

امکان‌سنجی استفاده از استراتژی توسعه شهری (CDS) در نظام شهرسازی ایران و ارائه چارچوبی جهت تحقق‌پذیری آن

مهدی نوروزی فرد* - کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، تهران، ایران.
صبح نبئی - کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دهگلان، ایران.
احمد خلیلی - پژوهشگر دوره دکتری شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، ایران.

Feasibility of City Development Strategies (CDS) In Urban Planning System of Iran and Provide A Framework for Its Implementation

Abstract

City development strategies, is a problem-oriented approach with a focus on urban poverty, squatter settlement, environmental pressures and social inequality. This plan with strategic approach, seeks to solve modern urban problems in the less developed countries. This study was assessed the capacity of Iran's urban development management system for adoption and implementation of this plans. This Applied research, has been feasibility principles and indicators of urban development using a combined strategy of deductive- inductive and quantitative research approach, using a closed questionnaire survey of 114 university professors, experts and city managers in the Iran's urban development management system. The results of the questionnaire has been input into SPSS software and analyzed using factor analysis with exploratory method. Then using regression analysis, the main areas of action were identified and operating strategies for city development strategy plan was presented. In analysis stage, amount of KMO is 0.703 that represent appropriateness of data and satisfactory of factor analysis. Significant level of analysis that measured by Bartlett's Test is 0.000 Means that the correlation among data. Then during Rotate Component Matrix in Varian method, it was determined six impact factors on realization of the plan which are respectively economic productivity structure with score 1.017, housing with score 0.648, access to advanced technology with score 0.434, access to market with score 0.408 and urban basic services with score 0.346. The results of this research can be used in macro country plans like the five-year development plans or urban development plans.

Keywords: Feasibility, City Development Strategy, Factor Analyze, Regression Analysis, Urban Planning System of Iran.

چکیده

استراتژی توسعه شهری، رویکردی مسأله‌گرا، با محوریت فقر شهری، حاشیه نشینی، فشارهای زیست محیطی و نابرابری اجتماعی است. این طرح با رویکردی راهبردی در پی حل معضلات نوین شهری در کشورهای کمتر توسعه یافته است. هدف پژوهش حاضر بررسی نظام مدیریت توسعه شهری ایران، جهت سنجش قابلیت آن برای پذیرش و اجرای این طرح هاست. پژوهش کاربردی حاضر، با استفاده از استراتژی تلفیقی قیاسی - استقرایی و رویکرد تحقیق کمی؛ اصول و شاخص‌های استراتژی توسعه شهری را با ابزار پرسشنامه بسته طی نظرسنجی از تعداد ۱۱۴ نفر از اساتید دانشگاه‌ها، صاحب‌نظران و مدیران شهری در نظام مدیریت توسعه شهری ایران امکان‌سنجی کرده است. نتایج حاصل از پرسشنامه در نرم افزار SPSS وارد شده و با استفاده از تحلیل عاملی با روش اکتشافی مورد تحلیل قرار گرفته است. سپس با استفاده از تحلیل رگرسیونی، مهمترین حوزه‌های نیازمند اقدام و راهکارهای عملیاتی جهت تحقق طرح استراتژی توسعه شهری ارائه گردیده است. در مرحله تحلیل، میزان KMO برابر ۰/۷۰۳ بوده که بیانگر تناسب داده‌ها و رضایت بخش بودن تحلیل عاملی است و سطح معناداری تحلیل نیز که توسط آزمون کرویت بارتلت سنجیده می‌شود برابر ۰/۰۰۰ بوده که به معنای همبستگی بین متغیرهاست. سپس طی ماتریس چرخش عوامل به روش واریماکس، شش عامل اثرگذار تحقق طرح مشخص گردیده و با استفاده از تحلیل رگرسیونی به روش گام به گام، مهم‌ترین حوزه‌های نیازمند اقدام مشخص شده که به ترتیب، ساختار بهره‌وری اقتصادی با امتیاز ۱/۰۱۷، مسکن با امتیاز ۰/۶۴۸، دسترسی به فناوری پیشرفته با امتیاز ۰/۴۳۴، دسترسی به بازار با امتیاز ۰/۴۰۸ و خدمات اساسی شهری با امتیاز ۰/۳۴۶ بوده است. نتایج حاصل از این پژوهش می‌تواند در برنامه ریزی‌های کلان‌کشوری مانند برنامه‌های توسعه پنج ساله و یا طرح‌های توسعه شهری کاربرد داشته باشد.

واژگان کلیدی: امکان‌سنجی، استراتژی توسعه شهری، تحلیل عاملی، تحلیل رگرسیونی، نظام شهرسازی ایران.

