شریک سرمایه بخش خصوصی عمل می‌کند.

^۸ Alexander

^۹ Planning policy

^{۱۰} third party

^{۱۱} عبارت «طرح» بر اساس قوانین مصوب کشور بکار می‌رود در صورتیکه از منظر فنی و علمی، «برنامه» صحیح است.

^{۱۲} case study

^{۱۳} ATLAS.ti 8

^{۱۴} Cross-Impact Analysis

^{۱۵} MicMac

منابع

Alexander, E.R., 1992. A transaction cost theory of planning. *Journal of the American Planning Association*. 58(2), 190-200.

Alexander, E.R., 2001a. Governance and transaction costs in planning systems: A conceptual framework for institutional analysis of Land-Use planning and development control-the case of Israel. *Environment and Planning B: Planning and Design*. 28(5), 755-776.

Alexander, E.R., 2001b. A transaction-cost theory of land use planning and development control: Towards the institutional analysis of public planning. *The Town Planning Review*. 72(1), 45-75.

Alexander, E.R., 2005. Institutional transformation and planning: from institutionalization theory to institutional design. *Planning Theory*. 4(3), 209-223.

Alexander, E.R., 2007. Institutional perspectives on planning: why? Where? How? In N. Verma (Ed.), *Institutions and planning*.

Amiri, H. and Rezapour, Z., 2017. Social capital: limiting assets or transfer parameters? Transaction costs with an economic approach. *Bi-Quarterly*

Journal of Comparative Economics: Fall and winter 2014, First Year - No 2.

Asgari, N., 2012. Transaction in the process of mass housing construction in Iran. *Strategy Quarterly*, Fall 2012 - No 64.

Bromiley, P. and Harris, J., 2006. Trust, transactions cost economics, and mechanisms. 10.4337/9781847202819.00014.

Buitelaar, E., 2004. A transaction-cost analysis of the land development process. *Urban Studies*, 41(13), 2539-2553. doi:10.1080/0042098042000294556

Buitelaar, E., 2008. *The cost of land use decisions: applying transaction cost economics to planning and development: Wiley Online Books.*

Challen, R., 2000. *Institutions, transaction costs, and environmental policy: institutional reform for water resources*, Edward Elgar Publishing.

Coggan, A. Buitelaar, E. Whitten, S. and Bennett, J., 2013. Factors that influence transaction costs in development offsets: who bears what and why?

Ecological Economics, 88(C), 222-231.

Coggan, A. Whitten, S. M. and Bennett, J., 2010. Influences of transaction costs in environmental policy. *Ecological Economics*, 69(9), 1777-1784.

Collins, M., and Frank J., 1991. A methodology for measuring transaction costs. *Financial Analysts Journal* 47 (2): 27-36.

Cuyper, I., Hennart, J., S., Brian S.; and Ertug, Gokhan. Transaction cost theory: past progress, current challenges, and suggestions for the future. (2021). *Academy of Management Annals*. 15, (1), 111-150. Research Collection Lee Kong Chian School Of Business. Available at: https://ink.library.smu.edu.sg/lkcsb_research/6603.

Daneshpour, Z., 2017. An introduction to planning theories with emphasis on urban planning. Tehran: Shahid Beheshti University.

Drazen, A. and Masson, P. R., 1994. Credibility of policies versus credibility of policymakers. *The Quarterly Journal of Economics*, 109, 735-754.

Davis, L. E, North, D. C. and Smorodin, C., 1971. Institutional change and american economic growth, cup archive.

Ducos, G. and Dupraz, P., 2007. The asset specificity issue in the private provision of environmental services: Evidence from agri-environmental contracts. 8th International Meeting of the Association for Public Economic Theory, 2007 Vanderbilt University, Nashville.

Ducos, G. Dupraz, P. and Bonnieux, F., 2009. Agri-environment contract adoption under fixed and variable compliance costs. *Journal of Environmental Planning and Management*, 52, 669-687.

Dufek, L., 2013. Measuring private transaction costs of public procurement: case of the czech republic.

Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis, 61(2), 317-325.

