



ORIGINAL RESEARCH PAPER

Publisher: Imam Khomeini International University

Explaining the causes of corruption in the process of renovating inefficient urban fabric (case study: District 10 of Tehran Municipality)

Mohammadreza Ziaabadi⁽¹⁾ , Maryam Afrouz^{(2)*}

1. Master in Urban Planning, Faculty of Art and Architecture, University of Guilan, Rasht, Iran.

2. PhD in Urbanism, Faculty of Art and Architecture, Bu-Ali Sina University, Hamedan, Iran.

ARTICLE INFO

Abstract

Received: 12/03/2024
Accepted: 19/09/2024
PP. 69-82

Keywords:

corruption, district 10 of Tehran municipality, grounded theory, inefficient urban fabrics renovation



Number of references: 25



Number of figures: 3



Number of tables: 3

Introduction: Urban renewal, especially in inefficient urban fabrics, is a significant and complicated challenge in contemporary urban planning and this process involves addressing issues like deteriorating infrastructure, inadequate housing, and the socio-economic vulnerabilities of residents. Despite efforts by neighborhood development offices to improve these areas, corruption and bribery remain substantial obstacles. These malpractices not only erode public trust but also hinder the effectiveness of urban renewal initiatives. This research, focusing on District 10 of Tehran, aims to investigate these two main key questions: What are the factors contributing to corruption in the urban renewal process, and what is the current state of corruption within this district?

The Purpose of the Research: The primary objective of this study is to explore the systemic and contextual factors that lead to corruption in the renovation of inefficient urban fabrics, with a specific focus on District 10 of Tehran Municipality. The research aims to uncover the deeper structural and institutional causes that make the urban renewal process vulnerable to corrupt practices. By identifying these factors, the study seeks to lay the groundwork for targeted strategies and reforms to mitigate corruption. Additionally, the research contributes to the broader discourse on urban governance by highlighting how corruption can undermine urban renewal efforts and suggesting measures to enhance transparency and accountability.

Methodology: This research employs a qualitative approach, using grounded theory as its main methodological framework. The study follows Strauss and Corbin’s (1998) grounded theory method to systematically analyze collected data. Semi-structured interviews were conducted with 19 participants, including managers from Tehran Municipality’s renovation offices, property owners, real estate agents, and developers. Data collection continued until theoretical saturation was achieved, ensuring a thorough understanding of the issues. The interviews were transcribed and analyzed using MAXQDA software, with a coding process that involved open, axial, and selective coding. This process helped the research to identify the causal conditions, intervening conditions, interactions, and consequences contributing to corruption in the urban renewal process.

Findings and Discussion: The study identifies a complex landscape of corruption, categorized into nine primary issues and 41 specific instances of corrupt practices, observed at three levels: structural, institutional, and micro. At the structural level, the research highlights deep-seated flaws within the urban planning framework, such as unclear guidelines and ambiguous regulations, which create opportunities for exploitation. Institutional corruption is driven by conflicting interests among stakeholders, including developers, municipal officials, and real estate agents, who often engage in collusion to maximize their gains at the public’s expense. Micro-level corruption involves direct interactions between individuals, characterized by bribery and manipulation in property transactions and contract negotiations.

A key insight from the research is the identification of a “corruptible planning structure” that affects all levels of the urban renewal process. This structure is characterized by a lack of transparency, weak enforcement of regulations, and inadequate accountability mechanisms. The study also finds that multiple power centers within the municipality, each pursuing its own agenda,

exacerbate the problem by creating a fragmented governance environment where corruption thrives. Additionally, the research highlights the role of social and economic pressures, such as the scarcity of affordable housing and the high stakes in real estate development, as significant drivers of corruption in District 10.

Conclusion: The research concludes that the roots of corruption in Tehran Municipality's urban renewal processes, particularly in District 10, are deeply embedded in structural and institutional flaws. These issues are not isolated but part of a broader systemic problem requiring comprehensive reforms. To address these challenges, the research suggests several key interventions: establishing more robust oversight mechanisms, implementing clearer and more transparent regulatory frameworks, and promoting greater community involvement in planning and decision-making. The study also calls for a reevaluation of current urban renewal strategies to ensure they align with principles of good governance and public accountability.

Funding: There is no funding support.

Authors' Contribution: Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest: Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments: We are grateful to all the persons for scientific consulting in this paper.



Use your device to scan
and read the article online

Highlight

- Monitoring corruption in urban renewal as an overlooked factor contributing to the incomplete success of revitalizing inefficient urban fabrics.
- Conducting research without presumption and based on identifying the problem as the foundation of the urban renewal discourse.



This paper is an open access and licenced under the [Creative Commons CC BY-NC 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) licence.

©2024, UST. All rights reserved.

Cite this article: Ziaabadi, M. & Afrouz, M. (2024). Explaining the causes of corruption in the process of renovating inefficient urban fabric (case study: District 10 of Tehran Municipality). *Urban Strategic Thought*, 2(2(4)), 69-82.

 <https://doi.org/10.30479/ust.2024.20067.1146>

 https://ut.journals.ikiu.ac.ir/article_3485.html



*. Corresponding Author (Email: m.afrouz@art.basu.ac.ir)



ناشر: دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)

مقاله علمی-پژوهشی

تبیین زمینه‌های بروز فساد در روند نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری (موردکاوی: منطقه ۱۰ شهرداری تهران)

محمدرضا ضیاءآبادی^(۱)، مریم افروز^(۲) *ID

۱- کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه گیلان، رشت، ایران.
۲- دکتری شهرداری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران.

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>مقدمه: مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری از جمله مسائل پیچیده شهرداری امروز است. علی‌رغم تلاش‌های دفاتر توسعه محله، نواقصی مانند امکان بروز فساد و ارتشاء وجود دارد که می‌تواند تلاش‌ها برای نوسازی شهری را تضعیف کند. این پژوهش به دنبال پاسخ به این پرسش‌ها است که عوامل مؤثر در بروز فضای فساد در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری چیست و وضعیت بروز فساد در منطقه ۱۰ شهرداری تهران چگونه است؟</p> <p>هدف پژوهش: تبیین و تحلیل زمینه‌های بروز فساد در روند نوسازی بافت‌های ناکارآمد منطقه ۱۰ شهرداری تهران است و ارائه راهکارهای کارآمد برای کاهش فساد در این روند.</p> <p>روش‌شناسی: این پژوهش کیفی بوده و بر اساس «نظریه زمینه‌ای» صورت گرفته است. روش‌شناسی این تحقیق بهره‌گیری از روش اشتراوس و کوربین (۱۹۹۸) در تحلیل داده‌ها است. داده‌های این پژوهش از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته با ۱۹ نفر از مدیران سازمان نوسازی، مالکین، مشاورین املاک، کارشناسان دفاتر نوسازی و سازندگان جمع‌آوری شده‌اند. نمونه‌گیری تا رسیدن به اشباع نظری ادامه یافت. داده‌ها پس از کدگذاری باز، محوری و انتخابی با مدل پارادایمی تحلیل شدند و شرایط علی، شرایط میانجی، کنش متقابل و پیامدها شناسایی شدند.</p> <p>یافته‌ها و بحث: در پژوهش انجام‌شده، برای شناسایی زمینه‌های بروز فساد در روند نوسازی بافت‌های ناکارآمد در شهرداری منطقه ۱۰، ۹ مقوله اصلی و ۴۱ محمل بروز فساد شناسایی شدند. این مقوله‌ها در سه سطح کلان، میانه و خرد بررسی شدند: فساد ناشی از «ساختار»، فساد ناشی از «نهاد» و فساد ناشی از «روابط فردی و عملیاتی».</p> <p>نتیجه‌گیری: زمینه‌های بروز فساد در نوسازی بافت‌های ناکارآمد در شهرداری تهران از علل ساختاری و نهادی ناشی می‌شوند و بسیاری از کنش‌های فسادزا ریشه در ساختارهای معیوب و ناکارآمد دارند. این شرایط بستر مناسبی برای بروز فساد فراهم کرده‌اند. ساختار برنامه‌ریزی فسادخیز به‌عنوان مفهوم کلیدی در این زمینه شناسایی شده است و این مفهوم می‌تواند به‌عنوان پایه‌ای برای اصلاحات ساختاری و نهادی در فرآیند نوسازی شهری مورد استفاده قرار گیرد.</p> <p>نکات برجسته:</p> <ul style="list-style-type: none"> - پایش فساد در نوسازی به‌عنوان عامل مغفول در عدم موفقیت‌های کامل نوسازی بافته‌های ناکارآمد شهر است. - انجام پژوهش بدون پیش‌فرض و بر مبنای شناسایی مسئله از بستر رخداد بحث نوسازی 	<p>دریافت: ۱۴۰۲/۱۲/۲۲ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۶/۲۹ صص: ۶۹-۸۲</p> <p>واژگان کلیدی: بافت ناکارآمد شهری، فساد، منطقه ۱۰ تهران، نظریه زمینه‌ای، نوسازی.</p> <p> تعداد منابع: ۲۵</p> <p> تعداد اشکال: ۳</p> <p> تعداد جداول: ۳</p> 

ارجاع به این مقاله: ضیاءآبادی، محمدرضا و افروز، مریم. (۱۴۰۳). تبیین زمینه‌های بروز فساد در روند نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری (موردکاوی: منطقه ۱۰ شهرداری تهران). *اندیشه راهبردی شهرداری*. ۲(۴): ۶۹-۸۲.



این مقاله به صورت دسترسی باز و با مجوز Creative Commons CC BY-NC 4.0 قابل استفاده است.

doi <https://doi.org/10.30479/ust.2024.20067.1146>



©2024, UST. All rights reserved.

