

Research Paper

Public-Private Partnership Framework for Historic Buildings: A Case Study



*Neda Zarandian¹ , Mohammadreza Farzin¹ , Aliasghar Shalbafian² 

1. Department of Tourism Management, Faculty of Management and Accounting, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran.

2. Department of Tourism Management, Faculty of Tourism, Semnan University, Semnan, Iran.

Use your device to scan
and read the article online



Citation: Zarandian N, Farzin M, Shalbafian A. (2022). [Public-Private Partnership Framework for Historic Buildings: A Case Study (Persian)]. *Journal Strategic Studies of Public Policy*, 11(41), 160-187.



Received: 10 Sep 2021

Accepted: 06 Oct 2021

Available Online: 01 Feb 2022

Keywords:

Tourism, Public-private Partnership, Historical Building, Ameri House.

ABSTRACT

In today's world, the issue of partnership with the private sector by governments is a solution to meet public needs. This partnership was pursued in various areas, including the proper protection and use of historic buildings. In our country, the plan of public-private participation in the field of historical buildings in recent years - due to the wide and scattered range of historical buildings in the country - has been considered. One of the participating buildings as a successful example is the Ameri House. Hence, the study is an attempt to identify the concepts involved in the subject of public-private participation in the field of historical buildings - in particular the Ameri House. To achieve this, a case study method was used. Data collection for further deepening was done in using extensive data tools such as interviewing, viewing and taking notes and reviewing documents. Outputs obtained from multiple data sources were analyzed in Maxqda10 software. Among these, several concepts under the categories of participation mechanism, building characteristics, stakeholders, goals, tasks of each sector, interests of each sector, technological-communication factors, socio-cultural factors, legal-legal factors, financial-economic factors, Environmental factors and political-governmental factors were identified.

* Corresponding Author:

Neda Zarandian, PhD

Address: Department of Tourism Management, Faculty of Management and Accounting, Allameh Tabataba'i University, Tehran, Iran.

E-mail: nedazarandian@gmail.com

مقاله پژوهشی

چارچوب مشارکت عمومی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی: یک مطالعه موردی

*ندا زرندیان^۱، محمدرضا فرزین^۱، علی اصغر شالبافیان^۲

۱. گروه مدیریت جهانگردی، دانشکده مدیریت و حسابداری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران.

۲. گروه مدیریت جهانگردی، دانشکده گردشگری، دانشگاه سمنان، سمنان، ایران.

چیکید

در دنیای امروز، موضوع مشارکت با بخش خصوصی از سوی دولت‌ها به عنوان راهکاری در جهت تأمین نیازهای عمومی مطرح است. این مشارکت در حیطه‌های مختلفی، از جمله حفاظت و بهره‌برداری متناسب از بناهای تاریخی مورد پیگیری قرار گرفت. در کشور ما نیز طرح مشارکت عمومی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی در سال‌های اخیر با توجه به طیف گسترده و پراکنده بناهای تاریخی در کشور - مورد توجه بوده است. یکی از بناهای مورد مشارکت قرار گرفته به عنوان یک نمونه موفق، سرای عامری‌ها است. از این رو، این مطالعه تلاشی در جهت شناسایی مفاهیم مترتب بر موضوع مشارکت عمومی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی به صورت خاص سرای عامری‌ها به شمار می‌رود. برای نیل به این مهم، از روش مطالعه موردی بهره گرفته شد. گردآوری داده‌ها به منظور تعمیق بیشتر با به‌کارگیری ابزارهای داده‌ای گسترده نظیر انجام مصاحبه، مشاهده و یادداشت‌برداری و بررسی اسناد صورت پذیرفت. خروجی به‌دست‌آمده از منابع متعدد داده‌ها به صورت متن‌های پیاده‌سازی شده در نرم‌افزار Maxqda نسخه ۱۰ تحلیل شدند. در این میان، مفاهیم متعددی در ذیل مقوله‌های سازوکار مشارکت، ویژگی‌های بنا، ذی‌نفعان، اهداف، وظایف هر بخش، منافع هر بخش، عوامل تکنولوژیکی ارتباطی، عوامل اجتماعی فرهنگی، عوامل قانونی حقوقی، عوامل مالی اقتصادی، عوامل محیطی و عوامل سیاسی دولتی شناسایی شدند.

تاریخ دریافت: ۱۹ شهریور ۱۴۰۰

تاریخ پذیرش: ۱۴ مهر ۱۴۰۰

تاریخ انتشار: ۱۲ بهمن ۱۴۰۰

کلیدواژه‌ها:

گردشگری، مشارکت عمومی خصوصی، بنای تاریخی، سرای عامری‌ها

* نویسنده مسئول:

دکتر ندا زرندیان

نشانی: تهران، دانشگاه علامه طباطبائی، دانشکده مدیریت و حسابداری، گروه مدیریت جهانگردی.

پست الکترونیکی: nedazarandian@gmail.com

مقدمه

در متن پیش رو، تمرکز بر مشارکت از نوع مشارکت عمومی خصوصی است. در تعریفی عام، منظور از مشارکت عمومی خصوصی، شکلی از همکاری بین سازمان‌های دولتی با نهادهای خصوصی است که هدف از آن تضمین تأمین سرمایه، ساخت، بازاری، مدیریت و نگهداری از دارایی‌ها یا فراهم‌سازی خدمات است (Rajko et al, 2008).

این شکل از مشارکت می‌تواند هم در تأمین زیرساخت‌هایی نظیر پل، جاده و غیره مؤثر باشد و هم در زمینه تأمین دارایی‌های اجتماعی نظیر بیمارستان، زندان و غیره ایفای نقش کند (OECD, 2016). از این جهت، به‌کارگیری مشارکت عمومی خصوصی در صنایع مختلف، از جمله صنعت گردشگری، امری رایج به‌شمار می‌رود. بدین جهت رصد تجربه‌های مشارکت عمومی خصوصی در این صنعت به محوریتی برای بسیاری از مطالعات تبدیل شده است. هدفی که در بررسی حاضر نیز پیگیری شده است. به عبارتی، پژوهش حاضر در تلاش است تا به ترسیم چارچوبی از مشارکت عمومی خصوصی بر پایه تجربه یک مورد خانه‌عامری‌ها - در کشور بپردازد.

۱. ادبیات موضوع

در میان طیف گسترده مطالعات مرتبط با مشارکت عمومی خصوصی در گردشگری، برخی به صورت خاص بر مشارکت در زمینه بناهای تاریخی تمرکز داشته‌اند. به عنوان مثال، آگاروال و ساکلبایدایا به قیاس مدیریت دولتی با مدیریت مشارکتی بخش‌های دولتی و خصوصی در زمینه میراث تاریخی در کشور هندوستان می‌پردازند. برای این منظور روش مطالعه موردی به کار گرفته شده است و چهار شاخص حفاظت میراث، ورودی گردشگران، تفسیر بازدیدکنندگان و همچنین

در دنیای رقابتی امروز، تمام سازمان‌ها برای بقا و رشد به برقراری ارتباط با دیگر سازمان‌ها نیاز دارند (Parmigiani & Rivera-Santos, 2011). ظهور اینترنت، رشد جهانی شدن، تغییر ماهیت خریداران و استفاده‌کنندگان محصول، تغییرات فناورانه، نوآوری در بازار، ورود و خروج شرکت‌های بزرگ، توزیع دانش در میان شرکت‌ها یا کشورهای بیشتر، تعامل فزاینده خریدار به محصولات متمایز، کاهش عدم قطعیت و ریسک کسب‌وکار، تغییر خط‌مشی دولت، نگرانی‌های اجتماعی و تغییر در نگرش‌ها و سبک زندگی (Hough, 2008)، همگی، از جمله تغییرات در بازار هستند که می‌توانند بقای یک سازمان تنها را در معرض خطر قرار دهند. از این منظر، سازمان‌ها با اهدافی نظیر دستیابی به فناوری جدید، هم‌افزایی با سایر شرکت‌ها، دسترسی به متخصصان، یکپارچه‌سازی فعالیت‌های تأمین و توسعه جغرافیایی فعالیت‌های خود، دست به تعامل و ارتباط با سایر سازمان‌ها می‌زنند (Drucker, 2008).

اما شکل‌گیری مشارکت به عنوان یکی از انواع قابل توجه ارتباط میان سازمان‌ها می‌تواند در قالب اشکال مختلف ظهور یابد: مشارکت‌های مالی، بازرگانی، مشارکت‌های پژوهشی و فناوری، مشارکت تجهیزاتی، مشارکت داوطلبانه و مشارکت پروژه‌ای (خسروی، ۱۳۹۵). در اینجا مقصود از مشارکت پروژه‌ای، مشارکت‌هایی است که بر پایه ارتباط میان بخش عمومی و بخش خصوصی شکل می‌گیرند. در دسته‌بندی کلان‌تر، مشارکت را می‌توان به سه دسته مشارکت عمومی عمومی، مشارکت خصوصی خصوصی و مشارکت عمومی خصوصی، دسته‌بندی کرد (WTO, 2003).

سرمایه‌گذاری در دو آرامگاه صفدرجانگ و همایون در کشور هند بررسی شدند.

تنگ با استفاده از روش مطالعه موردی به بررسی ابعاد مختلف مرتبط با مشارکت بخش خصوصی دولتی در زمینه میراث تاریخی شهری در بیجینگ پرداخته و در انتها در این زمینه پیشنهادهای ارائه داده است. جلینسیک و دیگران (۲۰۱۷)، به بررسی ساختارهای اداری و چارچوب‌های قانونی مرتبط با همکاری بخش‌های دولتی و خصوصی در بخش میراث فرهنگی در چهار کشور کرواسی، لهستان، اسلواکی و اسلوانی بر اساس مطالعه تطبیقی و همچنین انجام مصاحبه می‌پردازند.

ونچرا، کاسالیا و اسپینا با تأکید بر جایگاه دارایی‌های بالای ایتالیا در زمینه بناهای تاریخی بر تقابل بین منافع و ضررهای ناشی از بهره‌گیری از حمایت بخش خصوصی و مشارکت بخش خصوصی دولتی در زمینه بناهای تاریخی می‌پردازند. فری و زان وضعیت سایت باستانی هرکول - به عنوان سایتی که در اختیار بخش خصوصی قرار گرفته است - را با سایت پمپئی مجاور آن مقایسه می‌کنند. این قیاس بر مبنای سه بُعد فراهم سازی منابع، مدیریت منابع انسانی و برون‌سپاری اثربخش انجام می‌شود.

در هر سه مورد، برتری سایت هرکول با مدیریت بخش خصوصی در نتایج مشهود بود. دوبین، لون و فورتی با استفاده از روش مطالعه موردی و با تمرکز بر سه میراث فرهنگی در کشور ایتالیا به تبیین نقش و مسئولیت‌های بخش خصوصی در مدیریت این سایت‌ها می‌پردازد. آبالیامو به تشریح و توصیف برنامه مشارکت بخش خصوصی و دولتی در زمینه حفاظت از میراث تاریخی در تاتارستان می‌پردازد.