Falconer, K. and Saunders, C., 2002. Transaction costs for sssi and policy design. *Land Use Policy*, 19, 157-166.

Forester, J. 1987. Planning in the face of conflict: negotiation and mediation strategies in local land use regulation. *Journal of the American Planning Association* 53(3): 303- 314 doi: 10.1080/01944368708976450

Gambetta, D., 1988. Trust: making and breaking cooperative relations, blackwell.

Ghanooni, H., 2017. Analysis of the effects of rent government on urban planning based on institutional thinking (isfahan case study). (PhD), Shahid Beheshti University, Tehran.

Group, T. A. C., 2006. Transaction costs of water markets and environmental policy instruments. The Allen Consulting Group.

Gulati, R., 1995. Does familiarity breed trust? The implications of repeated ties for contractual choice in alliances. *Academy of management journal*, 38, 85-112.

Harrison, A. J. 1977. Economics and land-use planning. London: Croom Helm.

Healey, P., 1998. Collaborative planning in a stakeholder society. *The Town Planning Review*, 1-21.

Heikkila, E. J., 2000. The economics of planning. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.

Hubbard, D. W., 2014. How to measure anything: finding the value of "intangibles" in business. Wiley.

- Jin, X., Zhang, G., Ke, Y. and Xia, B., 2018. Factors influencing transaction costs in construction projects: a critical review. Proceedings of the 20th international symposium on advancement of construction management and real estate, 23-25 October 2015, Hangzhou, China, 949-958. doi:10.1007/978-981-10-0855-9-84.
- Kachra, A. and Schnietz, K., Opportunism. Encyclopedia Britannica, 23 Dec. 2013, <https://www.britannica.com/topic/opportunism>. Accessed 23 December 2021.
- Kelly, E. J. and Kaminskienė, N., 2016. Importance of emotional intelligence in negotiation and mediation. *International Comparative Jurisprudence*, 2(1), 55-60. doi:<https://doi.org/10.1016/j.icj.2016.07.001>
- Kenton, W., 2009. Knowledge Capital. Available at <https://www.investopedia.com/terms/k/knowledge-capital.asp>
- Lai Wai Chung, L., 1994. The economics of zoning: A literature review and analysis of the works of Coase. *Town Planning Review*, 65(1), 77-98.
- Lai, S., Liu, H., and Lan, I., 2020. Planning for urban redevelopment: a transaction cost approach, *International Journal of Urban Sciences*, DOI:10.1080/12265934.2020.1850323.
- Libecap, G. D., 1989. *Contracting for Property Rights*, Cambridge, Cambridge University Press.
- McCann, L., 2013. Transaction costs and environmental policy design. *Ecological Economics*, 88, 253-262. doi:<https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2012.12.012>
- Mettepenningen, E. van Huylenbroeck, G., 2009. Factors influencing private transaction costs related to Agri-environmental Schemes in Europe. In: Bruwer, F. van der Heide, M. (Eds.), *Multifunctional Rural Land Management: Economics and Policies*. Options, 2008 International Congress, August 26-29.
- Mettepenningen, E. and Beckmann, V. and Eggers, J., 2011. Public transaction cost of agri-environmental schemes and its determinants - Analysing stakeholders' involvement and Mundula, Luigi, "The hidden costs of urban and territorial planning", *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, Volume 603, Issue 5, 1 September 2019, *Perceptions. Ecological Economics*, 70, 641-650.
- Petraki, A., 2020. *The transaction costs manual* What is behind transaction cost figures and how to use them.
- Mundula, L., 2019. The hidden costs of urban and territorial planning, *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, Volume 603, Issue 5, 1 September 2019
- Nilsson, Fredrik Olof Laurentius, 2009. Transaction costs and agri-environmental policy measures: are preferences influencing policy implementation? *Journal of Environmental Planning and Management*, 52(6), 757-775.
- North, D. C. 1990. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*: Cambridge University Press.
- Rorstad, P.K., Vatn, A., Kvakkestad, V., 2007. Why do transaction costs of agricultural policies vary? *Agricultural Economics* 36 (1), 1-11.
- Cheung, S.N.S., 1998. "The Transaction Cost Paradigm: Presidential Address Western Economic Association", *Economic Inquiry*, 36(4) pp. 514-21, 1998.
- Sadeghi, H., Vafaei Yeganeh, R., Ghaffari, H. and Masaeli, A., 2010. Estimating the trend of