* نویسنده مسئول (رایانامه: m.afrouz@art.basu.ac.ir)

۱- مقدمه و بیان مسئله

فساد در کشورهای مختلف جهان دیده می‌شود اما شکل، میزان، نوع و نحوه برخورد با آن در جوامع مختلف متفاوت است. فساد یکی از مهم‌ترین تهدیدها در برابر توسعه است که صدمات جبران‌ناپذیری را به مسیر تحقق عدالت اجتماعی وارد می‌کند (بهشتی و خان‌محمدی، ۱۳۹۹). شهرها در تحقق توسعه نقش بسزایی را ایفا می‌کنند. از همین رو بررسی فساد در شهرداری‌ها دارای اهمیت است. (آقازاده و همکاران، ۱۳۹۷). یکی از بسترهای وقوع فساد در حوزه شهری مسئله نوسازی در بافت‌های ناکارآمد است. بافت‌های ناکارآمد شهری از مهم‌ترین معضلات کشور است؛ چراکه مستهلک‌شدن خانه‌ها، آسیب‌پذیری آن‌ها را به‌خصوص در هنگام بلایای طبیعی افزایش و منجر به تلفات انسانی بیشتری می‌گردد. از همین رو جهت جلوگیری از تلفات انسانی در هنگام بلایای طبیعی نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری اهمیت پیدا می‌کند. در این راستا، دفاتر تسهیلاتی توسط سازمان نوسازی در دهه ۸۰ راه‌اندازی شده‌اند. یکی از وظایف این دفاتر، ساماندهی وضعیت کالبدی بافت‌های ناکارآمد از طریق تجمیع و بازسازی مسکن موجود در آن و رایزنی با سازندگان ذی‌صلاح است. در کنار دفاتر تسهیلاتی، بخشی از نوسازی توسط سازندگانی که با مشاوران املاک همکاری می‌کنند، صورت می‌گیرد. با توجه به امتیازاتی که در عقد قرارداد نوسازی بافت‌های ناکارآمد از جمله رایگان بودن تنظیم قرارداد بین سازنده و مالک و از همه مهم‌تر تنظیم قرارداد توسط مشاور حقوقی سازمان و بی‌طرف بودن دفاتر تسهیلاتی وجود دارد اما اکثراً سازندگان و مالکان هستند که با مشاوران املاک همکاری کرده و در این بین امکان بروز فساد و تبانی وجود دارد و از سوی دیگر برخی از سازندگان خود دارای املاک بوده و عمده ملک‌ها برای نوسازی توسط مشاوران املاک فایل‌یابی می‌شود و می‌توان در اینجا، به ضعف عملکرد دفاتر نوسازی در شناسایی و جلب اعتماد مالکین جهت امر نوسازی اشاره نمود. مجموع مشکلات بافت‌های ناکارآمد موجب مهیا شدن بسترهای فساد می‌شود. در این تحقیق در مقوله فساد در زمینه ساخت‌وساز، طبق بررسی‌های میدانی

صورت گرفته، سازنده می‌تواند با پرداخت مبلغ مضاعف، مشاور املاک را در تنظیم قرارداد به نفع خود همراه و پس از انجام ساخت‌وساز و پیش از گرفتن سند، واحدهای نوساز را به افراد دیگر بفروشد که بسیاری از شکایات‌ها و پرونده‌های مربوط در حوزه ساخت‌وساز مربوط به مورد اشاره شده است که در این بین مالک خسارت زیادی را محتمل می‌شود. مسئله بعدی در خصوص فساد در امر ساخت‌وساز، ارتشاء یا رشوه است که از مهم‌ترین مصادیق فساد محسوب و عمدتاً در فرآیند اخذ مجوزها و فرآیند ساخت‌وساز توسط برخی کارمندان سازمان‌های مربوط انجام می‌شود.

منطقه ده شهرداری تهران به دلیل برخورداری بیش از ۵۰ درصد بافت‌های ناکارآمد و از سوی دیگر به دلیل تراکم جمعیتی منطقه در معرض فساد قرار دارد. از سوی دیگر با توجه به تبدیل شدن زمین به کالای سرمایه‌ای و تعدد مشاورین املاک در منطقه و وجود یک دفتر تسهیلاتی، تطبیع مالکین جهت تنظیم قرارداد مشارکت بخصوص از سوی مشاورین املاک بالا می‌رود.

انجام پژوهش حاضر با توجه به ماهیت خاص آن از دو وجه اکتشافی و کاربردی، می‌تواند حائز اهمیت باشد؛ زیرا در وجه اکتشافی آگاهی‌یافتن بر زمینه‌ها و فرآیندهای خاص بروز فساد در امر نوسازی و پیامدهای آن مهم و درخور توجه است. همچنین نتایج به‌دست آمده می‌تواند برای کاهش فساد در امر نوسازی شهرداری تهران مورد استفاده قرار گیرد؛ از این رو تلاش محققان پژوهش، شناسایی فرآیندها و محمل‌های خاص بروز فساد در شهرداری تهران از طریق یک پژوهش اکتشافی بوده است. بدین ترتیب مهم‌ترین سؤالاتی که این پژوهش در پی یافتن پاسخ آن‌هاست، عبارت است از:

۱. عوامل مؤثر در بروز فساد در امر نوسازی بافت‌های ناکارآمد چیست؟

۲. وضعیت بروز فساد در زمینه نوسازی منطقه ۱۰ شهرداری تهران، چگونه است؟

وجه تمایز این پژوهش پرداختن فساد در نوسازی است که تاکنون تعداد پژوهش‌های کمی در این حوزه صورت گرفته است.

۲- پیشینه پژوهش

پژوهشگران و نظریه‌پردازان زیادی فساد و نوسازی را در ابعاد مختلف بررسی نمودند که به شرح ذیل است: توماسوا به مقوله فساد و مشارکت سیاسی می‌پردازد و اذعان می‌دارد افشای فساد بر مشارکت سیاسی اثرگذار است. **کریمی و همکاران (۱۴۰۲)** از موارد مهمی که در ساختار فسادزای شهرداری به آن اشاره می‌کنند، امضای طلایی برای اشخاص، رعایت نکردن قانون، صدور مجوزهای غیرقانونی، ثبت نکردن شفاف مرادوات مالی، تبنی میان مدیران و پیمانکاران و ناظران و تخلف در صدور مجوز ساخت‌وسازها است. ارسز^۲ وضعیت رشوه را در کلان‌شهرها، شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک شهرداری‌های ۲۲ کشور آمریکای لاتین بررسی و بیان می‌دارد حمایت قانونی، افزایش مردم‌سالاری و نظارت مردمی، آزادی دسترسی به اطلاعات و همکاری با مجامع بین‌المللی راهکارهای جلوگیری از فساد و رشوه است (**آقازاده و همکاران، ۱۳۹۷**). **لوکاتلی^۳ و همکاران (۲۰۱۷)** فساد را از مهم‌ترین مسائل در سیاست عمومی دولت‌ها بیان می‌کنند که یکی از موانع کشورهای درحال توسعه است. **سیاهکالی مرادی و همکاران (۱۳۹۹)** به بررسی یک نمونه موفق در مقابله با فساد اشاره و بیان می‌دارند دولت آرژانتین در راستای مقابله با فساد و همچنین اصلاح ساختار اداری وزارت خانه‌ای با عنوان وزارت نوسازی و تحول در ساختار اداری تأسیس نمود که منجر به کسب اعتماد عمومی گردید. هانتینگتون^۴ می‌گوید کارکنانی که مقررات را برای منافع شخصی زیر پا می‌گذارند مرتکب فساد اداری می‌شوند (**عزتی و کریمی، ۱۳۹۳**). **اگولوم و امو^۵ (۲۰۱۷)** ضمن اشاره به گسترش شهرنشینی و مهاجرت از روستا به شهر و بیان مشکلاتی از قبیل کمبود مسکن، مهاجرت و افزایش جرم و بزه به اهمیت نوسازی در نیجریه اشاره و بیان می‌دارد نوسازی وظیفه‌ای است که باید دنبال شود و بخش‌های خصوصی و متخصصان باید در راستای نوسازی کمک کنند. **زبردست و میرزایی (۱۳۹۹)**، سه بعد قانونی، ساختاری و مالی که ضعف مدیریت شهری و شهرداری منطقه ۱۰ بودند در شکست پروژه‌های نوسازی این منطقه مؤثر می‌دانند.

۳- مبانی نظری

۱-۳- نظریات و تاریخچه مرتبط با فساد

گفته فساد به‌طورکلی به‌عنوان هر رفتاری تعریف می‌شود که هنجارهای اجتماعی را در جستجوی موقعیت یا سود پولی نقض می‌کند (**Nye, 1967**)؛ در فرهنگ وبستر، فساد پاداشی است برای تخلف کارمند دولت نسبت به وظیفه خود (**افضلی، ۱۳۹۱**). فساد در چهار مقطع زمانی بررسی شده است:

الف) اواخر دوران حکومت‌های مطلقه و حکمرانی بر مبنای وراثت: ماکس وبر^۶ حکومت‌های پیش از انقلاب فرانسه را حکومت‌های مبتنی بر قاعده وراثت می‌نامد. سیستم حاکم در این دوره مبتنی بر این پیش‌فرض بود که دولت همانند یک خانواده است و مقامات و مناصب حکومتی میراث این خانواده است.

ب) از انقلاب فرانسه تا ۱۹۳۰: انقلاب فرانسه باعث به وجود آمدن مفاهیمی همچون اداره، اعمال اداری و خدمات عمومی شد. حقوقی که به کارکنان پرداخت می‌شد کافی نبوده و همین امر موجب شد کارکنان به‌صورت گسترده به اخذ رشوه بپردازند.

ج) از ۱۹۳۰ تا دهه ۸۰ میلادی: این دوران، دوران گسترش دخالت‌های دولت در بازار بوده است. در این دهه با پیدایش مفهوم دولت رفاه مواجه بودیم. در این دوران با توجه به اعمال نظر دولت و مقامات و نقش آن‌ها در فعالیت‌های اقتصادی با پدیده اختلاس مواجه بودیم. بنگاه‌های اقتصادی در درون احزاب رخنه کرده و منافع شخصی افراد و حزب را تأمین می‌کردند. بانک جهانی این پدیده را تسخیر دولت یاد می‌کند.