ژائو در پی آن بوده است که تأثیر همکاری بین

بخش‌های دولتی و خصوصی در زمینه احیای مکان‌های تاریخی را بر برندسازی شهری بررسی کند و از این منظر به شهر دالی چین توجه داشته است. کامارودین و دیگران به بررسی چگونگی انتقال مدیریت از بخش دولتی به بخش خصوصی به منظور تأمین منابع مالی مورد نیاز برای دیجیتالی‌سازی بناهای تاریخی پرداخته است.

جانگ در یک مطالعه موردی مرتبط با تبدیل ایستگاه قدیمی پلیس تایو به یک هتل از طریق مشارکت بخش خصوصی و دولتی به بررسی منافع و چالش‌های مرتبط با آن می‌پردازد. بیزارو و نیکامپ به ارزیابی نقش‌های بخش‌های دولتی و خصوصی در بناهای میراثی اتحادیه اروپا در قالب یک چارچوب یکپارچه و به صورت توصیفی می‌پردازند.

چئونگ، آلبرت و چان با بررسی مطالعه موردی در خصوص خانه تاریخی می‌هو به بررسی موفقیت‌آمیز بودن برنامه «احیای بناهای تاریخی به واسطه مشارکت» می‌پردازند. بر اساس این بررسی، شواهد مرتبط با خانه تاریخی می‌هو نشانگر موفقیت این برنامه در کشور هنگ‌کنگ است. بونبوتی در مقاله‌ای تحت عنوان «مشارکت عمومی خصوصی مردم برای اهداف مدیریت میراث فرهنگی» با بررسی توصیفی که بر پروژه‌های مرتبط با کشور ایتالیا دارد، تأکید می‌کند که علاوه بر در نظرگیری طرفین مشارکت از بخش عمومی و بخش خصوصی باید به جایگاه و منافع مردم محلی نیز توجه داشت.

فرا و همکارانش در پژوهشی تحت عنوان «نقش فناوری اطلاعات و همکاری بخش عمومی خصوصی برای گردشگری میراث فرهنگی» به بررسی یک برنامه فناوری اطلاعات در زمینه گردشگری میراث فرهنگی به واسطه مشارکت دو بخش عمومی و

خصوصی پرداخته‌اند.

فرهنگی در رابطه با ایجاد صندوق احیا و بهره‌برداری از بناهای و اماکن تاریخی فرهنگی، نگاه‌ها به سمت مشارکت عمومی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی کشیده شده است. از این رو، مطالعه حاضر به بررسی ابعاد مرتب بر مشارکت عمومی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی در کشور با تأکید بر یکی از مورد های موفق در کشور -سرای عامری‌ها- می‌پردازد.

۱-۱. معرفی مورد مطالعه

مجموعه خانه تاریخی عامری‌ها که از چند خانه مجزای مجاور و در ارتباط با یکدیگر شکل گرفته با مساحت حدود ۸۵ هزار متر مربع شامل ۸۵ اتاق و سه خانه با پنج حیاط مرکزی به صورت اندرونی و بیرونی همراه با فضاهای سرپوشیده متعدد و متنوع، یکی از قدیمی‌ترین خانه‌های تاریخی کاشان محسوب می‌شود. ویژگی بارز این بنا، وسیع بودن هر دو حیاط و همین‌طور محلل بودن فضاها و تزئینات این خانه و دارای بلندترین بادگیر در بین بادگیرهای خانه‌های کاشان است.

خانه تاریخی عامری‌ها از لحاظ قدمت و معماری، از تمام خانه‌های تاریخی کاشان قدیمی‌تر و متفاوت‌تر است. قدمت این مجموعه به دوران زندیه مربوط می‌شود، در سال ۱۳۷۴ تعمیرات حیاط بیرونی و اندرونی توسط میراث فرهنگی کاشان آغاز شد و در سال ۱۳۷۹ مجموعه عامری‌ها در طرح پردیسان سازمان میراث فرهنگی کشور قرار گرفت و برنامه‌ریزی شد که به مهمانسرای بزرگ گردشگری مبدل شد.

طرح پردیسان، یکی از طرح‌هایی است که در سال ۱۳۷۸ هجری شمسی با تخصیص اعتبار به سازمان میراث فرهنگی و با هدف توسعه و گسترش ایرانگردی و جهانگردی آغاز شد تا با همکاری سازمان ایرانگردی و جهانگردی نسبت به خرید،

و پوت به مطالعه‌ای تحت عنوان «سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، میراث فرهنگی و مشارکت عمومی خصوصی: یک رویکرد بهتر برای سرمایه‌گذاری؟»، مبادرت ورزید. در این پژوهش، در ابتدا محدودیت‌ها و موانع سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، ارتباط میان سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، میراث فرهنگی، مشارکت عمومی خصوصی و مدیریت ریسک در کشور مطالعه شده است. پس از آن، چهار مطالعه موردی با توجه به یافته‌های مرحله قبل ارزیابی شدند. نتایج نشان داد که مشارکت عمومی خصوصی در زمینه سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در پروژه‌های مرتبط با میراث فرهنگی می‌تواند ارزش افزوده به همراه داشته باشد.

عزت عمان و محمود در پژوهش خود با عنوان «مشارکت‌های دولتی و خصوصی به عنوان رویکردی برای کاهش خطرات مرتبط با استفاده مجدد سازگار از بناهای تاریخی در مصر» با بررسی پروژه مشارکتی در بناهای تاریخی در کشور مصر به احصاء ریسک‌های طرفین بخش‌های عمومی و خصوصی پرداخته‌اند. در این میان، می‌توان مجموعه‌ای از ریسک‌های فنی، اقتصادی و عملیاتی را برای بخش خصوصی برشمرده است.

با توجه به مثال‌های یادشده برخی از مطالعات در زمینه مشارکت عمومی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی بر بررسی این مشارکت‌ها در حالتی کلان و در حوزه میراث پرداخته و برخی دیگر، تجربه در موردی خاص را پیگیری می‌کنند. در کشور ما نیز با تأکید اصل ۴۴ قانون اساسی مبنی بر مشارکت دادن بخش خصوصی در امور کشور و همچنین ماده ۱۱۴ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و



تصویر ۱. مراحل پیاده‌سازی تحقیق

تصویر شماره ۱ نشان می‌دهد گام‌های اصلی که باید پیگیری شوند، شامل تعیین مورد [حوزه مطالعه]، انتخاب مورد، جمع‌آوری و تحلیل داده، تفسیر داده و گزارش یافته‌ها (Crow et al, 2006) است.

واحد این مطالعه یک بنای تاریخی بوده است که در میان بناهای تاریخی کشور سرای عامری‌ها به عنوان یک نمونه منتخب انتخاب شد. هدف بررسی چگونگی مشارکت عمومی خصوصی در این بنای تاریخی بود. به منظور فهم دقیق‌تر از پدیده مشارکت در این بنا از روش‌های متفاوت گردآوری داده، از جمله مصاحبه فردی، بررسی اسناد، مشاهده و یادداشت‌برداری استفاده شد.

به منظور انجام مصاحبه با استفاده از نمونه‌گیری هدفمند، جمعی از افراد دخیل در این پروژه از دو سمت بخش عمومی و همچنین بخش خصوصی انتخاب شدند. انتخاب نمونه تحقیق تا رسیدن به اشباع نظری ۱۰ نفر ادامه داشت. مشخصات هر یک از مصاحبه‌شوندگان در جدول شماره ۱ آورده شده است. مصاحبه‌ها با تعیین وقت قبلی و ارسال راهنمای سؤالات پیش از مصاحبه انجام شد. زمان انجام مصاحبه‌ها به صورت تقریبی از چهل دقیقه تا ۱:۳۰ به طول می‌انجامید. صوت مصاحبه‌ها به

اجاره و مشارکت افراد حقیقی و حقوقی برای مرمت کاروانسراها، خانه‌های قدیمی و دیگر اماکن و تبدیل آن‌ها به واحدهای پذیرایی اقدام شود. این خانه، از جمله مکان‌هایی است که در طرح پردیسان گنجانده شده و زیر نظر میراث فرهنگی کل کشور و با یاری استادکاران این سازمان در حال مرمت و تغییر کاربری است.

در طرح مرمتی پردیسان هدف ایجاد یک مهمانخانه درون شهری بوده است که خدمات مختلف گردشگری را برای مسافران و بازدیدکنندگان فراهم کند. بدین جهت، مرمت و بهره‌برداری بنای مزبور برای مدت ۵۹ سال به یک شرکت خصوصی از طریق مزایده محول شده است. این خانه تاریخی به عنوان یک مجموعه اقامتی بی‌نظیر در ۲۶ خرداد سال ۱۳۹۳ افتتاح شده است.

۲. روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر از نظر فلسفی دارای نگرش تفسیرگرایانه است. از منظر هدف، اکتشافی بوده و رویکردی کیفی بر آن حاکم است، اما استراتژی پژوهش از نوع مطالعه موردی است. مطالعه موردی بررسی یک‌نگارانه از یک فرد، گروه یا جامعه خاص است که از ابعاد مختلف بررسی می‌شود (Sturman, 1997; Beby, 1388).

بنا به مزایایی که بیتون همچون غنای اطلاعات، واقع‌گرا بودن، امکان بررسی علل شکست و موفقیت، ارتباطی حال و آینده در یک زمان، بررسی اثر فعالیت‌های شخصی و سیاسی بر موضوع مورد بررسی، گردآوری داده از منابع مختلف، امکان نشان دادن پیچیدگی، برای روش مطالعه موردی ذکر می‌کند؛ می‌توان گستره به‌کارگیری مطالعات موردی را به حوزه گردشگری نیز کشاند، همان‌گونه که

جدول ۱. ویژگی مصاحبه‌شوندگان

ارتباط با مورد
از جمله مسئولین شرکت بخش خصوصی مرتبط با سرای عامری‌ها
از جمله کارشناسان بخش خصوصی سرای عامری‌ها
کارشناس صندوق احیای مطلع از پروژه عامری‌ها
کارشناس صندوق احیای در خصوص بنای عامری‌ها
از مسئولان سرای عامری‌ها (بخش خصوصی)
کارشناس صندوق احیا و بهره‌برداری از بناهای تاریخی
کارشناس صندوق احیا و بهره‌برداری از بناهای تاریخی
کارشناس صندوق احیا و بهره‌برداری از بناهای تاریخی
از مسئولین شهرداری کاشان، فعال حوزه گردشگری شهر کاشان
مشاور صندوق احیا و بهره‌برداری از بناهای تاریخی و مشاور بخش خصوصی در پروژه‌های مشارکتی

کار گرفته شده است. متن نهایی گزارش نیز توسط استادان این حوزه مورد بازخوانی قرار گرفت، اما در ارتباط با پایایی، استفاده از پروتکل، ایجاد پایگاه داده و داشتن زنجیره شواهد موارد مورد تأکید ین در این تحقیق نیز رعایت شد.

۳. یافته‌های پژوهش

با توجه به تحلیل انجام‌شده روی داده‌های به‌دست‌آمده از منابع اطلاعاتی مختلف مصاحبه، اسناد و مشاهده دوازده مقوله اصلی مرتبط با مشارکت عمومی خصوصی در بنای تاریخی عامری‌ها شناسایی شدند. این مقوله‌ها شامل سازوکار مشارکت، ویژگی‌های بنا، ذی‌نفعان، اهداف، وظایف هر بخش، منافع هر بخش، عوامل تکنولوژیکی ارتباطی، عوامل اجتماعی فرهنگی، عوامل قانونی حقوقی، عوامل مالی اقتصادی، عوامل محیطی و عوامل سیاسی

منظور انجام تحلیل‌ها پیاده‌سازی می‌شد.