- Transaction costs in the Iranian economy with fuzzy logic approach. *Quarterly Journal of Economic Research (Sustainable Growth and Development)*. Fall 2011, Tenth year, No 3.
- Schwarcz, Steven L., 2007. Explaining the Value of Transactional Lawyering. *Stanford Journal of Law, Business & Finance*; Stanford Vol. 12, Iss. 2, (Spring 2007): 486-535.
- Shahab, S. Clinch, J. P. and O'Neill, E. 2018a. Accounting for Transaction Costs in Planning Policy Evaluation. 70, 263-272. doi:10.1016/j.landusepol.2017.09.028.
- Shahab, S. Clinch, J. P. and O'Neill, E., 2018b. Estimates of Transaction Costs in Transfer of Development Rights Programs. *Journal of the American Planning Association*, 84(1), 61-75. doi:10.1080/01944363.2017.1406816
- Shahab, S., Clinch, J. P. and O'Neill, E., 2019. An Analysis of the Factors Influencing Transaction Costs in Transferable Development Rights Programmes. *Ecological Economics*, 156, 409-419. doi:https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2018.05.018
- Shahab, S., 2021. Transaction Costs in Planning Literature: A Systematic Review. *Journal of Planning Literature*, 1-12, DOI: 10.1177/08854122211062085
- Shahab, S., and Viallon, F.-X., 2021. Swiss land improvement syndicates: 'Impure' Coasian solutions? *Planning Theory*, 20(1), 44-62. https://doi.org/10.1177/1473095220923629
- Sharifzadegan, M., and Abootalebipour, M., 1387. Reducing Transaction Cost through Spatial Planning for Optimizing Urban Services Centers (Case Study of Tehran's Fruits Squares in District 5), *Economic Researches*, 43(83).
- Simon, H., 1972. Theories of Bounded Rationality. *Decision and organization*, 1, 161-176.
- Stiglitz, J. E., 2000. Formal and informal institutions. *Social capital: A multifaceted perspective*, 2000, 59-68.
- Suematsu, C., 2014. *Transaction Cost Management: Strategies and Practices for a Global Open Economy*: Springer.
- Verma, N., 2007. *Institutions and Planning*: Elsevier.
- Tan, A. W. K., and Theodorou, P. (2009). *Strategic information technology and portfolio management*: IGI Global.
- Tisdell, Clement., 2004. *Transaction Costs and Bounded Rationality - Implications for Public Administration and Economic Policy*. University of Queensland, Economic Theory, Applications and Issues Working Papers.
- Webster, C. J., 1998. Public choice, Pigouvian and Coasian planning theory, *Urban Studies*, 35, pp. 53-75.
- Webster, C. and Lai, L. W. C., 2003. *Property rights, planning and markets: managing spontaneous Cities*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Wee Kwan Tan, A. and Theodorou, P., 2009. *Strategic Information Technology and Portfolio Management*. Idea Group Inc (IGI). pp. 254-. ISBN 978-1-59904-689-1
- Williamson, O. E., 1979. Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations. *The Journal of Law & Economics*, 22(2), 233-261.
- Williamson, O. E., 1981. The Modern Corporation: Origins, Evolution, Attributes. *Journal of Economic Literature*, 19(4).

Williamson, O. E., 1997. Transaction Cost Economics: How it Works, where it is headed: Institute of Management, Innovation & Organization, University of California, Berkeley.

Williamson, O. E., 2000. The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic Literature*, 38(3), 595-613.

Woodward, R. T. and Kaiser, R. A., 2002. Market Structures for USA. Water Quality Trading. *Review of Agricultural Economics*, 24, 366-383.

Young, S., 2013. Transaction Cost Economics. *Encyclopedia of Corporate Social Responsibility*.