د) دهه ۸۰ میلادی و گرایش به کوچک شدن دولت: خصوصی‌سازی در این دوران نمود پیدا کرد و از طرفی خصوصی‌سازی شرکت‌های دولتی زمینه‌های اولیه فساد را فراهم آورد (**رستمی و همکاران، ۱۳۹۶**).

۱-۱-۳- انواع فساد

فساد در سه دسته تقسیم‌بندی می‌شود:

۱. فساد سیاه: اقدامی که از نظر آحاد مردم و نخبگان امری مذموم است (مانند اخذ رشوه).

۳-۱-۲- فساد در صنعت ساخت‌وساز

در حوزه صنعت ساخت‌وساز، چان و اوئوسو^۶ (۲۰۱۷) به‌طور مختصر فساد را به‌عنوان «سوءاستفاده از قدرت اختصاص‌یافته نسبت به هزینه یک پروژه ساخت‌وساز» تعریف کرده‌اند. بر اساس گزارش منتشرشده توسط انجمن اقتصاد جهانی در سال ۲۰۱۶، صنعت ساخت‌وساز یکی از فاسدترین صنایع در جهان است. این امر عمدتاً به دلیل ویژگی‌های منحصربه‌فرد این صنعت است. به‌عنوان مثال، قراردادهای و پروژه‌ها در این صنعت معمولاً بزرگ و انحصاری هستند (Hosseini et al., 2020; Chan & Owusu, 2017). چنین پیچیدگی‌هایی نظارت بر پروژه ساخت‌وساز را دشوار می‌سازد و مشارکت مردم در شیوه‌های فاسد مانند رشوه‌خواری و اختلاس را آسان‌تر می‌کند. علاوه بر این، بیشتر پروژه‌های ساخت‌وساز شامل بسیاری از ذی‌نفعان متنوع و پراکنده از جمله دولت‌ها، مشتریان، پیمانکاران، پیمانکاران فرعی، مشاوران و تأمین‌کنندگان در میان دیگران است. بنابراین ردیابی و پیگیری مؤثر اطلاعات پرداخت و حرکت منابع مالی و سایر منابع در این پروژه‌ها اغلب چالش‌برانگیز است (Liu et al., 2021). از سوی دیگر نحوه قراردادهای و میزان آگاهی طرفین در این حوزه حائز اهمیت است چراکه بسیاری از شکایات در حوزه ساخت‌وساز به قرارداد اولیه و عدم آگاهی برخی مردم برمی‌گردد. در ایران سازمان نوسازی در مناطقی که دارای بافت ناکارآمد شهری هستند دفتر داشته و هر یک از این دفاتر با سازندگانی فعالیت می‌کند. از سوی دیگر نقش عمده در ساخت‌وساز را املاک مناطق شهری ایفا می‌کنند و سازندگان رغبت بیشتری دارند تا با املاک فعالیت نمایند و همین امر می‌تواند به طرق مختلف منجر به بروز فساد گردد.

۳-۱-۳- ارتباط فساد با قدرت و سیاست

فساد یکی از عوامل اصلی افول تمدن‌ها در طول قرون گذشته بوده است. همواره میان استفاده صحیح از قدرت و گستردگی قلمرو و افزایش فساد، رابطه‌ای معکوس دیده می‌شود. زمانی که از قدرت به شکل مطلوب و بهینه استفاده می‌شده، میزان فساد کاهش می‌یافت. فساد اداری

۲. فساد خاکستری: اقدامی که اکثر متخصصان آن را مذموم دانسته اما آحاد مردم توجه و واکنش کافی نسبت به آن ندارند (مانند قصور کارمندان در عمل به آن دسته از قوانینی که موردعلاقه‌ی مردم نیست اما متخصصان آن‌ها را مؤثر می‌دانند).
۳. فساد سفید: اقدامی که ظاهراً خلاف قانون است اما متخصصان و مردم توجه و واکنش کافی را در مقابل آن ندارند (کرمانی و جعفری، ۱۳۹۵).
متخصصان پنج رویکرد تبیینی در زمینه فساد را ارائه کرده‌اند که به شرح زیر است:

۱. رویکرد هزینه فایده: اگر شخصی فایده کاری را بیشتر از هزینه آن بداند برای آن اقدام می‌نماید.
۲. رویکرد محرومیت نسبی: بر این اساس زمانی فساد اتفاق می‌افتد که شخص احساس بی‌عدالتی کند.
۳. رویکرد رانت‌جویی: فساد زمانی ایجاد می‌شود که شخص یا اشخاصی دارای امتیازات ویژه اقتصادی باشند.
۴. رویکرد کارفرما غیرکارگزار: واگذاری پروژه‌های کلان به گروهی خاص که منجر به فراهم شدن بسترهای فساد می‌شود.
۵. رویکرد حامی پیرو: باندبازی و انتصابات و گماردن پیروان در گلوگاه‌های تصمیم‌گیری موجب فساد می‌گردد (عزتی و کریمی، ۱۳۹۳).

با توجه به موضوع پژوهش و مقوله فساد و ارتباط آن با حکومت‌های محلی و شهری عابدی جعفری عوامل متعددی را که در زمینه فساد در شهرداری تهران مؤثر هستند بدین شرح برشمرده است: ارتباط زیاد شهرداری‌ها با مردم، عدم آگاهی مردم از حقوق خود، نبود نظارت کافی، تخطی خاطیان در زمینه فساد و عدم برخورد با آنان، از بین رفتن اعتماد عمومی به شهرداری، مواجه بودن کارکنان شهرداری با مشکلات معیشتی به دلیل حقوق پایین، فقدان عدالت در توزیع حقوق و مزایا، نبود شایسته‌سالاری و عزل و نصب‌ها به خاطر مداخلات سیاسی، عدم تأمین درآمدهای شهرداری و اقدام شهرداری به کارهای غیرقانونی و خارج از اخلاق عمومی (عابدی جعفری و همکاران، ۱۳۹۹).

چالش مواجه می‌شوند. محله‌های فرسوده شهری نتیجه استفاده طولانی‌مدت از ساختمان‌ها است که توسط نسل‌های گذشته ساخته شده و ساکنان امروزی توان نوسازی آن‌ها را ندارند (Shahraki et al., 2022).

۳-۳- نوسازی و ارتباط آن‌ها با مقوله فساد

توجه به بافت‌های فرسوده سابقه زیادی در ایران و در نتیجه در تهران ندارد، در سال ۱۳۸۵ بود که به‌طور جدی محدوده بافت فرسوده شهرداری تهران، از سوی شورای عالی معماری و شهرسازی تصویب و ابلاغ گردید. تعیین سازوکار و فرایند اجرای طرح‌های نوسازی بافت فرسوده چالشی جدی بود که به‌منظور پاسخ به این چالش سازمان نوسازی به‌عنوان نمونه در محله خوب بخت در منطقه ۱۵ آغاز به عملیات اجرایی نمود. تجربه سازمان نوسازی در محله خوب بخت مبین این نکته بود که تحقق نوسازی و بهسازی بدون مشارکت مردم و ارتباط مستمر و مستقیم با آن‌ها نه‌تنها موفقیتی ندارد بلکه سبب فساد و آسیب بیشتر به بافت می‌شود. به‌عبارتی دیگر اقدامات صورت گرفته به دست سازمان نوسازی این واقعیت را نشان داد که نوسازی بافت‌های فرسوده با استفاده از منابع مالی دولتی و عمومی امکان‌پذیر نیست و بسترهای فساد گسترده را به وجود می‌آورد، از این‌رو تنها راه ممکن، استفاده از ظرفیت‌های موجود در بافت فرسوده و جلب مشارکت مردم است.

بر این اساس بود که دفاتر نوسازی محلی تشکیل و راه‌اندازی شدند. مهم‌ترین دلایل راه‌اندازی دفاتر محلی عبارت بود از:

- مدیریت متمرکز
- امکان ارتباط مستقیم و نزدیک با ساکنان
- پرهیز از تصدی‌گری
- تمرکز اقدامات اداری

پژوهش‌ها نشان می‌دهد شاخص «نسبت بافت‌های احیاء شده به کل بافت‌های فرسوده شهر تهران» با احداث و راه‌اندازی دفاتر نوسازی محله افزایش چشم‌گیری داشته است. با این اوصاف دفاتر نوسازی همواره با آسیب‌هایی

که بستر آن، نظام اداری کشور و اداره امور دولتی است، به‌عنوان معضلی گریبان‌گیر بسیاری از جوامع توسعه‌یافته و در حال توسعه است و با حرکت روبه‌جلو جوامع، نمود بیشتری می‌یابد (هیوود، ۱۹۹۷: ۵۰). کاهش اعتماد عمومی مهم‌ترین پیامد فساد است، زیرا در سیستم دموکراسی، اعتماد عمومی به‌عنوان دارایی دولت و بقای آن در نظر گرفته می‌شود. بر اساس تحقیقی که توسط سازمان شفافیت بین‌المللی انجام شده است، ۶۰ درصد از مصاحبه‌شوندگان اعلام کرده‌اند که دلیل اصلی فساد مالی در کشورهای در حال توسعه حقوق پایین کارمندان دولت است. از این‌رو، در بسیاری از این نظام‌های اداری، کارها بدون رشوه پیشرفت نمی‌کنند (World Bank, 2012). یکی دیگر از انواع فساد ارتشاء است. رشاء و ارتشاء یکی از رفتارهای مجرمانه دوسویه بوده که ارتکاب آن به دو نفر وابسته است و مقررات کیفری کنونی به‌صورت دوگانه نیز جرم‌انگاری شده است. از یک‌سو، در ماده ۳ قانون تشدید مجازات مرتکبین اختلاس و ارتشاء و کلاهبرداری ۱۳۶۷ «ارتشاء/ رشوه‌گرفتن» جرم‌انگاری شده، از سوی دیگر در ماده ۵۹۲ قانون مجازات اسلامی ۱۳۷۵ «رشاء/ رشوه‌دادن» ممنوع و قابل مجازات اعلام گردیده است. مقررات مزبور ناظر به «رشاء و ارتشاء» در بخش عمومی است (اشرافی و همکاران، ۱۴۰۰).