علاوه بر استفاده از داده‌های به‌دست‌آمده از مصاحبه‌ها، متن اسناد مشارکت و قوانین و مقررات مؤثر در این زمینه و همچنین یادداشتهای حاصل از مشاهدات محقق به عنوان ورودی مرحله تحلیل داده‌ها در نظر گرفته شدند. برای تحلیل داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار Maxqda نسخه ۱۱ متون داده‌های مزبور به روش تحلیل مضمون مورد کدگذاری قرار گرفتند.

ین در روش مطالعه موردی به اعتبار سازه، تأکید دارد. اعتبار سازه از منظر وی زمانی در یک مطالعه موردی محقق می‌شود که از منابع مختلف استفاده شده و بازنگری گزارش توسط فردی آگاه صورت پذیرد. در این پژوهش، مصاحبه فردی، بررسی اسناد، مشاهده منابع مختلف داده‌ای هستند که به

جدول ۲. زیرمقوله‌ها، ابعاد و مفاهیم مرتبط با مقوله سازوکارهای مشارکت

مقوله	زیرمقوله	ابعاد	مفهوم
	ویژگی‌های بخش خصوصی		فعالیت اصلی غیرمرتبط برخورداری از دانش لازم برخورداری از توان مالی تجربه کار در گردشگری یا پذیرایی سرمایه‌گذاری در فعالیت‌های متعدد داشتن ارتباطات و نفوذ
	طرفین قرارداد		شرکت سرمایه‌گذاری عظام صندوق احیا
	ریسک‌ها	بخش عمومی	ریسک‌های فنی (عدم رعایت اصول مرمتی) ناکارآمدی حقوقی و مالی فرایندهای دولت عدم عمل به تعهدات توسط سرمایه‌گذار سلب مالکیت عدم بهره‌برداری یا بهره‌برداری نامناسب واگذاری بنا به شخص ثالث توجه به قیمت به جای کیفیت در واگذاری‌ها هزینه‌کرد مازاد (برآورد مالی اشتباه)
سازوکارهای مشارکت		بخش خصوصی	برآورد زمانی اشتباه عدم ثبات چشم‌انداز اقتصادی تغییر مدیران دولتی از دست دادن برند عدم تحویل وسعت بنا به میزان مورد توافق عدم درک مردم محلی در خصوص گردشگری بزرگ بودن بخش خصوصی و بوروکراسی اداری مدیریت غیرمتمرکز نوسانات نرخ ارز داشتن بهره‌بردار قبلی ریسک عدم بازگشت سرمایه و سود پیچیدگی‌های مرمت بنای تاریخی هزینه‌کرد مازاد (برآورد مالی اشتباه)

مفهوم	ابعاد	زیرمقوله	مقوله
تعداد مواد			
تعداد نسخ			
آدرس طرفین			
تمهیدات طرفین			
نحوه حل اختلاف			
شرایط فسخ قرارداد			
بیمه			
عدم ممنوعیت قانونی بهره‌بردار			
حوادث غیرمترقبه			
حق واگذاری			
نظارت			
تغییر مقادیر کار		محتوای قرارداد	سازوکارهای مشارکت
شرایط مالی			
مدت قرارداد			
پیوست‌های مورد تعهد بهره‌بردار			
کاربری			
طرفین قرارداد			
شماره مزایده			
قوانین و مقررات ناظر بر قرارداد			
نوع قرارداد			
عوارض			
مالیات			
ارائه طرح کاربری			
روش حل اختلاف			
۵۹ سال		مدت زمان قرارداد	
BLOT		نوع قرارداد	
مزایده		فرایند مشارکت	

جدول ۳. زیرمقاله و مفاهیم مرتبط با مقوله ویژگی‌های بنا

مفهوم	زیرمقاله	مقاله
فرهنگی هنری	کاربری	
اقامتی پذیرایی		
محل عرضه صنایع دستی		
مغازه / غرفه	حقوق معنوی	ویژگی‌های بنا
داستان بنا		
دوره تاریخی (زندیه / قاجار)		
ثبت ملی		
مرمت توسط استادکاران برجسته		
بلندترین بادگیر شهر	ویژگی‌های ظاهری	
مرمت دقیق بنا		
تنوع فضا		
وسعت		
جذابیت نوستالژیک		
نورپردازی	مالکیت بنا	
صندوق احیا		

بخش خصوصی و عمومی به صورت برجسته‌ای مورد توجه است؛ ویژگی‌های بخش خصوصی، طرفین قرارداد، ریسک‌ها، محتوای قرارداد، مدت زمان قرارداد، نوع قرارداد و فرایند مشارکت، از جمله این موارد است (جدول شماره ۲). نمونه‌هایی برای مفاهیم یادشده در ادامه آورده شده است:

«شرکت X یکی از شرکت‌های سرمایه‌گذاری بزرگ و قطعاً تمایلیش برای سرمایه‌گذاری در حوزه میراث یکی از فرصت‌های بود که برای این حوزه

دولتی هستند (تصویر شماره ۱). درباره هر یک از این مقوله‌ها با شاهد مثال‌هایی بحث خواهد شد. شبکه مضامین مشارکت عمومی خصوصی سرای عامری‌ها در سطح مقوله‌ها و زیرمقاله‌ها در تصویر شماره ۲ نشان داده شده است.

۳-۱. سازوکار مشارکت

مقصود از سازوکار مشارکت عمومی خصوصی هر آن چیزی است که در طی توافق میان دو طرف

جدول ۴. زیرمقوله، ابعاد و مفاهیم مرتبط با مقوله اهداف

مقوله	زیرمقوله	ابعاد	مفهوم
اهداف	بخش عمومی		تأمین هزینه‌های مرمت و حفاظت
			تأمین زیرساخت گردشگری
	بخش خصوصی		الگوسازی برای بخش خصوصی
			حفظ بنا
			هویت‌بخشی
			پرستیژ اجتماعی
			شروع سرمایه‌گذاری در گردشگری
			انتفاع مالی
			ارائه مهمان‌نوازی ایرانی

بر اساس قیمت پایین‌تره و سرمایه‌گذار خیلی از لحاظ کیفیت و توانایی مورد بررسی قرار نمی‌گیره» (ریسک‌های بخش عمومی - توجه به قیمت به جای کیفیت در واگذاری‌ها - مصاحبه‌شونده شماره ۲)

«وقتی خب سه برابر می‌شه با استهلاک... گاهی اوقات باید زمان تنفس سرمایه را دو برابر افزایش بدی که بتونی سه برابر افزایش سرمایه را جبران کنی. از جمله اختلاف‌هایی بود که به وجود اومد، چون ارکان قرارداد تغییر پیدا می‌کند؛ یک قیمت دارید و یک زمان، این‌ها ارکان قرارداد هستند. وقتی جفتش تغییر پیدا می‌کنه... خب سازمان نمی‌پذیره» (ریسک بخش خصوصی - برآورد زمانی و هزینه‌ای اشتباه - مصاحبه‌شونده شماره ۳)

«اون مترژی از بنا که قرار بود به عظام تحویل داده شود، تحویل داده نشد. یکی از حیاط‌ها را یک بخش خصوصی دیگر در اختیار داشت و صندوق

به وجود آمد، عظام یک شرکت بزرگ تولیدکننده قطعات خودرو در کشور و بسیار ثروتمند، یعنی کمتر شرکتی می‌توانست سرای عامری‌ها را بهره‌برداری کند. عظام هم پولش را داشت، هم قدرتش را. قدرت هم از نظر دانش و تخصص را داشت.» (ویژگی بخش خصوصی - فعالیت اصلی غیرمرتبط، برخورداری از دانش لازم و برخورداری از توان مالی - مصاحبه‌شونده شماره ۵)

«ساختاری که دولت می‌خواهد یک پروژه را واگذار کند. چه به لحاظ حقوقی، چه به لحاظ مالی ناکارآمد، به طوری که ممکن یک سرمایه‌گذار قلابی وارد بشود. اصلاً هدفش سرمایه‌گذاری نباشد به خاطر اینکه از اون طرف هم دولت اون قدر در قراردادش دچار ضعفه و عدم عمل به تعهداتش، طرف هم می‌تونه سوءاستفاده کنه و اون وقت این در دعوای حقوقی زمان‌بر می‌شه. یک سرمایه‌گذار قلابی خیلی راحت می‌تونه بیاد جلو، چون ارزیابی

جدول ۵. زیرمقوله و مفاهیم مرتبط با مقوله وظایف

مقوله	زیرمقوله	مفهوم
	بخش عمومی	تحويل بنا، نظارت، اعلام کتبی فسخ قرارداد، مساعدت برای دریافت تسهیلات از مراجع، ارائه ضوابط و آیین‌نامه‌های مرتبط، استرداد تضامین بعد از عمل به تعهدات و اتمام قرارداد، مسئولیت اخذ مجوز کاربری، تذکر تخلفات و پیگیری رفع آن‌ها، تلاش صندوق برای بازگشایی بنا در تعطیلی غیرارادی، افزایش زمان قرارداد به دلیل تعطیلی غیرارادی، تهیه طرح اصلاحی با هزینه بهره‌بردار، تصویب یک‌ماهه طرح‌های بخش خصوصی و بررسی و جاهت اسناد هزینه
وظایف هر بخش		تأمین سرمایه، وارد کردن برندهای معتبر هتلداری، تجهیز و بهره‌برداری هم‌تراز با هتل‌های بین‌المللی، برنامه‌ریزی و اقدام برای جذب گردشگران خارجی، ارائه تضمین برای تخلیه بنا، ارائه تضمین حسن انجام تعهدات، تحويل بنا بعد از اتمام قرارداد، تأمین هزینه اخذ مجوز کاربری، رفع تخلفات، تأمین هزینه تجدید مرمت، تأمین هزینه‌های رفع معارض، پرداخت هزینه‌های مصرفی، عدم استفاده از نام و علامت صندوق بدون اجازه کتبی، مسئول خسارت‌های وارده، استفاده از اصول استاندارد در مرمت، استفاده از نیروی متخصص در مرمت، مستندسازی و تهیه نقشه‌های پایه، پرداخت مالیات، پرداخت عوارض، تأمین هزینه‌های نگهداری، تأمین هزینه تهیه طرح بهره‌برداری، اجرای طرح مصوب و انجام مرمت، تهیه طرح بهره‌برداری، تهیه طرح مرمت، تجهیز با وسایل نور با کیفیت، تأمین هزینه‌های تجهیز، مبلمان و دکوراسیون، ارسال صورت هزینه‌ها
بخش خصوصی		مسئولیت پیمانکار عکس‌برداری از بنا در مراحل مختلف تهیه فیلم از بنا در مراحل مختلف تغییر طرح‌های مصوب برای بهبود کیفیت احیا ارائه گزارش‌های بهره‌برداری انجام اقدام مرمتی حفاظتی مازاد مورد نیاز ارائه گزارش‌های پیشرفت فیزیکی و هزینه‌کرد مرمت ایجاد دفتر فنی در طی مرمت مرمت ضروری پیش از تصویب طرح

کرد (جدول شماره ۳).