Springer Link. pp. 2547–2552. doi:10.1007/978-3-642-28036-8_221. ISBN 978-3-642-28035-1. Retrieved 2020-11-01

Yousuf, A., 2017. Transaction Costs: A Conceptual Framework. *International Journal of Engineering and Management Sciences*, January 2017. doi: 10.21791/IJEMS.2017.3.1





Environmental Sciences Vol.20 / No.3 / Autumn 2022

227-250

Original Article

The institutional change in the governance structure of spatial plans highlighting the transaction cost: a case study of detailed plan of Isfahan City

Ehsan Malekipour and Mohammad Hosein Sharifzadegan*

Department of Architecture and Urban Planning, Faculty of Urban and Regional Design and Planning,
Shahid Beheshti University, Tehran, Iran

Received: 2021.11.27 Accepted: 2022.02.22

Malekipour, E. and Sharifzadegan, M.H. 2022. The institutional change in the governance structure of spatial plans highlighting the transaction cost: a case study of detailed plan of Isfahan City. 20(3): 227-250.

Introduction: The transaction cost (TC) is rooted in institutional economics, and is related to the concept of efficiency. One of the tasks of planners is to promote the efficiency of the planning process. Thus, identification of effective factors for producing TC including searching for information, negotiation, creating and application of monitoring mechanisms is important. Because through this, planners can rely on the institutional design of governance structures to reduce TC. In this regard, since 1990, efforts have begun in urban planning in the world. Many key actors including citizens are engaged with detailed plans in Iran's planning system. The aim of the present paper is to reduce the TC of Isfahan's detailed plan for different actors by introducing the effective factors for creating TC in the plan, determining the key factors among them, and developing possible scenarios with high consistency for the governance structure of the plan in order to pave the way for redesigning this process.

Material and methods: In this study, data collection and data analysis methods were qualitative and quantitative, thus it is a mixed-method research. Effective factors on TC were determined through thematic analysis of interviews conducted with key actors of detailed plan by using Atlas ti. The questionnaire of cross-impact matrix was filled by experts and their data were analyzed using structural analysis and the MicMac method in order to determine five key factors/descriptors among all. For each key factor, various variants were considered. Based on the experts' opinions about the impact of these variants on each other as the input of

*Corresponding Author: *Email Address.* m_sharifzadegan@sbu.ac.ir

<http://dx.doi.org/10.52547/envs.2022.1125>

<http://dorl.net/dor/20.1001.1.17351324.1401.20.3.11.4>

ScenarioWizard, possible scenarios with high consistency were developed for the governance structure of the detailed plan.

Results and discussion: As preparing detailed plan encompasses both searching and information costs and also bargaining and decision costs to reach an acceptable agreement with other parties about land development rights, the whole costs of preparing a detailed plan are TC. The costs of monitoring the plan such as costs related to article 100 of municipality law, are also TC. Affecting factors in creating TC in the process of Isfahan detailed plan is categorized into three broad themes of the institutional environment, quality of governance, and capital. These three categories include 23 effective factors among which five factors of rules and regulations, bureaucracy, trust between actors, level of participation and access to information are recognized as key factors/descriptors. Considering different variants devoted to these factors, three scenarios with high consistency were developed for governance structure of detailed plan. One of these scenarios is toward less concentration and the others is seeking more concentration in planning system.

Conclusion: Comparing the effective factors of TC resulted from this research with that of theoretical background showed that although there are differences in categorizing and naming the factors, their nature is the same. The key effective factors were identified through the expert panel, The total effective factors are mostly related to the implementation, monitoring, and revision phases of the detailed plan, in contrary to producing phase. The scenario writing process for the governance structure of the detailed plan to reduce its TC and conducting institutional design systematically and understandably in this research, fill the present gap in the body of knowledge. In three developed scenarios the variants of each five variables/descriptors are in one direction, forming a completely concentrated or deconcentrated scenario. Such a situation emphasizes the fact that the governance of urban land use is possible through patterns or systems formed of consistent elements and follows a unified logic. These patterns are either toward more concentration or deconcentration in the planning system which has a historic background in the present era in different cities.

Keywords: Transaction costs, Detailed plan of Isfahan, Thematic analysis, Governance structure, Institutional design.