۳-۲- بافت‌های ناکارآمد

مراد از بافت ناکارآمد، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت، به وجود می‌آید (García-Hernán-dez, 2017). به عبارتی مفهوم ناکارآمدی بافت را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. به‌طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، ناکارآمدی آن را در پی دارد. هنگامی که محدوده‌هایی از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند ناکارآمدی قرار می‌گیرد (Bromley et al., 2005). به دلایل مختلف از جمله مدیریت ضعیف، عدم تخصیص بودجه برای نوسازی این بافت‌های ناکارآمد با

روبه‌رو بوده‌اند که مهم‌ترین آن بحث فساد در نوسازی است که موضوع این پژوهش است.

در واقع صحنه‌گردانان اصلی در امر نوسازی علاوه بر دفاتر نوسازی، شهرداری تهران، سازمان نوسازی، مالکین، سازندگان و مشاورین املاک نیز هستند. هر یک از این گروه‌ها دارای منافع متعددی در این امر هستند. یکی از رسالت‌های دفاتر نوسازی آگاهی‌بخشی و تسهیلگری در امر نوسازی است. عدم آگاهی مردم منجر به فساد می‌شود. همین امر بستری را برای مشاورین املاک آماده می‌نماید تا از عدم آگاهی ساکنین منفعتی را کسب نمایند. پیش از آن در محلات دفاتر نوسازی وجود نداشت و امر ساخت‌وساز از طریق مشاوران املاک صورت می‌گرفت. بر اساس مطالعات صورت گرفته از سوی جایکا و وجود گسل‌های زیاد بر مناطق تهران، بافت‌های ناکارآمد برای شهرداری تهران دارای اهمیت گردید و شروع به تأسیس دفاتر در محلات نمود. با ایجاد دفاتر نوسازی در اواسط دهه ۸۰ و خصوصاً اواخر دهه ۸۰ و اوایل ۹۰، مشاوران املاک دفاتر را مانعی برای خود دانسته اما از سوی دیگر به دلیل سابقه بیشتر آنان در منطقه و داشتن سرمایه اجتماعی می‌توانند افکار ساکنین بافت‌های ناکارآمد را به سمت خود هدایت کنند و تصویری منفی از دفاتر نوسازی نزد مردم بجای بگذارند (جودی پیرانفر، ۱۳۹۴).

معضلات مربوط به ذی‌نفعان امر نوسازی عبارت‌اند از: هماهنگی پایین بین سازمانی، وجود افراد و بنگاه‌های سودجو در ناکام گذاشتن اقدامات دفاتر، ضعف بدنه کارشناسی شهرداری، ضعف در ساختار نظارتی، راهبردی و حمایتی در سطح کلان، عدم معرفی مقتدرانه دفاتر نوسازی، پایین بودن وجهه و جایگاه سازمان نوسازی شهر تهران، عدم حمایت مقتضی سازمان نوسازی از تصمیمات و عملکرد دفاتر (جودی پیرانفر، ۱۳۹۴).

۴- روش پژوهش

در راستای رسیدن به اهداف پژوهش و در چارچوب روش تحقیق کیفی از «نظریه زمینه‌ای» به روش اشتراوس و کوربین^۸ (۱۹۹۸) استفاده شده است. گردآوری داده‌ها با ابزار مصاحبه نیمه ساختاریافته با مدیران نوسازی، کارشناسان دفاتر نوسازی، مالکین، مشاورین املاک و سازندگان

که ذی‌نفعان و ذی‌نفوذان امر نوسازی در شهرداری تهران هستند، انجام شد و با توجه به تجربه هر یک از این گروه‌ها به موضوع پرداخته شد. مشارکت‌کنندگان به صورت هدفمند انتخاب شدند و تلاش شد که معیار انتخاب حداکثر تجربه آن‌ها در پروژه‌های نوسازی باشد. انجام مصاحبه‌ها تا زمان اشباع نظری ادامه یافت. در مجموع ۱۹ نفر در مصاحبه شرکت داشتند. جایگاه شغلی و حرفه‌ای مشارکت‌کنندگان در جدول ۱ آورده شده و مدت زمان مصاحبه‌ها بین ۲۵ تا ۴۵ دقیقه بوده است. مصاحبه‌های صورت گرفته با اجازه مشارکت‌کنندگان ضبط و پیاده‌سازی شده‌اند و در تحلیل خط به خط متون پیاده‌سازی شده با بهره‌گیری از نرم‌افزار تحلیل کیفی MAXQDA، از روش کدگذاری باز استفاده شده است. در این روش، از طریق بررسی داده‌ها، کدها، مفاهیم یا عبارات مفهومی شناسایی و ویژگی‌ها و ابعاد آن مفاهیم، زیر مقولات و مقولات کشف می‌شوند (صادق‌زاده و همکاران، ۱۳۹۷). برای شروع تحلیل با استفاده از نرم‌افزار MAXQDA، ابتدا تمام داده‌های صوتی به متنی تبدیل شده و داخل محیط نرم‌افزار وارد می‌شوند. بدون پیش‌زمینه فکری و قضاوت شخصی، متون خط به خط بازخوانی و کلیدواژه‌ها از جملات استخراج شدند و پس از اتمام این مرحله، به‌منظور تلخیص اطلاعات به‌دست‌آمده، کدهای محوری تخصیص داده شده، مقوله‌بندی شده و در قالب مضامین ارائه شده‌اند. همچنین در این پژوهش از مطالعات اسنادی نیز جهت اطلاعات منطقه ۱۰ استفاده گردیده است. برای روایی بیشتر در پژوهش حاضر، پس‌ازاینکه عوامل اصلی فساد در شهرداری تهران در قالب کدهای مختلف استخراج شد این کدها در اختیار مصاحبه‌شوندگان قرار گرفت و نظر آن‌ها در ارتباط با مسائل کدگذاری شده بررسی شد که تا ۹۵ درصد مورد تأیید آن‌ها بود. برای سنجش پایایی کدگذاری مجدداً توسط پژوهشگری دیگر انجام شد، سپس با استفاده از روش ضریب اسکات درصد توافق دو کدگذاری به دست آمد، میزان مشابهت دو کدگذاری رقم ۸۲ درصد را نشان می‌دهد. از آن‌جا که در مقایسه ضریب قابلیت اعتماد، میزان مشابهت دو مرحله کدگذاری باید بیش از ۷۰ درصد باشد، می‌توان گفت که با توجه به نتیجه به‌دست‌آمده، کدگذاری این تحقیق قابل اعتماد است.

۵- معرفی محدوده مورد پژوهش

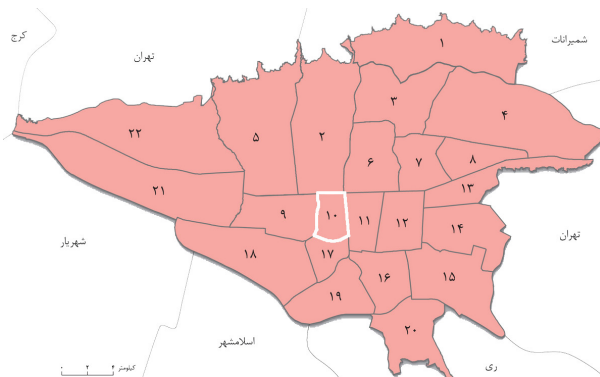
بافت منطقه ۱۰ شهرداری تهران شطرنجی بوده و عمدتاً یکنواخت است. عمده کاربری‌های منطقه ۱۰ مسکونی هستند و به دلیل کیفیت پایین مناطق مسکونی، این منطقه دارای کیفیت بصری پایین هستند. یکی از معضلات دیگر منطقه، خیابان‌های باریک است که عبور و مرور را برای ساکنین دچار مشکل کرده است از نظر وضعیت مسکن می‌توان منطقه ۱۰ را منطقه‌ای با شکل‌گیری بافت فرسوده بسیار فشرده توصیف نمود (مهندسی مشاور طرح و معماری، ۱۳۸۴). مساحت این منطقه ۸۱۷ هکتاری است. همان‌طور که در شکل ۱ ملاحظه می‌گردد از نظر موقعیت جغرافیایی از شمال به خیابان آزادی، از جنوب به خیابان قزوین، از شرق به بزرگراه شهید نواب صفوی و از غرب به خیابان شهیدان منتهی می‌شود. ویژگی‌های بافت فرسوده و ناکارآمد این منطقه، در جدول ۲ و شکل ۲ قابل ملاحظه است.