نتونست مالکیتش را به دست بیاورد» (ریسک بخش خصوصی عدم تحويل وسعت بنا به میزان مورد توافق - مصاحبه‌شونده شماره ۴)

۲-۳. ویژگی‌های بنا

«متعلق به خاندان عامری و قوام‌السلطنه عامری بوده که به پسرش ابراهیم خلیل خان عامری و طبعاً بعد از ایشان به فرزندان و نوادگان ایشان به ارث می‌رسد. عامری‌ها خاندانی بودند که اصالتاً لبنانی و منسوب به جبل الطارق هستند. حاکم ایران برای تضمین امنیت راه‌ها از آن‌ها دعوت می‌کند و این

ویژگی‌های بنا را می‌توان از منظر کاربری، حقوق معنوی، ویژگی‌های ظاهری و مالکیت بنا بررسی

جدول ۶. زیرمقوله و مفاهیم مرتبط با مقوله منافع هر بخش

مفهوم	زیرمقوله	مقوله
مرمت و حفاظت از بنا، تأمین منافع مالی (اجاره بها)، اشتغال‌زایی، احیای بافت تاریخی، احیای مهمان‌نوازی ایرانی، ایجاد برند، بازگرداندن نماد شهری به جامعه، معرفی منطقه	بخش عمومی	منافع هر بخش
سود سرمایه‌گذاری، ایجاد پرستیژ و جایگاه، استفاده از ظرفیت یک شرکت بزرگ، ظرفیت‌سازی برای کارهای بعدی	بخش خصوصی	

اهداف قابل دست‌بندی به دو گروه اهداف بخش عمومی و اهداف بخش خصوصی هستند (جدول شماره ۴).

«اتفاقی که می‌افتد یک ضرورت اقتصادی در کشور ما است و به این سمت رفت که بناهایی که در اختیارش هست را واگذار کنه به بخش خصوصی. ضرورتش هم از اینجا بوده که دولت از پس هزینه‌های مرمت و حفاظت بناها برنمیاد. خودش پول لازم برای سرمایه‌گذاری در گردشگری را نداره» (هدف بخش عمومی - تأمین هزینه‌های مرمت و حفاظت - مصاحبه‌شونده شماره ۲)

«یک آدم پولداری را راهنمایی کردند که بیاید آنجا سرمایه‌گذاری کند، یک پرستیژ اجتماعی براش ایجاد بشه» (هدف بخش خصوصی - پرستیژ اجتماعی - مصاحبه‌شونده شماره ۳)

۳-۵. وظایف هر بخش

منظور از وظایف، تعهداتی است هریک از طرفین بخش عمومی و بخش خصوصی در قبال یکدیگر عهده‌دار هستند (جدول شماره ۵).

۳-۶. منافع هر بخش

این مقوله به تبعات مثبتی که شکل‌گیری مشارکت

وظیفه باعث می‌شه که طبعاً در ایران ریشه بدوانند و از این قضیه دارای مال و ملک زیادی بشوند، از جمله کاشان. خاندان‌شان در ایران پخش می‌شوند و می‌شه گفت تبدیل به یکی از قدرت‌های سیاسی و در واقع در آن زمان خان کاشان بودند در اواخر قاجار و اوایل پهلوی عامری‌ها بیشتر منسوب به ابراهیم خلیل خان اثرش در نام‌گذاری‌ها این قضیه مشهود باشه به نام ایشون هست در یکی از حیاط هم به اسم دخترشون، یعنی خورشید. هر دو در سال‌های خیلی دور فوت شده‌اند؛ بنابراین هویت بنا مشتق شده از افرادی که در آن زندگی می‌کردند و حتی در آن کار می‌کردند» (داستان بنا - مصاحبه‌شونده شماره ۵)

۳-۳. ذی‌نفعان

ذی‌نفعان کلیدی قابل شناسایی برای سرای عامری‌ها شامل میراث فرهنگی شهرستان، میراث فرهنگی کل کشور، صندوق احیا، کسب‌وکارهای محلی، هنرمندان، گردشگران، سازمان‌های مردم‌نهاد، مردم محلی، شهرداری و شرکت خصوصی طرف مشارکت هستند.

۳-۴. اهداف

هدف، نشانگر مقصودی است که طرفین برای تحقق آن در پی شکل‌دهی به مشارکت برآمده‌اند.

جدول ۷. زیرمقوله‌ها و مفاهیم مرتبط با مقوله عوامل تکنولوژیکی ارتباطی

مفهوم	زیرمقوله	مقوله
تامل سازنده بین دستگاه‌ها تجربه کار با دولت	دانش‌ها و مهارت‌های مشارکت	عوامل تکنولوژیکی ارتباطی
نرم‌افزار دارای قابلیت رصد از مرکز، استفاده از کلید کارت، نورپردازی، تأسیسات گرمایشی سرمایشی، مقاوم‌سازی در برابر زلزله	فناوری‌ها و تکنولوژی‌های مورد استفاده	
برگزاری رویداد، لزوم توجه به تبلیغات، برندسازی بر اساس داستان	بازاریابی و تبلیغات	

فرایندهای بوروکراتیک از بین بره و همه کارها، کامپیوتری و اینترنتی انجام بشه، یعنی درآمد‌ها و هزینه‌ها را دفتر مرکزی به صورت الکترونیکی می‌تونه دریافت کنه و نیازی به کاغذبازی‌های اداری نبود، یعنی اینکه مثلاً قبلاً خانهدار ما اطلاعات را روی کاغذ می‌نوشت، ولی الان روی تبلت وارد می‌کند و ما از دفتر مرکزی می‌بینیم که مثلاً کدام اتاق تمیز است؟ کدام اتاق رفته؟ چه خدماتی ارائه شده؟ چه چیزهایی کم هست اونجا؟ یعنی ۵۰ درصد اتفاقات به صورت نرم‌افزاری انجام می‌شد» (فناوری

برای هریک از بخش‌های عمومی و خصوصی در پی داشته است، اشاره می‌کند (جدول شماره ۶).

۷-۳. عوامل تکنولوژیکی ارتباطی

عوامل تکنولوژیکی ارتباطی به سه مقوله دانش‌ها و مهارت‌های مشارکت، فناوری‌ها و تکنولوژی‌های مورد استفاده و همچنین بازاریابی و تبلیغات قابل دسته‌بندی است (جدول شماره ۷).

«تمام نرم‌افزارهایی که استفاده کردیم، از نوع نرم‌افزارهای سبز بود که به ما کمک می‌کرد

جدول ۸. زیرمقوله‌ها و مفاهیم مرتبط با عوامل اجتماعی فرهنگی

مفهوم	زیرمقوله	مقوله
ایجاد غرور ملی عدم مهاجرت از بافت تاریخی، برگزاری رویدادهای هنری، به حاشیه رانده شدن ساکنین، ارتقای فرهنگی بافت تاریخی، اشتغال‌زایی و استفاده از نیروهای محلی	اثرات اجتماعی فرهنگی	عوامل اجتماعی فرهنگی
شیوع کرونا، عدم درک مردم محلی درخصوص گردشگری، پذیرش سرمایه‌گذار، لزوم درگیرسازی مردم محلی، عدم اعتماد مردم برای سرمایه‌گذاری، عدم وجود فرهنگ واقعی مشارکت، دادن استقلال به مدیر جوان و عدم فرهنگ پذیرش گردشگری	عوامل اجتماعی فرهنگی مؤثر	
مفاخر کاشان، گلاب‌گیری، آشپزی سنتی، صنایع دستی و هنرهای سنتی و آداب و رسوم کاشانی‌ها	جاذبه‌های مکمل فرهنگی	

جدول ۹. زیرمقوله‌ها، ابعاد و مفاهیم مرتبط با مقوله عوامل مالی اقتصادی

مفهوم	ابعاد	زیرمقوله	مقوله
عدم توجه به توسعه پایدار گردشگری	عوامل مؤثر گردشگری بر بنا	حوزه گردشگری	عوامل مالی اقتصادی
تاب‌آوری پایین گردشگری به کرونا			
لزوم توجه به بافت به جای تک بنا			
حذف گردشگری از سبد خانوار			
توجه به بافت‌ها و خانه‌های تاریخی			
ورود کاشان به بحث اقامتگاه‌های سنتی	اثرات بنا بر گردشگری	عوامل مالی اقتصادی	عوامل مالی اقتصادی
شهرت بین‌المللی			
ارتقای فرهنگ مهمان‌نوازی			
تبدیل بناها به جاذبه محوری			
تأمین نیاز بازار جدید			
الگو شدن بنا	عوامل مؤثر اقتصادی مالی	عوامل مالی اقتصادی	عوامل مالی اقتصادی
توسعه کسب‌وکارهای گردشگری			
توسعه گردشگری شهر			
پیش‌بینی ناپذیری اقتصادی			
نوسانات نرخ ارز			
تورم	اثرات اقتصادی مالی	عوامل مالی اقتصادی	عوامل مالی اقتصادی
کاهش استطاعت مالی			
هزینه کرد بیشتر از تعهدات			
تربیت نیروی انسانی متخصص			
ایجاد فرصت‌های شغلی			
احیای بافت	اثرات اقتصادی مالی	عوامل مالی اقتصادی	عوامل مالی اقتصادی
افزایش قیمت ملک			
جریان‌سازی جهت سرمایه‌گذاری در بافت تاریخی			
رونق کسب‌وکارهای محلی			

جدول ۰۱. زیرمقوله‌ها و مفاهیم مرتبط با مقوله عوامل مالی اقتصادی

مقوله	زیرمقوله	ابعاد	مفهوم
عوامل محیطی	آب و هوا		فصلی بودن
	موقعیت		قرارگیری در بافت تاریخی کاشان
			نزدیکی به بازار هدف
			دسترسی به کویر
			قرارگیری در شاهراه اصلی شهر
			قرارگیری در مسیر ترانزیتی

رویدادهایی که در عامری‌ها برگزار کردیم، توانستیم عامری‌ها رو به یک پایلوت مکانی برای ایجاد ارتباط فرهنگی در شهر کاشان تبدیل کنیم و هفته‌های فرهنگی با سفارتخانه‌های فرانسه، استرالیا و ژاپن برگزار کردیم. ظرفیت خوبی برای هنرمندان بودن. آنجا بهشون اقامت می‌دادیم. گالری‌های هنری برای حمایت از هنرمندان جوان کاشانی برگزار می‌کردیم و به تبع آن موجب معرفی شدن خیلی از این هنرمندان شد. یک پایلوت فرهنگی برای حمایت از هنرمندان آماتور و همین‌طور حرفه‌ای کاشان شد» (بازاریابی و تبلیغات برگزاری رویداد مصاحبه‌شونده شماره ۱۰)

۳-۸. عوامل اجتماعی فرهنگی

عوامل اجتماعی فرهنگی را می‌توان در سه زیرمقوله‌ی اثرات اجتماعی فرهنگی، عوامل اجتماعی فرهنگی مؤثر و جاذبه‌های مکمل فرهنگی جای داد (جدول شماره ۸).