شکل ۲. بافت های ناکارآمد منطقه ۱۰ شهر تهران

جدول ۱. مشخصات مصاحبه

ردیف	تحصیلات	رشته تخصصی	سن	سمت/عنوان
A1	فوق لیسانس	کامپیوتر	۳۷	مشاور املاک
A2	فوق دیپلم	نقشه‌کشی	۵۷	مشاور املاک
A3	لیسانس	عمران	۳۷	مشاور املاک
A4	لیسانس	عمران	۳۴	مشاور املاک
A5	لیسانس	عمران	۳۵	سازنده
A6	کارشناسی ارشد	عمران/سازه	۳۵	سازنده
A7	دیپلم	رشته انسانی	۵۰	مالک
A8	دیپلم	رشته انسانی	۶۵	مالک
A9	دیپلم	تجربی	۵۸	مالک
A10	کارشناسی ارشد	صنایع	۳۵	مدیران سازمان نوسازی
A11	کارشناسی ارشد	حقوق	۳۷	مدیران سازمان نوسازی
A12	لیسانس	شهرسازی	۳۹	مسئولین دفتر نوسازی
A13	کارشناسی ارشد	برنامه‌ریزی شهری	۴۲	مسئول اداره نوسازی شهرداری منطقه ۱۰
A14	دکتری	شهرسازی	۳۷	مسئولین سازمان نوسازی
A15	کارشناسی ارشد	برنامه‌ریزی منطقه‌ای	۳۰	مسئولین دفتر نوسازی منطقه ۱۰
A16	کارشناسی ارشد	برنامه‌ریزی شهری	۳۲	مسئولین سازمان نوسازی
A17	کارشناسی ارشد	حقوق جرم و جزا	۲۵	قاضی
A18	فوق دیپلم	صنایع غذایی	۴۴	مسئولین دفتر نوسازی منطقه ۱۰
A19	کارشناسی ارشد	برنامه‌ریزی شهری	۳۳	کارشناس سازمان نوسازی



شکل ۱. موقعیت منطقه ۱۰ تهران در مناطق ۲۲ گانه

جدول ۲. ویژگی‌های بافت فرسوده منطقه ۱۰ تهران

نوع بافت	فرسوده	به شدت فرسوده	ریزدانه	بالای ۲۰۰ متر مربع
تعداد قطعات	۴۵۰	۲۵۰	۴۲۰۹۶	۳۰۳۲
سهم از مساحت کل منطقه	معادل ۵۲ درصد مساحت کل منطقه	معادل ۶/۳۰ درصد مساحت کل منطقه	معادل ۷۰ درصد مساحت کل منطقه	معادل ۳۰ درصد مساحت کل منطقه
سهم از مساحت کل شهر	۱۲ درصد مساحت شهر تهران			

۶- یافته‌های پژوهش و بحث

پس از انجام مصاحبه‌ها و کدگذاری‌ها می‌توان گفت فساد بیشتر از سوی املاک صورت گرفته و سازندگان تمایل بیشتری دارند تا با املاک فعالیت کنند. همچنین ضعف در سیستم نظارتی و نبود شفافیت باعث بروز فساد می‌گردد. از سوی دیگر ناآگاهی مردم و وجود یک دفتر نوسازی در منطقه موجب شده تا مردم با دفاتر نوسازی آشنا نبوده و به همکاری با املاک سوق پیدا کنند. قراردادهای سازمان نوسازی و دفتر نوسازی از نظر حقوقی دارای مفاد و بندهای محکم است که سازنده را ملزم به رعایت آن‌ها می‌کند. از همین رو اطمینان خاطر برای مالکین بوده و باید این دفاتر تقویت و بیشتر قراردادهای نوسازی در دفتر نوسازی بسته شود تا در املاک، با این کار جلوی تعدد پرونده‌های قضایی در حوزه ساخت‌وساز نیز گرفته شود و فساد نیز کمتر می‌شود در جدول شماره ۳ مضامین زمینه‌های بروز فساد در نوسازی پرداخته شده است.

بر اساس یافته‌های حاصل از فرآیند، نه مضمون استخراج شده است، تضعیف دفاتر نوسازی، مضمون اول است که نادیده گرفتن نقش اجتماعی دفاتر، تأخیر در پرداختی‌ها، کم شدن دفاتر نوسازی، ضعف مدیریتی دفاتر، عدم ارتباط مناسب دفاتر با گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفع، بی‌اعتمادی مردم به دفاتر نوسازی و عدم همکاری با آن‌ها مهم‌ترین زمینه‌های بروز فساد در این مضمون بود که مصاحبه‌شوندگان به شرح ذیل به آن پرداختند:

با توجه به عقبه دفتر نوسازی که از ۱۰ تا به یکی تبدیل شده است، مردم نگران هستند تا با دفتر همکاری کنند و ترجیح می‌دهند با املاک کار کنند. از طرفی برخی املاک معتمد محلی نیز وجود دارد «A12». عمده فایل‌ها دست

املاک است و دفتر نوسازی فایل یابی نمی‌کند «A4». سازمان نوسازی پول شرکت را با تأخیر پرداخت می‌کند «A10». در مدیریت قبلی قسمت اجتماعی فعال بود و اما در این دوره عملاً تعطیل شدند. در مدیریت‌های قبلی تعداد دفاتر نوسازی ۱۰۰ و خورده‌ای بود که الآن به ۲۲ عدد تقلیل پیدا کرده است و همین امر منجر به ضعف دفاتر نوسازی شده است. بسته‌های تشویقی نیز کم شده است «A16».

مضمون دوم تعارض منافع است که خود شامل وجود ذی‌نفعان متعدد، تضاد منافع املاک با دفاتر و تضاد منافع شهرداری با دفاتر می‌شود که مصاحبه‌شوندگان به شرح ذیل پیرامون آن به بحث پرداختند: بنگاه‌های املاک منافع متضادی با دفاتر خدمات نوسازی دارند «A4». هر یک از ذی‌نفعان و بازیگران دارای منافع متعددی در ارتباط با نوسازی هستند که گاهی برخی از فعالیت‌های دفاتر خدمات نوسازی با منافع آن‌ها در تضاد است «A3».

مضمون سوم عدم آگاهی ساکنین بوده که بر اساس نظر مصاحبه‌شوندگان به شرح ذیل است:

وقتی افراد به معاونت معماری و شهرسازی مراجعه کردند و خواستار تراکم تشویقی و یا سایر مزایای نوسازی در بافت فرسوده می‌شدند با این جواب روبرو می‌شدند که به شما تعلق نمی‌گیرد. افراد متقاضی هم که ناآگاه بودند مجبور به رشوه دادن می‌شدند «A9». من بابت درست کردن خونم به یک نفر در شهرداری پول دادم اما بعداً فهمیدم که می‌توانستم از آن امتیاز استفاده کنم «A8».

مضمون چهارم نظام ارزشیابی تک‌بعدی است که خود زمینه‌ی بروز فساد در نوسازی است. مصاحبه‌شوندگان در این خصوص گفته‌اند: به‌تمامی دفاتر نگاه یکسان وجود دارد «A10». نظام ارزشیابی دفاتر نوسازی عادلانه نیست و صرفاً به تجمیع و نوسازی در محلات هدف ارزش می‌دهد «A11».

مضمون پنجم ارتباطات فسادزا در شهرداری بوده که وجود روابط غیررسمی در شهرداری، رابطه مداری و تبعیض در برخورد با افراد را بیان می‌کند و ارتقای دلبخواهی از مصادیق آن است که در این ارتباط مصاحبه‌شوندگان چنین گفتند: در شهرداری پارتی‌بازی بسیار زیاد دیده می‌شود و همه چیز بستگی به این دارد که تو که هستی «A5». بسیاری

قوانین ما تفسیرپذیر است و بازدارندگی لازم را نیز ندارد «A7».

مضمون هشتم، نبود سیستم نظارتی شفاف و بازدارنده است که محورهای اصلی آن عبارت‌اند از: ضعف سیستم نظارتی، گسترده بودن حوزه نظارتی بخش‌های نظارتی، نظارت نکردن بر سامانه‌های اطلاعاتی، کندبودن روند فرایند رسیدگی به تخلفات در امور اجرایی، عدم برخورد با فساد خارج از سازمان، عدم نظارت دقیق بر دفاتر نوسازی و عدم نظارت بر روند کار املاک و سازندگانی که مصاحبه‌شوندگان پیرامون این مضمون نکات ذیل را بیان کرده‌اند: املاک هر کاری که می‌خواهند می‌کنند، هر ساخت و پاختی که لازم باشد با سازندگان انجام می‌دهند و نظارت هم وجود ندارد «A3». بیشتر قراردادهای مشارکت در املاک نوشته می‌شود و نه در دفاتر نوسازی و در این زمینه شفافیتی وجود ندارد «A1».

مضمون نهم نظام برنامه‌ریزی ناکارآمد است که انعطاف‌ناپذیری طرح جامع و فاصله میان اهداف آن با طرح نوسازی، شکاف میان توسعه ملی و توسعه شهری، فقدان دیدفرابخشی و کل‌نگر به امر نوسازی شهری و غیبت ساکنین و عدم مشارکت آنان در طرح‌های نوسازی از محورهای اصلی آن است. بین اهداف طرح جامع و طرح‌های محلی دوگانگی وجود دارد «A3». طرح‌ها از واقعیت جامعه عقب هستند و ضوابطی دارند که با نیازهای واقعی زندگی مردم همخوانی ندارد «A10».

بر اساس یافته‌های حاصل از فرایند استخراج مضامین، می‌توان مهم‌ترین زمینه‌های بروز فساد در روند نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهرداری تهران را به نه زمینه و ۴۱ محور بروز فساد دسته‌بندی نمود که در جدول ۴ به آن‌ها اشاره شده است. برای دستیابی به نظریه مرتبط با شکل‌گیری فساد در فرایند نوسازی شهرداری تهران مقولات و روابط میان آن‌ها با استفاده از الگوی پارادایمی مطرح‌شده توسط استراوس و کربین (۱۳۹۰) مورد تحلیل قرار گرفت. به این منظور مقولات و روابط میان آن‌ها با استفاده از الگوی کدگذاری محوری در قالب شرایط علی، شرایط میانجی، کنش متقابل و پیامدها طبقه‌بندی شدند که در شکل ۳ نشان داده شده است.

از مسائل تنها با لابی‌گری حل می‌شود «A6». تنها چیزی که به آن توجهی نمی‌شود تخصص افراد است «A4». مضمون ششم بسترهای فسادزا در ساخت‌وساز بوده که آن‌ها را می‌توان در زد و بند املاک و سازندگان، وجود ارتشاء، مبهم‌بودن فرایند قیمت‌گذاری املاک، نبود بانک اطلاعاتی دقیق، رانت اطلاعاتی در حوزه زمین و سوءاستفاده از آن و زد و بند در نحوه واگذاری املاک نام برد که نظر مصاحبه‌شوندگان به شرح ذیل است: بیشتر پرونده‌های حال حاضر در قوه قضاییه قراردادهایی است که بین املاک، مالک و سازنده نوشته می‌شود. حالت‌های مختلفی دارد که به‌عنوان مثال سازنده وسط کار پول کم می‌آورد و خانه‌ها را پیش‌فروش می‌کند. یا بعد از گرفتن سند کلیه واحدها را فروخته و فرار می‌کند. این‌ها همگی بسته به بندها و مفاد قرارداد دارد که می‌تواند از طریق ارتشاء املاک را قانع کنند و سر افرادی کلاه می‌رود که از موارد قانونی اطلاع چندانی ندارند و متأسفانه این قبیل پرونده‌ها تبانی سازنده با املاک است «A17». مورد بعدی همکاری سازنده با املاک این است که املاک واحدها را بعد اتمام پروژه رهن/اجاره یا می‌فروشد و نیاز دوطرفه وجود دارد.

علت اینکه بیشتر سازنده میل و رغبت بیشتری دارند تا با املاک کار کنند به این دلیل است که پس از عقد قرارداد نیاز به دو شاهد است و چه‌بخت که شاهد آشنا و با املاکی باشد که سازنده با آن کار می‌کند. به این صورت اگر در ادامه مسیر مشکلی پیش بیاید سازنده کمتر درگیر است «A5». سازنده وقتی وارد دفتر نوسازی می‌شود باید از یک سری ضوابط و بندها پیروی کند اما وقتی با مالک به املاک می‌رود هر تعهدی دوست داشته باشد می‌گیرد و خیلی از مواردی حقوقی رعایت نمی‌شود. بیشتر سازنده‌ها راغب هستند مالک‌ها را به املاک ببرند تا خواسته‌های خود را تأمین بکنند. اگر مردم دفتر نوسازی نمی‌آیند به دلیل ناآگاهی است «A6».

مضمون هفتم قوانین ناکارآمد است که ضعف در قوانین بازدارنده، نبود قوانین شفاف و در دسترس برای مردم، قدیمی‌بودن قوانین شهرداری و عدم به‌روزرسانی آن‌ها، از محورهای اصلی آن است. در قوانین نوسازی ابهاماتی وجود دارد و همین‌ها مایه فساد است «A6».

پیامدها

بی‌اعتمادی مردم به دفاتر نوسازی و عدم همکاری با آن‌ها، کاهش سرمایه و اعتماد اجتماعی، افزایش تخلفات و قانون‌شکنی‌ها، افزایش نارضایتی از دفاتر نوسازی و شهرداری، هدر رفت منابع سازمان نوسازی، از بین رفتن قدرت نظارت بر امور.

بر اساس جدول ۳ و شکل ۳ می‌توان گفت عوامل متداخل (علی، شرایط میانجی و کنش متقابل) در بروز پدیده محوری «فساد در روند نوسازی بافت‌های ناکارآمد» در شهرداری منطقه ۱۰ تهران تأثیرگذار هستند و چهارچوب پارادایمی مرتبط را تشکیل داده‌اند. بر این اساس فساد در روند نوسازی در شهرداری تهران برآمده از نظام برنامه‌ریزی فسادخیزی است که خود ناشی از قوانین ناکارآمد و بدون پشتوانه اجرایی است.

کنش متقابل

وجود روابط غیررسمی در شهرداری، رابطه‌مداری و تبعیض در برخورد با افراد، مبهم بودن فرایند قیمت‌گذاری املاک، نبود بانک اطلاعاتی دقیق، رانت اطلاعاتی در حوزه زمین و سوءاستفاده از آن، زد و بند در نحوه واگذاری املاک.



شکل ۳. الگوی پارادایمی پژوهش

بر اساس شکل ۳ می‌توان گفت عوامل متداخل در بروز پدیده محوری فساد در روند نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهری در شهرداری منطقه ۱۰ تهران، به شرح زیر تأثیرگذار بوده‌اند و چهارچوب پارادایمی مرتبط را تشکیل داده‌اند.

شرایط علی

فقدان دید فرا بخشی و کل‌نگر به امر نوسازی، انعطاف‌ناپذیری طرح جامع و فاصله میان اهداف آن با طرح نوسازی، نبود قوانین شفاف و در دسترس برای مردم، عدم نظارت بر روند کار املاک و سازندگان، رانت اطلاعاتی و سوءاستفاده از آن.

شرایط میانجی

وجود ذی‌نفعان متعدد با تعارض منافع زیاد، عدم آگاهی شهروندان از ابعاد مختلف نوسازی، دید یکسان‌نگر به دفاتر نوسازی و عدم توجه به تفاوت‌های فرهنگی محلات، شرح خدمات یکسان‌نگر برای دفاتر نوسازی.

جدول ۳. تحلیل تماتیک نتایج مصاحبه‌ها

مضامین	مولفه‌های بنیادین	جملات پایه
۱- عملکرد ضعیف دفاتر نوسازی	<ul style="list-style-type: none"> - نادیده گرفتن قسمت اجتماعی دفاتر - تأخیر در پرداختی‌ها - کم شدن دفاتر نوسازی - ضعف مدیریت فعلی شهرداری و تغییرات در آن - ضعف مدیریتی دفاتر - عدم ارتباط مناسب دفاتر با گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ - بی‌اعتمادی مردم به دفاتر نوسازی و عدم همکاری با آن‌ها 	<p>واقع بودن دفتر نوسازی منطقه ده در قسمت جنوبی منطقه و دسترسی نامناسب به بقیه محلات/ دیر پرداخت کردن مبلغ شرکت‌ها توسط سازمان نوسازی/ محدود بودن اختیارات دفاتر خدمات نوسازی/ ضعف مدیریتی برخی از دفاتر/ تسلط نگاه منفعت طلبانه در برخی دفاتر نوسازی/ عدم ایجاد ارتباط مناسب توسط دفاتر نوسازی با سازمان‌های مدیریت شهری/ بنگاه‌داران تصویری غیرواقعی و منفی از دفاتر به ساکنین محلی منتقل می‌کنند/ دفاتر محلی یک روز هستند و یک روز نیستند و ناگهانی تعطیل می‌شوند مردم چگونه می‌توانند اعتماد کنند؟</p>
۲- تعارض منافع	<ul style="list-style-type: none"> - وجود ذی‌نفعان متعدد - تضاد منافع املاک با دفاتر - تضاد منافع شهرداری با دفاتر 	<p>ذی‌نفعان متعددی در رابطه با نوسازی وجود دارند که موفقیت آن را پیچیده می‌کنند/ بنگاه‌های املاک منافع متضادی با دفاتر خدمات نوسازی دارند/ هر یک از ذی‌نفعان و بازیگران دارای منافع متعددی در ارتباط با نوسازی هستند که گاهی برخی از فعالیت‌های دفاتر خدمات نوسازی با منافع آن‌ها در تضاد است.</p>
۳- عدم آگاهی ساکنین	<ul style="list-style-type: none"> - عدم معرفی دفاتر نوسازی به ساکنین - مبهم بودن روال نوسازی برای مالکان - عدم آگاهی بخشی ساکنین در راستای حقوق و حقوق آن‌ها - پیرامون بافت - عدم آگاهی شهروندان از ابعاد مختلف امر نوسازی 	<p>بی‌اطلاعی از وجود دفتر نوسازی در منطقه ده/ قصور مالکان در همکاری با دفتر نوسازی و تمایل آن‌ها با فعالیت با املاک/ کاهش چشم‌گیر تعداد دفاتر نوسازی / ضعف شهرداری مناطق در اطلاع‌رسانی در راستای مزایای حاصل از نوسازی برای شهروندان</p>