«یعنی اگر اصفهانی‌ها می‌خواهند بگویند، ما خیلی چیز شاخصی داریم، هتل عباسی را مثال می‌زنند و کاشانی‌ها هم خانه عامری‌ها را مثال

و تکنولوژی‌های مورد استفاده نرم‌افزار دارای قابلیت رصد از مرکز - مصاحبه‌شونده شماره ۵)

«مثلاً یکی از این ارزش‌ها اینه که ما بنا را چه جوری داریم می‌بینیم. حالا با توجه به حجم‌هایی که بنا دارد بیاییم شب یک جور دیگه‌ای ببینیم، پس می‌تونیم برای نشان دادن این جنبه دیگر از نورپردازی استفاده کنیم. نورپردازی که در ایران نه در لندن یکی از سه پروژه منتخب جهان شد. خب این ارزش پر و خالی فی‌نفسه در بنا بود، اما باید در منصفه ظهور گذاشته می‌شد. باید چراغ را در جایی گذاشت که می‌خواهیم روشن بشه و این پر و خالی دیده بشود؛ بنابراین وقتی شما می‌رید کاشان، روز یه چیز می‌بینید، شب یه چیز دیگه. این همون بنا است، اما این پر و خالی یک جلوه‌های جدیدی می‌دهد. این ارزش‌های جدید داخل این بنا آمده» (فناوری‌ها و تکنولوژی‌های مورد استفاده - نورپردازی - مصاحبه‌شونده شماره ۸)

«ذی‌نفعان همان‌طور که عرض کردم خدمت‌تون مستقیم و غیرمستقیم بودند، اما محله و شهر کاشان و هنرمندان این شهر ذی‌نفعان اصلی بودند. با توجه به

جدول ۱۱. زیرمقوله‌ها و مفاهیم مرتبط با مقوله عوامل سیاسی دولتی

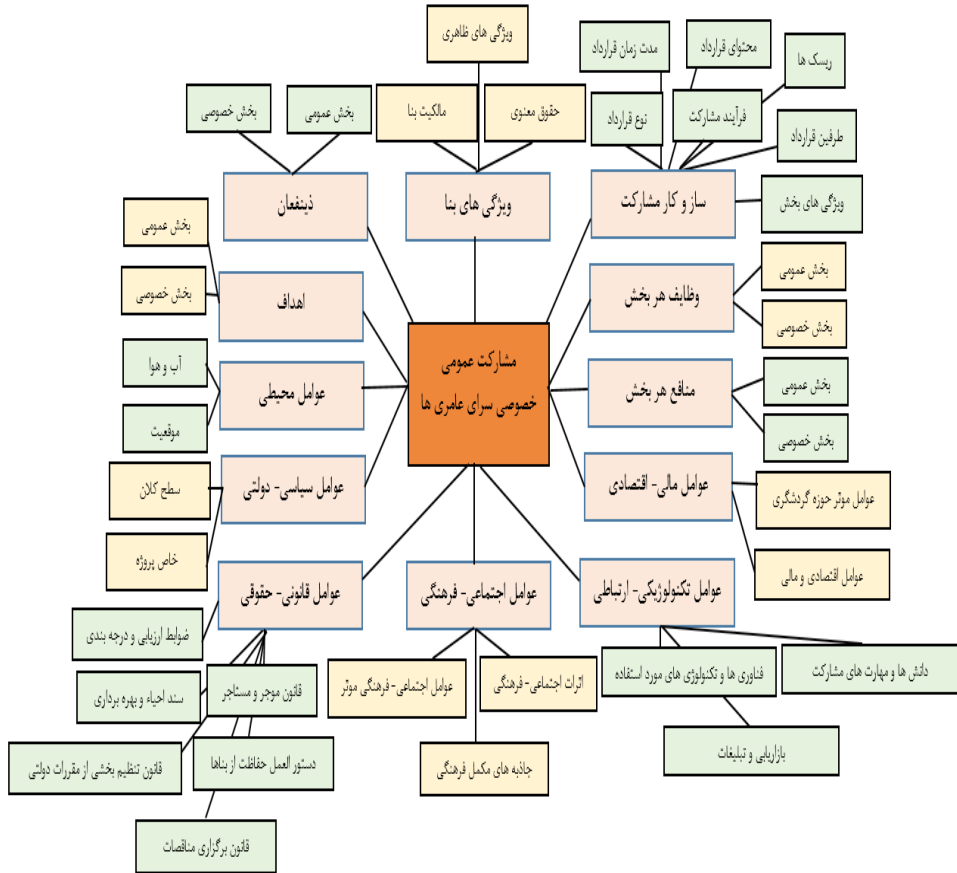
مفهوم	زیرمقوله	مقوله
بی‌ثباتی سیاسی		عوامل سیاسی دولتی
تغییر مدیران دولتی		
توجه به قیمت به جای کیفیت در واگذاری‌ها		
نگاه بالا به پایین به سرمایه‌گذار / مردم		
عدم تمایل مدیران به مشارکت		
برجام	سطح کلان	
بی‌اعتمادی به دولت		
قیمت‌گذاری نامناسب		
عدم درک از بوتیک هتل		
عدم به‌کارگیری متخصصان در تدوین ضوابط		
عدم اولویت‌دهی به سرمایه‌گذار محلی		
لزوم حمایت دولت در کرونا (بهران)		خاص پروژه
عدم درک صحیح دستگاه‌ها از بناها		
عقبه حمایت سیاسی از بنا		
مشتاق بودن نمایندگان محلی دولت		
انعطاف‌پذیری هزینه‌ای		
همراهی و همکاری صندوق		

قوانین و مقررات بر مشارکت عمومی خصوصی در بنای عامری‌ها اثرگذار بوده‌اند، از جمله قانون روابط موجر و مستأجر، ضوابط ارزیابی و درجه‌بندی اقامتگاه‌های سنتی (به انضمام ضوابط هتل‌های بوتیک سنتی)، سند احیا و بهره‌برداری از اماکن تاریخی و فرهنگی، دستورالعمل اصول ناظر بر حفاظت از بناها و اماکن تاریخی فرهنگی، قانون

می‌زنند و توانسته یک افتخار برای شهر به وجود بیاورد» (اثرات اجتماعی فرهنگی ایجاد غرور ملی مصاحبه‌شونده شماره ۱- ایجاد غرور ملی)

۳-۹. عوامل قانونی حقوقی

با توجه به بررسی‌های انجام‌شده مجموعه‌ای از



تصویر ۲. شبکه مضامین مشارکت عمومی خصوصی سرای‌های عمومی در سطح مقوله‌ها و زیرمقوله‌ها

تنظیم بخشی از مقررات دولتی و قانون برگزاری مناقصات (جدول شماره ۸).

۳-۱۰. عوامل مالی اقتصادی

عوامل مؤثر گردشگری بر بنا، عدم توجه به توسعه پایدار گردشگری، تاب‌آوری پایین گردشگری به کرونا، لزوم توجه به بافت به جای تک بنا و حذف گردشگری از سبد خانوار هستند (جدول شماره ۹).

«مثلاً همین کرونا را ببینید که چقدر رشد گردشگری ما را نابود خواهد کرد. در مالزی هم می‌تونین مقایسه کنید، چون یه وقتی هست می‌بینی در ایران فقط این اتفاق افتاده، ولی الان در مالزی شده، در تایوان هم شده و در آفریقای جنوبی هم شده. مقایسه بکنید! شما خواهید دید که چقدر تونستن تاب بیاورند در برابر این بحران و چقدر ایران تونسته» (تاب‌آوری پایین گردشگری به کرونا مصاحبه‌شونده شماره ۶)

میشه با استهلاک... گاهی اوقات باید زمان تنفس سرمایه را دو برابر افزایش بدی که بتونی سه برابر افزایش سرمایه را جبران کنی. از جمله اختلاف‌هایی بود که به وجود اومد، چون ارکان قرارداد تغییر پیدا می‌کند؛ یک قیمت دارید و یک زمان، این‌ها ارکان قرارداد هستند. وقتی جفتش تغییر پیدا می‌کنه... خوب سازمان نمی‌پذیره. این خودش یک ریسک بزرگی برای سرمایه‌گذار، به خصوص وقتی که یک تورمی داریم. خوب اگر ما یک تورم ۲۰ درصد یا ۳۰ درصد داشته باشیم، سرمایه‌گذار این را در محاسباتش میاره، ولی وقتی یه شوک ارزی اتفاق افتاد؛ مثل سال ۹۲، یک دفعه ارز سه برابر بشه، اصلاً قابل پیش‌بینی نبود. این یک ریسکه» (عوامل مؤثر اقتصادی مالی پیش‌بینی‌ناپذیری اقتصادی مصاحبه‌شونده شماره ۶)

«کوچک شدن جیب مردم. بازار هدف عامری‌ها، تهرانی‌های بودند که پولدار و دنبال نوستالژی بودند و خیلی هم توانسته بود در جذب این بازار خوب عمل کند. وقتی که کل اقتصاد کشور ضعیف شده و جیب همه تنگ شده، دیگر آن قشر هم توانایی حضور و خرید اتاق‌های هتل را ندارند» (عوامل مؤثر اقتصادی مالی کاهش استطاعت مالی مصاحبه‌شونده شماره ۱۰)

«دیگر اینکه کسب‌وکارهای محلی هم هویت پیدا کردند و بنای چهارده هزار متری می‌توانستیم خودمان یک آژانس بزنیم، اما همه ماشین‌ها را از آژانس سر کوچه می‌گرفتیم، نه به خاطر اینکه ارزان‌تره، به خاطر اینکه آن هم چراغش روشن بماند. سوغات فروشی‌های اطراف ما به هر بهانه‌ای مسافران را می‌فرستادیم سراغ آن‌ها تا آن‌ها هم بتوانند از کنار عامری‌ها منتفع شوند و شلوغی عامری‌ها باعث انتفاع آن هم بشود؛ مثلاً نانوايي سر کوچه می‌رفتیم، از

«همان‌طور که گفتم بیشتر پرسنل ما افراد کاشانی بودند. افرادی که بدون هیچ پشتوانه و تخصص اولیه وارد کار شدند و خیلی از آن‌ها در حال حاضر به مدیریت در عامری‌ها رسیدند و یا مدیریت همان خانه‌هایی که گفتند سرمایه‌گذاری کردند و به سراغشان رفتند را بر عهده گرفتن این‌ها پرسنل قبلی خانه عامری‌ها بودند، یعنی خودش باعث ارتقای سطح فرهنگی و حرفه‌ای هتلداری و مهمان‌نوازی در شهر شد و به نظر من کل کشور در این زمینه هم به عامری‌ها و هم به عظام مدیون است» (ارتقای فرهنگ مهمان‌نوازی ایرانی - مصاحبه‌شونده شماره ۵)

«طرح پردیسان، یک طرحی بود که سازمان میراث می‌خواست بهره‌برداری از بناهای تاریخی را الگوسازی کنه در سرتاسر کشور. به بخش خصوصی بگه یک همچین کارهایی هم می‌شه کرد. همش نرید سراغ خرید ارز و زمین. یک جورایی هم می‌شه گفت یک همچین اتفاقی افتاد و بعداً در یزد و کاشان و... این شروع شد و نسبتاً تا یک زمانی خوب پیشرفت» (الگو شدن بنا - مصاحبه‌شونده شماره ۲)

«برای بخش خصوصی، ریسکی که وجود داره، متغیر بودن هزینه سرمایه‌گذاری است، یعنی شما ببینید زمانی که عظام با صندوق قرارداد می‌بندن، دلار؛ مثلاً بوده ۱۲۰۰، بعد زمانی که طرح تمام شده بود می‌خواست اجرا بکنه، دلار شده بود ۱۵۰۰. خوب این، یعنی بعد این تورمی که در کشور یکپه شوک ارزی ایجاد شد، یکپه کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری به صورت عمومی افزایش داد. بعد به طور کلی قراردادهای دولتی انعطاف‌پذیری این ضررها را نداره. خوب یک پیش‌بینی‌هایی شده بود که حالا مبلغ افزایش پیدا می‌کنه، ولی خوب این‌ها در حد ۱۰ درصد و ۱۵ درصد بود. وقتی خوب سه برابر

کردند. از این جهت این سه تا ویژگی را دارد، یعنی خود بنا، موقعیتش در کاشان و موقعیت خود کاشان در کشور» (مصاحبه‌شونده شماره ۹)

«به لحاظ تاریخی و رفت‌وآمدهایی که انجام شده خیلی مهم هست. موقعیت قرارگیری جایی که شاه‌رگ اصلی کاشان خیابان علوی و روبه‌روی خانه بروجردی‌ها» (مصاحبه‌شونده شماره ۱۰).