مضامین	مولفه‌های بنیادین	جملات پایه
۴- نظام ارزشیابی تک بعدی	<ul style="list-style-type: none"> - دید یکسان‌نگر به دفاتر نوسازی و عدم توجه به تفاوت‌های فرهنگی محلات - شرح خدمات یکسان نگر - عدم تعریف معیارهای عملکردی برای ارزیابی دفاتر 	<p>نظام ارزشیابی دفاتر نوسازی عادلانه نیست و صرفاً به جمع‌بندی و نوسازی در محلات هدف ارزش می‌دهد/ دفاتر خدمات نوسازی به اجبار به همکاری با دفاتر خدمات الکترونیک روی می‌آورد/ نگاه یکسان به تمامی دفاتر یکسان ارزیابی شدن کلیه دفاتر/ دفاتر خدمات نوسازی از بسیاری از اهداف اجتماعی و فرهنگی خود عدول می‌کنند و به مأموریت‌های غیراجتماعی و فنی روی می‌آورند.</p> <p>فعالیت دفاتر بر اساس یک شرح خدمات واحد/ عدم لحاظ شدن تفاوت‌های محلات در شرح خدمات آن‌ها / نبود آزادی عمل در دفاتر و در نتیجه عدم امکان عمل در راستای اقتضانات محله</p>
۵- ارتباطات فسادزا در شهرداری	<ul style="list-style-type: none"> - وجود روابط غیررسمی در شهرداری - رابطه مداری و تبعیض در برخورد با افراد - سیاسی‌بودن فرایند عزل و نصب‌ها - سیستم ارتقای دلخواهی 	<p>وجود روابط نامتعارف میان شاغلان و مراجعین/ پارتی‌بازی و در نظر گرفتن سمت افراد / فساد سیستماتیک و ریشه‌دار در اقتصاد رانتی ایران/ استفاده از لابی‌گری برای حل مسائل/ وجود گروه‌های پنهانی در بین مدیران شهرداری، باندبازی و تشکیل شبکه/ بی‌توجهی به تخصص افراد/ روشن نبودن سیستم ارتقا</p>
۶- بسترهای فسادزا در ساخت و ساز	<ul style="list-style-type: none"> - زد و بند املاک و سازندگان - وجود ارتشاء - مبهم بودن فرایند قیمت گذاری املاک - نبود بانک اطلاعاتی دقیق - رانت اطلاعاتی در حوزه زمین و سوء استفاده از آن - زد و بند در نحوه واگذاری املاک 	<p>بدلیل ریزدانی ملک‌ها همسایه‌ها راضی به نوسازی نیستند/ تطمیع مشاورین املاک و امکان تبانی با سازنده در تنظیم قرارداد/ عدم تهیه مبلغ جهت تمام کار ساخت و ساز و اقدام به پیش فروش کردن آن‌ها یا فروش کلیه واحدها پس از گرفتن سند/ تعدد پرونده‌های قضائی بدلیل تبانی املاک و سازنده و عدم آگاهی مالکین/ راغب بودن سازندگان در همکاری با املاک و تنظیم قرارداد براساس میل و خواسته خود و ارتشاء در این خصوص به املاک/ وجود ارتشاء در اداره ثبت و اسناد</p>
۷- قوانین ناکارآمد	<ul style="list-style-type: none"> - ضعف در قوانین بازدارنده - نبود قوانین شفاف و در دسترس برای مردم - قدیمی بودن قوانین شهرداری و عدم به‌روزرسانی آنها - اجرای قوانین بر اساس سلیقه شخصی - نداشتن پشتوانه‌های اجرایی لازم 	<p>عدم بهره از متخصصین هنگام وضع قوانین و مقررات/ ابهام در قوانین و مقررات و در نتیجه وجود منافذ فساد در آنها/ نهادینه شدن قوانین بازدارنده/ اعمال سلیقه شخصی و نبود عملکرد قانونی/ ضعف در قوانین ساختاری بازدارنده/ تفسیرپذیری بودن قوانین/ تبعیض میان کارکنان/ دستوری بودن قوانین/ برابر نبودن افراد در هنگام اجرای قانون/ تساهل در اجرای قوانین برای برخی افراد/ ابهام در روند اجرایی قوانین و روند اجرای مصوبات/ انتخاب سلیقه‌های قوانین برای اجرا/ تناقض برخی قوانین با یکدیگر/ عدم قاطعیت مجریان قوانین/ نبود اراده جهت شناسایی قوانین آسیب‌زا و حذف گلوگاه‌های فساد/ عدم شفافیت عملکردی/ عدم انتشار مصوبات اجرایی/ تعارض منافع در قوانین مصوب</p>
۸- نبود سیستم نظارتی شفاف و بازدارنده	<ul style="list-style-type: none"> - ضعف سیستم نظارتی - گسترده بودن حوزه نظارتی بخش‌های نظارتی - نظارت نکردن بر سامانه‌های اطلاعاتی - کندبودن روند فرایند رسیدگی به تخلفات در امور اجرایی - عدم برخورد با فساد خارج از سازمان - عدم نظارت دقیق بر دفاتر نوسازی - عدم نظارت بر روند کار املاک و سازندگان 	<p>عدم وجود نظارت سیستماتیک و یکپارچه/ نبود نظارت و ارزیابی در بخش املاک/ پایین بودن نظارت در بحث نوسازی غیر الکترونیکی ضعف در انتشار اطلاعات / ناتوانی دستگاه‌های نظارتی در اجرای وظائف به دلیل گستردگی آن‌ها / عملکرد کند و برخوردهای سلیقه‌ای با تخلفات</p> <p>عدم وجود سامانه‌ای شفاف و عدم شفافیت/ نوشته شدن بیشتر قراردادهای مشارکت در املاک و ساخت‌وپاخت سازندگان با املاک‌ها/ سخت‌تر شدن مراحل جواز و ناهم‌هنگی بین بخش‌های مختلف/ مغایرت فیش‌های دستی با الکترونیکی در مراحل جواز و اخذ مبلغ بیشتر/ امکان وجود ارتشاء برای اخذ سریع‌تر وام نوسازی به دلیل آنکه نوبت‌دهی وام دست شخص است/ عدم همکاری املاک با سازمان اتحادیه املاک</p>
۹- نظام برنامه‌ریزی ناکارآمد	<ul style="list-style-type: none"> - انعطاف‌ناپذیری طرح جامع و فاصله میان اهداف آن با طرح نوسازی - شکاف میان توسعه ملی و توسعه شهری - فقدان دیدفراخشی و کل نگر به امر نوسازی شهری - غیبت ساکنین و عدم مشارکت آنان در طرح‌های نوسازی 	<p>وجود دوگانگی بین اهداف طرح جامع و اهداف طرح‌های محلی جزء نگری و اقدامات موضعی/ بی‌توجهی به تمایزات میان بافت‌های فرسوده و سایر بافت‌های شهری / مشخص نبودن نقش مسئولیتی مردم در طرح‌های نوسازی / شراکت یک سویه مردم در طرح‌های نوسازی تنها با اوراق مشارکت</p>

۷- نتیجه‌گیری

فرض اصلی فساد در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شهرداری تهران که بر اساس نتایج کدگذاری باز و محوری منتج به کدگذاری انتخابی شده است، بیان می‌دارد که فساد در نوسازی در شهرداری تهران، تابعی از شرایط علی، شرایط میانجی است. این عوامل، شرایط را برای اعمال کنش متقابل مهیا می‌کند که پیامدهایی را به دنبال دارد. در پاسخ به پرسش «عوامل مؤثر در بروز فساد در امر نوسازی بافت‌های ناکارآمد» در مورد شهرداری تهران باید گفت، زمینه‌های بروز فساد در روند نوسازی بافت‌های ناکارآمد در شهرداری منطقه ۱۰ به‌عنوان میدان پژوهش شامل نه مقوله اصلی است که در مجموع ۴۱ محمل بروز فساد در آن شناسایی شدند. این نه مقوله اصلی در سه سطح زمینه‌های فساد نشئت‌گرفته از «سطح ساختاری» و زمینه‌های فساد نشئت‌گرفته از «سطح نهادی» و در نهایت زمینه‌های «سطح خرد» قابل بررسی هستند. سطح ساختاری، ریشه‌ها و بنیادهای ساختاری امر نوسازی در تمام ابعاد آن را شامل می‌شود، سطح نهادی مرتبط با کارکردها، نیروها و روابط بین سازمانی مؤثر بر نوسازی بافت‌های فرسوده است و در نهایت سطح خرد شامل مردم و بنگاه‌های اقتصادی است.

در بیان کلی می‌توان گفت که زمینه‌های بروز فساد در امر نوسازی شهرداری تهران از علل ساختاری نشئت می‌گیرد و بسیاری از کنش‌های فسادزا ریشه در ساختارهای معیوب دارند. زمینه‌های بروز فساد در روند نوسازی بافت‌های ناکارآمد همگی حول محور یک مفهوم کلی‌تر گرد می‌آیند که بستر مناسب برای بروز این زمینه‌ها را ایجاد کرده است و آن مفهوم «ساختار برنامه‌ریزی فساد خیز» است. مجموعه این شرایط سبب ایجاد وضعیت امروز در نوسازی بافت‌های ناکارآمد شده است و بروز و تداوم فساد در فرایند نوسازی را موجب شده است.

۸- حامیان مالی

مقاله حامی مالی و معنوی نداشته است.

۹- مشارکت نویسندگان

نویسندگان به اندازه یکسان در مفهوم‌سازی و نگارش

مقاله سهیم هستند. همه نویسندگان محتوای مقاله ارسالی برای داوری را تأیید کردند و در مورد تمام جنبه‌های کار توافق دارند.

۱۰- اعلام عدم تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که در انجام این پژوهش هیچ‌گونه تعارض منافی برای ایشان وجود نداشته است.

۱۱- قدردانی

از همه کسانی که در اتمام این پژوهش ما را کمک نمودند، تشکر به عمل می‌آید.

۱۲- پی‌نوشت‌ها

- 1- Giommani
- 2- Orces
- 3- Locatelli
- 4- Huntington
- 5- Egolom, & Emoh
- 6- Max Weber
- 7- Chan & Owusu
- 8- Strauss & Corbin

۱۳- منابع

- ۱- اشرافی، ارسلان؛ ایروانیان، امیر و هوشیار، مهدی. (۱۴۰۰). رشاء و ارتشا خصوصی در اسناد بین‌المللی و حقوق ایران. *فصلنامه پژوهش حقوق کیفری*، ۱۰(۳۶)، ۲۶۱-۲۸۶. <https://doi.org/10.22054/jclr.2021.44331.1947>
- ۲- افضل، عبدالرحمن. (۱۳۹۱). فساد اداری و تأثیر آن بر توسعه: علل، پیامدها و راهکارهای برون‌رفت. *مجله حقوقی بین‌المللی*، ۲۸(۴۵)، ۲۳۵-۲۶۴. <https://doi.org/10.22066/cila-mag.2011.16961>
- ۳- آقازاده، فتاح؛ عابدی جعفری، حسن، طاهرپور کلانتری؛ حبیب‌الله و زرنندی، سعید. (۱۳۹۷). تدوین مدل علی بروز فساد اداری در مناطق شهرداری. *فرایند مدیریت و توسعه*، ۳۱(۳)، ۴۸-۳. <http://jmdp.ir/article-1-3092-fa.html>
- ۴- بهشتی، سیدصمد و خان‌محمدی، احسان. (۱۳۹۹). بررسی وضعیت ادراک از فساد و عوامل مرتبط با آن: مطالعه شهروندان شهر سرپل‌ذهاب. *جامعه‌شناسی کاربردی*، ۳۱(۴)، ۴۵-۷۲. <https://doi.org/10.22108/jas.2020.113537.1517>

۱۴- کریمی، علیرضا؛ قادری، صلاح‌الدین و همتی، بهزاد. (۱۴۰۲). تحلیل زمینه‌های شکل‌گیری بسترهای فسادزا در شهرداری تهران. *مطالعات و تحقیقات اجتماعی در ایران*، ۱۲(۱)، ۱۸۷-۲۰۲. https://jisr.ut.ac.ir/article_90797.html

۱۵- هیوود، پل. (۱۹۹۷). *فساد سیاسی*. ترجمه محمد طاهری. تهران: پژوهشکده مطالعات راهبردی.

References

- 1- Abedi Jafari, H., Taherpoor Kalantari, H., Zarandi, S., & Aghazadeh dahdah, F. (2019). Identifying the Individual Factors Affecting the Tendency to Corruption in Tehran Municipality. *Organizational Behaviour Studies Quarterly*, 8(1), 49-74. [In Persian]. https://obs.sinaweb.net/article_35603.html
- 2- Afzali, A. (2012). Official Corruption and Its Effect on Development: Causes and Solutions. *International Law Review*, 28(45), 235-264. [In Persian]. <https://doi.org/10.22066/cilamag.2011.16961>
- 3- Aghazadeh, F., Abedi Jafari, H., Taherpoor-Kalantari, H., & Zarandi, S. (2018). Developing a Causal Model of Administrative Corruption in Tehran Municipality Regions. *Journal of Management Development and Planning (JMDP)*, 31(3), 3-48. [In Persian]. <http://jmdp.ir/article-1-3092-fa.html>
- 4- Ashrafi, A., Iravanian, A., & Hooshyar, M. (2021). Bribery and personal bribery between national and Iranian law. *Journal of Criminal Law Research*, 10(36), 261-286. [In Persian]. <https://doi.org/10.22054/jclr.2021.44331.1947>
- 5- Beheshty, S. S., & Khanmohammadi, E. (2020). Investigating the Status of Perceptions of Corruption and Related Factors in Sarpol-e-Zahab City. *Journal of Applied Sociology*, 31(4), 45-72. [In Persian]. <https://doi.org/10.22108/jas.2020.113537.1517>
- 6- Bromley, R. D. F., Tallon, A. R., & Thomas, C. J. (2005). City centre regeneration through residential development: Contributing to sustainability. *Urban Stud-*
- ۵- جودی پیرانفر، مسعود. (۱۳۹۴). *آسیب‌شناسی دفتر خدمات نوسازی*. معاونت مطالعات و برنامه‌ریزی امور اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران. <https://magiran.com/p1368010>
- ۶- رستمی، ولی؛ کبگانی، حسین و طالبی‌زاده، معین. (۱۳۹۶). بررسی علل بروز و روش‌های پیشگیری از فساد اداری. *نشریه رهیافت پیشگیری از جرم*، ۲، ۲۳-۴۸. <http://noo.rs/7vPWs>
- ۷- زبردست، اسفندیار و میرزایی، محمدرضا. (۱۳۹۹). شناسایی و رتبه‌بندی چالش‌های مدیریت نوسازی شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۰ شهرداری تهران). *اقتصاد و مدیریت شهری*، ۸(۲) (پیاپی ۳۰)، ۱۰۵-۱۲۸. <http://iueam.ir/article-1-1416-fa.html>
- ۸- سیاهکالی مرادی، جواد؛ قربانعلی‌زاده، رسول و اسماعیلی، سعید. (۱۳۹۹). مقابله با فساد اداری از طریق نوسازی و تحول در ساختار اداری: بررسی اقدامات دولت جدید آرژانتین. *نشریه مطالعات علوم اسلامی انسانی*، ۶(۲۲)، ۱۲۲-۱۳۸. <http://johi.ir/user/articles/752>
- ۹- صادق‌زاده، سهیلا؛ گلکار، کورش؛ غفاری، علی و لک، آزاده. (۱۳۹۷). چگونگی تجربه فرآیند تصمیم‌گیری در پروژه‌های طراحی شهری. *نامه معماری و شهرسازی*، ۱۲(۲۵)، ۶۳-۸۴. https://aup.journal.art.ac.ir/article_758.html
- ۱۰- مهندسین مشاور طرح و معماری. (۱۳۸۴). *طرح تفصیلی منطقه ۱۰*. وزارت راه و شهرسازی.
- ۱۱- عابدی جعفری، حسن؛ طاهریور کلانتری، حبیب‌اله، زرنندی، سعید و آفازاده دوده، فتاح. (۱۳۹۹). شناسایی عوامل فردی مؤثر بر تمایل به فساد اداری در شهرداری تهران. *مطالعات رفتار سازمانی*، ۸(۱)، ۴۹-۷۴. https://obs.sinaweb.net/article_35603.html
- ۱۲- عزتی، مرتضی و کریمی گلنار، بهمن. (۱۳۹۳). طراحی شاخص بومی برای اندازه‌گیری فساد اقتصادی. *سیاست‌های راهبردی و کلان*، ۲(۶)، ۵۷-۸۶. https://www.jmsp.ir/article_cle_7363.html
- ۱۳- کرمانی، علی‌اکبر و جعفری، محمدحسین. (۱۳۹۵). بررسی انواع فساد اداری. منتشر شده در *سومین همایش ملی حقوق؛ بسترهای فساد مالی و اداری در نظام حقوقی ایران با رویکرد اصلاح و توسعه نظام حقوقی*، میبد. <https://civilica.com/doc/641395>

- ies, 42(13), 2407–2429. <http://dx.doi.org/10.1080/00420980500379537>
- 7- Chan, A. P., & Owusu, E. K. (2017). Corruption Forms in the Construction Industry: Literature Review. *Journal of Construction Engineering and Management-asce*, 143, 04017057. https://www.researchgate.net/publication/318079848_Corruption_Forms_in_the_Construction_Industry_Literature_Review
- 8- Egolum, C. C., & Emoh, F. I. (2017). The issues and challenges of urban renewal in a developing economy. *International journal of development and economic sustainability*, 5(1), 32-44.
- 9- Ezzati, M., & Karimi Golnar, B. (2014). Designing an Indigenous Index for Measuring Economic Corruption. *Strategic and Macro Policies*, 2(6), 57-86. [In Persian]. https://www.jmsp.ir/article_7363.html
- 10- Giommoni, T. (2021). Exposure to corruption and political participation: Evidence from Italian municipalities. *European Journal of Political Economy*, 68, 102008. <http://dx.doi.org/10.1016/j.ejpoleco.2021.102000>
- 11- Hosseini, M. R., Martek, I., Banihashemi, S., Chan, A. P. C., Darko, A., & Tahmasebi, M. (2020). Distinguishing characteristics of corruption risks in Iranian construction projects: A weighted correlation network analysis. *Sci. Eng.*, 26, 205–231. <https://doi.org/10.1007/s11948-019-00089-0>
- 12- Heywood, P. (1997). Political Corruption. Tehran: *Research Institute of Strategic Studies*.
- 13- Joodi Piranfar, M. (2015). *Pathology of Urban Renewal Service Offices*. Deputy of Studies and Planning of Social and Cultural Affairs, Tehran Municipality. [In Persian]. <https://magiran.com/p1368010>
- 14- Karimi, A., Ghaderi, S., & Hemati, B. (2023). Analysis of the Formation of Corruptive Grounds in Tehran Municipality. *Social Studies and Research in Iran*, 12(1), 187-202. [In Persian]. https://jsr.ut.ac.ir/article_90797.htm?lang=en
- 15- Kermani, A. A., & Jafari, M. H. (2016). Investigating Types of Administrative Corruption. In Third National Conference on Law: *Contexts of Financial and Administrative Corruption in Iran's Legal System with an Approach to Reform and Development of the Legal System*, Meybod. [In Persian]. <https://civilica.com/doc/641395/>
- 16- Liu, Z., Chi, Z., Osmani, M., & Demian, P. (2021). Blockchain and building information management (BIM) for sustainable building development within the context of smart cities. *Sustainability*, 13(4), 2090. <http://dx.doi.org/10.3390/su13042090>
- 17- Locatelli, G., Mariani, G., Sainati, T., & Greco, M. (2017). Corruption in public projects and megaprojects: There is an elephant in the room! *International Journal of Project Management*, 35(3), 252-268. https://www.researchgate.net/publication/309454289_Corruption_in_Public_projects_and_Megaprojects_There_is_an_elephant_in_the_room
- 18- García-Hernández, M., De la Calle-Vaquero, M., & Yubero, C. (2017). Cultural heritage and urban tourism: Historic city centres under pressure. *Sustainability*, 9(8), 1346. <http://dx.doi.org/10.3390/su9081346>
- 19- Nye, J. S. (1967). Corruption and Political Development: A Cost-Benefit Analysis. *American Political Science Review*, 61(2), 417-427. <https://doi.org/10.2307/1953254>
- 20- Roštami, V., Kabgani, H., & Talebizadeh, M. (2017). Investigating Causes of Administrative Corruption and Methods of Prevention. *Rahyafte Pishgiri Journal*, 2. [In Persian]. <http://noo.rs/7vPWs>
- 21- Sadeghzadeh, S., Golkar, K., Ghafari, A., & Lak, A. (2020). The Experience on the Decision-making Process of Urban Design Projects. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 12(25), 63-84. SID. <https://www.magiran.com/paper/2149466/the-experience-on-the-decision-making-process-of-urban-design-projects?lang=en>

- 22- Shahraki, A. A. (2022). Renovation programs in old and inefficient neighborhoods of cities with case studies. *City, Territory and Architecture*, 9(28). <http://dx.doi.org/10.1186/s40410-022-00174-1>
- 23- Siahkali Moradi, J., Ghorban Alizadeh, R., & Esmaeili, S. (2020). Combating Administrative Corruption through Renovation and Transformation in Administrative Structure: A Study of the New Argentine Government's Actions. *Journal of Islamic Humanities Studies*, 6(22). [In Persian]. <http://johi.ir/user/articles/752>
- 24- World Bank. (2012). *Worldwide governance indicators: Country data report for Iran*. Retrieved from <https://databank.worldbank.org/iran/id/d73269b2>
- 25- Zebardast, E., & Mirzaei, M. R. (2020). Identifying and Ranking the Challenges of Urban Renewal Management (Case Study: District 10 of Tehran Municipality). *Urban Economics and Management*, 8(2), 105-128. [In Persian]. <http://iucam.ir/article-1-1416-fa.html>