۳-۱۲. عوامل سیاسی دولتی

عوامل سیاسی دولتی، عواملی است که هم در ارتباط با سیاست‌های دولت و هم در ارتباط با عوامل سیاسی کلان قابل تعریف است (جدول شماره ۱۱).

«ریسک بعدی تغییر چشم‌اندازهای اقتصادی ناشی از بی‌ثباتی سیاسی است. شما ببینید زمانی که عظام این قرارداد را بست، ایران در آستانه قرارداد با آمریکا بود و توافق هم کرد و ایران شد جزو پیشروها در زمینه گردشگری. بعد یهو بی ترامپ اومد و کل چشم‌انداز گردشگری عوض شد. خُب! وقتی شما یک هدفی دارید و وضعیت ثابت نیست... اصلاً قابل برنامه‌ریزی نیست... شما وقتی می‌خوای وارد همچین قراردادی بشی، نیاز به برنامه‌ریزی بلندمدت داری... نیاز به برندسازی داری. این کار یک سال و دو سال نیست، ولی چشم‌انداز اقتصادی در کشور ما هر سه چهار سال یک‌بار یهو عوض می‌شه» (سطح کلان بی‌ثباتی سیاسی مصاحبه‌شونده شماره ۲).

«موضوع دیگری که دیگه تیر خلاص بود، عوض شدن مدیران دولتی، یعنی ما از زمانی که عظام اومد دوتا رئیس سازمان عوض شد. آقای X رفت، آقای Y اومد. آقای Z رفت، آقای W... اومد، سه تا رئیس سازمان عوض شد. بعداً در زمان دولت V باز دو بار یا سه بار عوض شد، یعنی طرف دولتی ثابت نداره و

نان می‌خریدیم. اگر عامری‌ها خواهی نخواهی باعث رونق بیزینس‌ها شود، باعث شد آن‌ها بسته نشوند، پولدارتر شوند. ارتباط مستقیم بود به این شلوغی ما و شلوغی خیابان و همکارهایی که اطراف ما کار می‌کردند، یعنی بین خودمان و محل پیوند ایجاد کردیم... بین خودمان و شهر...» (اثرات اقتصادی - مالی رونق کسب‌وکارهای محلی مصاحبه‌شونده شماره ۹)

۳-۱۱. عوامل محیطی

آن‌گونه که جدول شماره ۱۰ نشان می‌دهد فصلی بودن، از جمله عوامل محیطی مؤثر بر بهره‌برداری از سرای عامری‌ها بوده است:

«ولی مشکل اصلی که در این زمینه وجود دارد در کاشان گرما است... گرمای تابستان کاشان برای یک مسافرت تابستانی تحملش سخت بود. هر چند معماری عامری‌ها این گرما رو تعدیل می‌کرد، ولی جا انداختن کاشان به عنوان یک مقصد تابستانی کار سختی بود و هنوز هم هست» (مصاحبه‌شونده شماره ۵)

علاوه بر این، قرارگیری در بافت تاریخی، نزدیکی به بازار هدف، دسترسی به کویر، قرارگیری در شاهراه اصلی شهر و قرارگیری در مسیر ترانزیتی، از جمله عوامل موقعیتی مؤثر بر این بنا بوده است.

«خود کاشان به خاطر بناهای تاریخی زیادی که داره به شهر ویژه از این لحاظ محسوب می‌شه. به خاطر نزدیکی‌اش به تهران سرمایه‌گذاری توش نسبتاً به صرفه است، یعنی یک بازار هدف چند میلیونی در نزدیکی‌اش وجود داره از اونور اصفهان، از اونور کاشان؛ بنابراین خیلی جذاب است. کما اینکه دیدیم چقدر هتل‌های سنتی رفتند اونجا فعالیت

اتاقی که شبی دویست هزار تومان برای نگهداری اش هزینه می‌کردیم، آن‌ها می‌گفتند به همان قیمت دویست هزار تومان باید در اختیار مشتری قرار بدید و این موجب این شد که ما سعی بکنیم و تصمیمات بوتیک هتل را به میراث فرهنگی و صندوق احیا بشناسونیم و هزینه‌هاش رو بهشون بگیم و بگیم که در بحث هزینه‌گذاری دخالتی نداشته باشند.

بدی‌اش این بود که وقتی آن‌ها نرخ‌گذاری می‌کردند، دستگاه‌های نظارتی دیگر آن موقع به قضیه ورود پیدا می‌کردند. دستگاهی مثل وزارت بهداشت یا وزارت صنعت می‌تونست ورود پیدا کند و بگه که چرا بیشتر از نرخ تعیین شده می‌فروشی، در صورتی که شما دارید یک شب در موزه می‌خوابید، این اصلاً قابل قیمت‌گذاری نیست.

شما نمی‌تونن بیای در بازار برای آثار کمال‌الملک قیمت بگذارید. آثار کمال‌الملک در دنیا یکی هست. عامری‌ها هم در کل دنیا فقط یکی. قیمت‌ها از طرف جامعه هتلداران پیشنهاد و به تصویب میراث فرهنگی می‌رسید، چند ماه هست که بوتیک هتل‌ها در هیئت دولت تأیید شده که ما این هتل را در ایران داریم. قیمت‌گذاری‌ها آن تعیین می‌شود. الان چهار ماه ابلاغ شده، یعنی من در سال ۹۲ تا ۹۷ مهری‌ها و سال ۹۸، تمام بناهای تاریخی که این‌طوری هستن، این چالش رو دارند.

جالب اینجاست که فقط بناهای دولتی با این مشکل روبه‌رو هستند و نه بخش خصوصی. خنده داره. شما داری چیزی را واگذار می‌کنید که خودتون نسبت بهش شناخت ندارین. یک ضابطه است و آن هم مشکل داره؛ مثلاً زدن بوتیک هتل سنتی، بوتیک هتل جنبه‌های خاص معماری و هنری خاص دارد، سنت را می‌تونه در خودش داشته باشه، وقتی

متأسفانه سیاست‌های ما هم وابسته به افراده، یعنی دولت‌ها عوض می‌شن، یک سری سیاست‌ها عوض می‌شه... . رئیس سازمان عوض می‌شه. یک سری از سیاست‌ها عوض می‌شن. این خود تغییر رئیس سازمان و به تبع اون رئیس صندوق، خودش یک ریسک بزرگ برای عظام بود. سرمایه‌گذار نمی‌دونه طرفش کیه... هدفش چیه... چطور برخوردی داره با سرمایه‌گذاری، به‌خصوص که در یک دوره، دولت فکر می‌کرد، در دولت قبلی، سازمان حیات خلوت بوده و به قراردادهای قبلی به چشم زد و بند نگاه می‌کردند. این خودش، یک معضل بود که حالا بیای به دولت جدید ثابت کنی که هر قراردادی ناشی از فساد نیست» (سطح کلان تغییر مدیران دولتی مصاحبه‌شونده شماره ۴).

«زمانی که برجام اتفاق افتاد، میزان گردشگران خارجی ما افزایش پیدا کرد و خود بازار جدید نیازمند یک محصول جدید و جذابه. این خانه‌ها توانستند به خوبی این نقش را ایفا کند، یعنی وقتی یک تور یا گردشگر خارجی می‌آید، می‌خواهد که این خانه‌ها و به‌خصوص عامری‌ها را ببینند... قطعاً برجام تعامل ایران با دنیا برگشت و چهره ایران یک چهره متعامل نشان داده شد و این باعث شد که گردشگران به آمدن به ایران فکر کنند. این فکر با خدماتی که ما به آن‌ها دادیم، همسو شد و یک خاطره خوبی ایجاد کرد» (سطح کلان برجام مصاحبه‌شونده شماره ۶).

«بحث اصلی ما با جامعه هتلداران و میراث فرهنگی بود، چون بوتیک هتل‌ها طبقه مشخص نداشت. قیمت‌گذاری را باید دولت انجام بده و قیمت‌گذاری که آن‌ها انجام می‌دادند، بر اساس هتل‌ها بود؛ بنابراین برای عامری‌ها هزینه‌ها و درآمدها با هم نمی‌خوردند، چون هزینه‌ها برای یک هتل سنتی با یک هتل معمولی متفاوت؛ مثلاً ما

آغاز می‌شود... بعدها است که بنا وارد پروژه پردیسان می‌شود» (خاص پروژه عقبه حمایت سیاسی از بنا مصاحبه‌شونده شماره ۱).

۴. بحث و نتیجه‌گیری

انجام مطالعه موردی در ارتباط با مشارکت عمومی خصوصی در زمینه‌ها بناهای تاریخی به نظر یک شیوه مرسوم در بسیاری از مطالعات پیشین به شمار می‌رود (Aggarwal & Suklabaidya, 2017; Teng, 2017; Ferrib & Zan, 2014; Dubini, Leone & Forti, 2015; Chung, 2012; Cheung & Chan, 2014). با این تفاوت که برخلاف مطالعه حاضر ظاهراً مطالعات مزبور به ایجاد یک تصویر جامع از تمام ابعاد مترتب بر موضوع نائل نشده‌اند.

به عبارتی، در مطالعات پیشین بیشتر موضوعات جزئی و تک‌بعدی همچون قیاس دخالت و عدم دخالت بخش خصوصی در زمینه بناهای تاریخی (Aggarwal & Suklabaidya, 2017; Ferrib & Zan, 2014)، بررسی نقش‌های هریک از بخش دولتی و خصوصی در مشارکت (Dubini, Leone & For-ti, 2015)، مروری بر پروژه‌های اجرایی در زمینه مشارکت عمومی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی (Chung, 2012; Cheung & Chan, 2014)، چگونگی انتقال مدیریت از بخش دولتی به بخش خصوصی در زمینه بناهای تاریخی (Kamarudin et al, 2013)، منافع و مضرات مداخله بخش خصوصی در زمینه بناهای تاریخی (Ventura, Cassalia, and Spina, 2016)، بررسی مشارکت عمومی خصوصی در زمینه میراث‌های شهری (Teng, 2017) و همچنین مطالعه تطبیقی بین کشورها در زمینه مشارکت دولتی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی (Jelincic et al, 2017) هستند.

می‌گوییم هتل سنتی، یعنی چه ربطی دارد به نظر من باید بیشتر روی این کار می‌کردند و ولی آخر دولت آقای روحانی رو ماست‌مالی کردند، رفت. گروه متخصصی تشکیل ندادند و از افراد متخصصی مثل من که سال‌هاست در این زمینه کار می‌کنند، دعوت نکردن. یک گروه بازرسی و جامعه‌هنگلداران را دعوت کردن و آن را تهیه کردن.

ایراد اصلی به صندوق احیا برمی‌گردد که از دهه ۷۰ دارد روی موضوع کار می‌کنه و هنوز نمی‌دونه که در چه زمینه‌ای داره فعالیت می‌کنه» (سطح کلان عدم شناخت نسبت به مفهوم بوتیک هتل، عدم به‌کارگیری افراد متخصص در تبیین این مفهوم و همچنین قیمت‌گذاری نامناسب مصاحبه‌شونده شماره ۵).

«دولت و متولیان آن باید به گونه‌ای برنامه‌ریزی کنند که در زمان‌های بحران فعالیت‌های گردشگری کمترین صدمه را ببینند. الان حقیقتاً دولت در زمان کرونا چه کمکی کرده است؟ حداکثر تلاشی که کرده این بوده که اجاره نگیرند. این کجا مستی ما را دوا می‌کند» (خاص پروژه - لزوم حمایت دولت در کرونا (بحران) - مصاحبه‌شونده شماره ۱).

بنای عامری‌ها، از جمله بناهایی بود که طرح مرمت آن به سال‌ها پیش از شکل‌گیری صندوق احیا بازمی‌گردد و توجه به آن به پیگیری برخی از دولتمردان در این زمینه بازمی‌گردد:

«آقای X وزیر صنعت زمان آقای Y بوده و در احیای بناهای تاریخی کاشان نقش بسزایی داشته... اصلاً اول ایشون پیشنهاد می‌کنه که این بنا را مرمت کنن، چون خودش کاشانی بوده و آقای Y را می‌آورد این بنا را می‌بیند و اون هم برای بنا یک بودجه‌ای را اختصاص می‌دهد... یعنی مرمت عامری‌ها از آنجا

بنای تاریخی تأکید کرده است، اما مقوله ذی‌نفعان ترسیم‌گر گروه‌هایی است که در این مشارکت تأثیرگذار یا اثرپذیر هستند، از جمله میراث فرهنگی شهرستان، میراث فرهنگی کل کشور، صندوق احیا، کسب‌وکارهای محلی، هنرمندان، گردشگران، سازمان‌های مردم‌نهاد، مردم محلی، شهرداری و شرکت خصوصی طرف مشارکت. در این میان، توجه به جایگاه مردم محلی به عنوان یکی از ذی‌نفعان کلیدی در این گونه از مشارکت‌ها موضوعی است که در انطباق با مطالعه بونیونی است.

مقوله هدف نیز در دو گروه اهداف بخش عمومی و اهداف بخش خصوصی از مشارکت قابل پیگیری است. تأمین هزینه‌های مرمت و حفاظت، تأمین زیرساخت‌های گردشگری، الگوسازی برای بخش خصوصی، حفظ بنا و هویت بخشی، از جمله اهداف بخش عمومی بوده است و در مقابل شروع سرمایه‌گذاری در گردشگری، انتفاع مالی و ارائه مهمان‌نوازی ایرانی اهدافی بوده که بخش خصوصی از ورود به مشارکت بر سر این بنا دنبال می‌کرده است. به عبارتی، تأمین منافع مالی برای بخش خصوصی در اولویت قرار داشته، حال آنکه حفظ کردن بنا در مرکزیت توجه بخش عمومی است.

وظایف و منافع، موازنه است که تعادل میان آورده و بر انتفاع از قبل این مشارکت‌ها را برای طرفین تأکید می‌کند. در این میان، وظایف متعددی در ارتباط با هر بخش شناسایی شد. توجه به وظایف طرفین مشارکت در مطالعات پیشین نیز به چشم می‌خورد (Dubini, Leone & Forti, 2015)، اما مواردی همچون اشتغال‌زایی، احیای بافت تاریخی، احیای مهمان‌نوازی ایرانی، ایجاد برند، بازگرداندن نماد شهری به جامعه، معرفی منطقه و غیره در میان منافع بخش عمومی و موضوعاتی نظیر سود

از این جهت، خروجی پژوهش حاضر از دو منظر حائز اهمیت است. نخست، به گستره دانش درخصوص ابعاد مترتب بر یک مشارکت عمومی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی - به صورت خاص در کشور ما - منجر شده و می‌تواند پایه‌هایی علمی برای پیگیری مطالعات بیشتر فراهم آورد و دوم اینکه، راهنمایی برای هر دو بخش عمومی و خصوصی جهت آشناسازی با ابعاد مختلف مرتبط با مشارکت عمومی خصوصی در زمینه بناهای تاریخی فراهم می‌آورد.

با توجه به تحلیل صورت‌گرفته دوازده مقوله کلیدی استخراج شد، شامل سازوکار مشارکت، ویژگی‌های بنا، ذی‌نفعان، اهداف، وظایف هر بخش، منافع هر بخش، عوامل تکنولوژیکی ارتباطی، عوامل اجتماعی فرهنگی، عوامل قانونی حقوقی، عوامل مالی اقتصادی، عوامل محیطی و عوامل سیاسی دولتی.

هریک از مقوله‌های یادشده مجموعه‌ای از زیرمقوله‌ها و مفاهیم متعدد را شامل می‌شد. مفاهیم شناسایی‌شده و جزئی ذیل هر یک از این مقوله‌ها ابعاد مختلف مرتبط با مشارکت عمومی خصوصی در سرای عامری‌ها را تبیین می‌کند. سازوکار مشارکت عمومی خصوصی زیرمقوله‌هایی نظیر ویژگی‌های بخش خصوصی، طرفین قرارداد، ریسک‌ها، محتوای قرارداد، مدت زمان قرارداد، نوع قرارداد و فرایند مشارکت را در برمی‌گیرد که نشانگر ابعاد توافق میان دو بخش است. به موضوع ریسک بخش خصوصی در پژوهش عزت عمران و محمود نیز توجه شده است.

ویژگی‌های بنا شامل زیرمقوله‌های کاربری، حقوق معنوی، ویژگی‌های ظاهری و مالکیت بنا است که به‌گونه‌ای بر ویژگی‌های خاص و متمایزکننده این

مؤثر واقع شوند؛ مواردی نظیر مفاخر کاشان، گلاب‌گیری، آشپزی سنتی، صنایع دستی و هنرهای سنتی و آداب و رسوم کاشانی‌ها.

مقوله عوامل مالی اقتصادی هم به عوامل مرتبط با حوزه اقتصادی گردشگری و نیز با عوامل کلان اقتصادی توجه دارد. در زمینه گردشگری عوامل مؤثر از سمت گردشگری بر بنا و اثر مشارکت بنا بر حوزه گردشگری ارزیابی و در جنبه کلان اقتصادی به برخی عوامل مؤثر اقتصادی و برخی اثرات اقتصادی ناشی از این مشارکت توجه شد.

عوامل محیطی اشاره به دو گروه زیرمقوله آب و هوا و موقعیت دارد. فصلی بودن عاملی است که دسترسی به مشتریان را به برهه‌ای از زمان محدود می‌سازد، اما موقعیت زیرمقوله‌ای است که با اشاره به مفاهیمی نظیر قرارگیری در بافت تاریخی، نزدیکی به بازار هدف، دسترسی به کویر، قرارگیری در شاهراه اصلی شهر و قرارگیری در مسیر ترانزیتی بر ظرفیت‌های قابل توجه ناشی از موقعیت برای این بنای تاریخی تأکید دارد.

عوامل سیاسی دولتی به بازنگری مفاهیم مرتبط در دو سطح کلان و خاص پروژه توجه دارد. بی‌ثباتی سیاسی، تغییر مدیران دولتی، برجام و غیره، از جمله عوامل کلان بوده‌اند، اما زیرمقوله خاص پروژه به مواردی همچون لزوم حمایت در زمان کرونا، عقبه سیاسی بنا و غیره اشاره می‌کند. با توجه به مفاهیم به‌دست آمده، می‌توان به مجموعه‌ای از پیشنهادات با توجه به تجربه مشارکت عمومی خصوصی در سرای عامری‌ها اشاره کرد:

حمایت از بخش خصوصی از سوی دولت درخصوص بحران‌هایی نظیر شیوع بیماری کرونا؛ حمایت از بخش خصوصی از سوی دولت در مقابل

سرمایه‌گذاری، ایجاد پرستیژ و جایگاه، استفاده از ظرفیت یک شرکت بزرگ، ظرفیت‌سازی برای کارهای بعدی، در میان بخش خصوصی به چشم می‌خورد. توجه به منافع طرفین در پژوهش‌های پیشینی همچون مطالعه ونچر، کاسلیا و اسپینا مورد توجه قرار گرفته است.

عوامل تکنولوژیکی ارتباطی، مقوله‌ای است که سه زیرمقوله را دربرگرفته است: دانش و مهارت‌های مشارکت، فناوری و تکنولوژی‌های مورد استفاده در بنا و بازاریابی و تبلیغات. به موضوع فناوری‌ها در مطالعات پیشینی همچون اثر فرا و همکارانش نیز توجه شده است.

عوامل اجتماعی فرهنگی هم از منظر اثرات اجتماعی فرهنگی این مشارکت و هم از منظر عوامل مؤثر اجتماعی فرهنگی بر این مشارکت، بررسی شد. مواردی همچون ایجاد غرور ملی، عدم مهاجرت از بافت تاریخی، برگزاری رویدادهای هنری، به حاشیه رانده شدن ساکنین، ارتقای فرهنگی بافت تاریخی، اشتغال‌زایی و استفاده از نیروهای محلی، از اثرات اجتماعی فرهنگی این مشارکت به شمار می‌روند.

این در حالی است که شیوع کرونا، عدم درک مردم محلی درخصوص گردشگری، پذیرش سرمایه‌گذار، لزوم درگیرسازی مردم محلی، عدم اعتماد مردم برای سرمایه‌گذاری، عدم وجود فرهنگ واقعی مشارکت، دادن استقلال به مدیر جوان و عدم فرهنگ پذیرش گردشگری، از جمله عوامل مؤثر اجتماعی فرهنگی بر پروژه عامری‌ها به شمار می‌روند. در این میان، زیرمقوله‌ای تحت عنوان جاذبه‌های مکمل نیز شناسایی شد.

این مقوله اشاره به ظرفیت‌های فرهنگی دارد که می‌تواند در موفقیت هرچه بیشتر سرای عامری‌ها

مشارکت‌نویسندگان

مفهوم‌سازی: ندا زرنديان، محمدرضا فرزین، علی‌اصغر شالبافیان؛ روش‌شناسی: ندا زرنديان، محمدرضا فرزین، علی‌اصغر شالبافیان؛ اعتبارسنجی: ندا زرنديان، محمدرضا فرزین، علی‌اصغر شالبافیان؛ تحلیل: ندا زرنديان؛ تحقیق و بررسی: ندا زرنديان؛ منابع: ندا زرنديان؛ نگارش پیش‌نویس: ندا زرنديان؛ ویراستاری و نهایی‌سازی نوشته: ندا زرنديان؛ بصری‌سازی: ندا زرنديان؛ نظارت: محمدرضا فرزین، علی‌اصغر شالبافیان؛ مدیریت پروژه: ندا زرنديان، محمدرضا فرزین، علی‌اصغر شالبافیان.

تعارض منافع

بنابر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافع ندارد.

نوسانات نرخ ارز؛ توجه به برآورد زمانی و هزینه‌ای صحیح در پروژه‌های بعدی بخش خصوصی مشارکت‌کننده؛ ضمانت سرمایه و سود سرمایه از سوی دولت برای بخش خصوصی؛ بازنگری محتوای قرارداد و در نظرگیری هم‌زمان منافع بخش خصوصی همگام با توجه به اهمیت حفظ این میراث فرهنگی در صورت تجدید قرارداد مشارکت؛ ثبات رویه بخش عمومی در برخورد با بخش خصوصی فعال و عدم تغییر رویه‌ها با تغییر مدیران دولتی مربوط؛ استفاده هرچه بیشتر از پیشینه و داستان بنا برای تبلیغات بنا؛ ادامه روند احیای هنرهای سنتی، صنایع دستی و آداب و رسوم از یاد رفته در بنا؛ ادامه روند برگزاری رویدادهای فرهنگی هنری در مجموعه؛ تلاش برای تنوع‌بخشی به محصولات برای مقابله با فصلی بودن.

اما از منظر نظری، محققان با بررسی موردهای بیشتر در کشور به تکمیل ابعاد مرتبط با این موضوع بپردازند. علاوه بر این، می‌توان با روش‌های دیگر تحقیق به غیر از مطالعه موردی به این موضوع ورود پیدا کرد.

ملاحظات اخلاقی

پیروی از اصول اخلاق پژوهش

تمامی اصول اخلاق پژوهش در این مقاله رعایت شده است.

حامی مالی

این مقاله برگرفته از پایان‌نامه دکتری ندا زرنديان با عنوان «چارچوب مشارکت عمومی خصوصی در کسب و کارهای گردشگری مورد مطالعه: بناهای تاریخی» در گروه مدیریت جهانگردی دانشگاه علامه طباطبایی است.

منابع فارسی

بیبی، ا. ر. (۷۸۳۱). روش تحقیق در علوم اجتماعی [ترجمه فارسی: ر. فاضل]. تهران: سمت.

خسروی، کوروش. (۵۹۳۱). «انواع مدل‌های تعامل و مشارکت برای توسعه یک کسب‌وکار». جشنواره ملی فن‌آفرینی شیخ بهایی.

بدون نویسنده. (۹۵۳۱). قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران. تهران: حزب جمهوری اسلامی.

معاونت برنامه‌ریزی و راهبردی رئیس‌جمهور. (۰۹۳۱).

References

- Aggarwal, M., & Suklabaidya, P. (2017). Role of public sector and public private partnership in heritage management: A comparative study of Safdarjung Tomb and Humayun Tomb. *International Journal of Hospitality & Tourism Systems*, 10(2), 79- 87. <http://www.publishingindia.com/ijhts/24/role-of-public-sector-and-public-private-partnership-in-heritage-management-a-comparative-study-of-safdarjung-tomb-and-humayun-tomb/589/4188/>
- Absalyamov, T. (2015). Tatarstan model of public-private partnership in the field of cultural heritage preservation. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 188, 214-217. [DOI:10.1016/j.sbspro.2015.03.375]
- Beeton, S. (2005). The case study in tourism research: A multi-method case study approach. In B. W. Ritchie, & P. M. Burns, & C. Palmer (Eds.), *Tourism research methods integrating theory with practice* (pp. 37-48). Egham: CABI Publishing. https://www.google.com/books/edition/Tourism_Research_Methods/KHSBCWAAQBA-J?hl=en&gbpv=0
- Babbie, E. R. (2009). The practice of social research [R. Fazel, Persian Trans]. Tehran: SAMT. http://opac.nlai.ir/opac-prod/search/briefListSearch.do?command=-FULL_VIEW&id=1062251&pageStatus=1&sortKey-Value1=sortkey_title&sortKey-Value2=sortkey_author
- Bizzarro, F., & Nijkamp, P. (1996). Integrated conservation of cultural built heritage. *PublisherFaculty of Economics and Business Administration, Vrije Universiteit Amsterdam*, 1-21. <https://research.vu.nl/en/publications/integrated-conservation-of-cultural-built-heritage-3>
- Boniotti, C. (2021). The public-private-people partnership (P4) for cultural heritage management purposes. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 1-14. [DOI:10.1108/JCHMSD-12-2020-0186]
- Dubini, P., Leone, L., & Forti, L. (2012). Role distribution in public-private partnerships: The case of heritage management in Italy. *International Studies of Management & Organization*, 42(2), 57-75. <http://www.jstor.org/stable/41739590>
- Cheung, E., & Chan, A. P. (2014). Revitalizing historic buildings through a partnership scheme: Innovative form of social public-private partnership. *Journal of Urban Planning and Development*, 140(1), 04013005. [DOI:10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000161]
- Chung, J. K. H. (2012). Adaptive reuse of historic buildings through PPP a case study of old Tai-O police station in HK. Paper presented at The 2nd International Conference on Management, Economics and Social Sciences (IC-MESS'2012), Bali, Indonesia, 30 June -1July 2012.
- Cheung, E., & Chan, A. P. C. (2012). Revitalising historic building through partnership schem: A case study of the Mei Ho House in Hong Kong. *Property Management*, 30(2), 176-189. [DOI:10.1108/02637471211213415]
- Crowe S, Cresswell , K., Robertson, A., Huby, G., Avery, A., & Sheikh, A. (2011). The case study approach. *BMC Medical Research Methodology*, 11(1), 1-9. [DOI:10.1186/1471-2288-11-100]
- Drucker, P. F., & Maciariello, J. A. (2008). *Management Rev Ed. New York: HarperCollins*. https://www.google.com/books/edition/Management_Rev_Ed/Cmjm4rs0Jg-kC?hl=en
- Ezzat Othman, A. A., & Mahmoud, N. A. (2020). Public-private partnerships as an approach for alleviating risks associated with adaptive reuse of heritage buildings in Egypt. *International Journal of Construction Management*, 1-23. [DOI:10.1080/15623599.2020.1742626]
- Ferri,P,&Zan,L.(2014). Understanding the Impacts of Public-Private Partnerships in Heritage Conservation: Evidences from the Archeological Site of Herculaneum. Adeon, , Rivišta di arti e diritto on line", 3/2014 , September-December.
- Ferrara C., Pierdicca R., Paolanti M., Aleffi C., Tomasi S., & Paviotti G., et al. (2020). The role of ICTs and public-private cooperation for cultural heritage tourism. The case of Smart Marca. *Studies on the Value of Cultural Heritage*, 10, 189-204. <http://rivista.unimc.it/index.php/cap-cult/article/view/2424>
- Hough, J., Gamble, J., & Thompson, A.A. (2011). Crafting and executing strategy: Creating sustainable high performance in South African businesses. Berkshire: McGraw-Hill Education. https://www.google.com/books/edition/Crafting_and_executing_strategy_creating/V8eRQA-AACAAJ?hl=en
- JELINČIĆ, D. A., TIŠMA, S., SENKIĆ, M., & Dodig, D. (2017). Public-private partnership in cultural heritage sector. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, 13(S1), 74-89. [DOI:10.24193/tras.SI2017.5]

- Kamarudin, M. K., Yahya, Z., Harun, R., & Jaapar, A. (2014). The needs of having paradigm shift from public sector to private sector on funding digitizing management work of historical building in Malaysia. Paper presented at The 8th International Symposium of the Digital Earth, Kuching, Sarawak, Malaysia, 26 August 2014. <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/18/1/012090/meta>
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) (2016), 'OECD Principles for Public Governance of Public-Private Partnerships'
- Parmigiani, A., & Rivera-Santos, M. (2011). Clearing a path through the forest: A meta-review of interorganizational relationships. *Journal of Management*, 37(4), 1108-1136. [DOI:10.1177/0149206311407507]
- Rajko, Mladen, Krajnović, Aleksandra, and Tomčić, Zdenko. (2008) Public-private Partnership for the Development of Tourism in Rural Areas. International Conference of the School of Economics and Business in Sarajevo (ICES 2008) "Traditional Challenges of EU Integration and Globalisation".
- Keeves, J. P. (1997). Educational research, methodology and measurement: An international handbook. New York: Pergamon. https://www.google.com/books/edition/Educational_Research_Methodology_Measure/233onAAA-CAAJ?hl=en
- Teng, F. (2017). An effective framework of public-private partnership: Creating an economically viable plan for conserving and managing Beijing's urban heritage site [MA thesis]. Columbia: Columbia University. <https://academiccommons.columbia.edu/doi/10.7916/D8X-358PM>
- Ventura, C., Cassalia, G., & Della Spina, L. (2016). New models of public-private partnership in cultural heritage sector: Sponsorships between models and traps. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 223, 257-264. [DOI:10.1016/j.sbspro.2016.05.361]
- Vaupot, Z. (2020). Foreign direct investments, cultural heritage and public-private partnership: A better approach for investors? *ANNALES, Series Historia et Sociologia*, 30 (2), 261-274. [DOI:10.19233/ASHS.2020.15]
- Yin, R. K. (2018). Case study research and applications: Design and methods. New York : SAGE Publications. https://www.google.com/books/edition/Case_Study_Research_and_Applications/fesJtAEACAAJ?hl=en
- Zhao, Zhao, Y. (2015). 'China's leading historical and cultural city': Branding Dali City through public-private partnerships in Bai architecture revitalization. *Cities*, 49, 106-112. [DOI:10.1016/j.cities.2015.07.009]
- No Aauther. (1981). [Constitution of the Islamic Republic of Iran (Persian)]. Tehran: Islamic Republic Party. http://opac.nlai.ir/opac-prod/search/briefListSearch.do?command=FULL_VIEW&id=4465121&pageStatus=1&sortKeyValue1=&sortKeyValue2=
- Vice President for Planning and Strategy. (2012). [Fourth economic, social and cultural development plan of the Islamic Republic of Iran (Persian)]. Tehran: Institute for Management and Planning studies. http://opac.nlai.ir/opac-prod/search/briefListSearch.do?command=FULL_VIEW&id=2526428&pageStatus=1&sortKeyValue1=sortkey_title&sortKeyValue2=sortkey_author