برای رویارویی با چالش‌های نوین برآمده از افزایش جمعیت شهرنشین ضرورت برگزیدن راهبردهای متناسب برای برنامه‌ریزی جهت برون رفت از این شرایط و حل این مسائل احساس می‌گردد. سازمانها و نهادهای جهانی کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته با همفکری برای حل این مسائل چاره جویی می‌کنند. ارائه این شیوه‌نشان دهنده دیدگاهی متفاوت جهت حل این مسائل، بویژه در کشورهای در حال توسعه می‌باشد. این رویکرد می‌تواند جایگزین برنامه‌های غیر منعطف قبلی در بهبود بحران‌های پیش رو در این کشورها گردد. بدیهی است که در صورت عدم استفاده از استراتژی‌های نوین توسعه شهری و بهره‌گیری از روش‌ها و سیاست‌های قدیمی نمی‌توان مشکلات و مسائل پیچیده، پویا و فزاینده شهرسازی کشورمان را حل کرد.

۲- مفهوم و زمینه استراتژی توسعه شهری (CDS)

استراتژی توسعه شهری با ماهیت راهبردی و برای کمک به ایجاد دموکراسی، تصمیم‌گیری و بهبود وضع زندگی توسط «سازمان ائتلاف شهرها»^۲ در سال ۱۹۹۹ پیشنهاد گردید (Cities Alliance, 2004a, p.4). این رویکرد در پی مطرح شدن مفهوم «توسعه پایدار»^۳ و «شهر پایدار»^۴ در جهان مطرح شد. در مورد شهر پایدار باید گفت که شهر پایدار باید در زمینه جهانی خود- شامل بررسی تمام اثرات بیرونی که توسط شهرها تولید می‌شوند- مورد بررسی قرار گیرد (Houghton, 1997, p.189).

استراتژی توسعه شهری (CDS) ابزاری برای توسعه مناطق شهری فقیر می‌باشد. این رویکرد نهایتاً یک تصمیم‌سازی مشارکتی است برای شهرهایی که با بحران فقر شهرنشینی، افزایش رقابت و اعمال فشار بر پایداری محیطی و اقتصادی روبرو هستند. استراتژی توسعه شهری چارچوبی برای رشد اقتصادی، پایداری و برابری آن با انجام یکسری اعمال و استراتژی‌های فراهم می‌آورد (UMP, 2002, p.8). استراتژی‌های توسعه شهری بر اساسی بنیاد نهاده شده است که مسیر توسعه شهر

مطالعات مختلفی نشان می‌دهد که عملکردهای شهری، نه بر پایه نقش‌های موجود نگهدارنده، ساختارهای اقتصادی و وضع موجود نهادی بلکه بر پایه انطباق پذیری آنها می‌باشد. تقریباً تمام شهرها تا سال ۲۰۵۰ متلاطم خواهند شد؛ خصوصاً توسط نیروهای بیرونی. موفقیت یک شهر تا حدود زیادی توسط واکنش آن به تلاطم ایجاد شده ناشی از تغییرات سریع در محیط‌های بیرونی و داخلی مشخص می‌شود. این خصوصیت به «جهندگی»^۱ موسوم است و بیش از پیش اهمیت یافته است (Cities Alliance, 2006a, 21). طرح استراتژی توسعه شهری رویکردی راهبردی است که هم‌اکنون در بسیاری از کشورهای جهان و به خصوص کشورهای در حال توسعه با استقبال مواجه شده است. طرح مفاهیم نوینی چون توانمندسازی، مشارکت، حکمرانی خوب شهری، توسعه پایدار، رقابتی نمودن شهرها، برنامه‌ریزی استراتژیک، برنامه‌ریزی محله محور و غیره، نشان دهنده‌ی موجی نوین در تفکر برنامه‌ریزی شهری است. در این فرایند ذی‌نفعان و ذی‌نفعان دیدگاه‌های خود را نسبت به توسعه محیطی، کاهش فقر و پایداری اجتماعی، مالی و اقتصادی تنظیم و مشخص می‌سازند و بر اساس این دیدگاه اهداف و راهبردهای توسعه شهری را تنظیم و در قالب اقدامات و سرمایه‌گذاری‌ها اولویت بندی شده معرفی می‌نمایند و در نتیجه یک فرآیند ارتقاء آگاهی ذینفعان و ذی‌نفعان از طریق اطلاع‌رسانی و انگیزش فرآیندی استراتژیک جهت بهبود مستمر شهر در چارچوب یک چشم‌انداز روی می‌دهد. به همین خاطر این مقاله بر آن است که به امکان‌سنجی استفاده از الگوی مذکور در نظام شهرسازی ایران پرداخته و چارچوبی را جهت تحقق پذیری آن ارائه دهد. استراتژی توسعه شهری (CDS) رویکردی نوین در برنامه‌ریزی شهری است که توسط سازمان ائتلاف شهرها در سال ۱۹۹۹ میلادی با هدف ارتقای توسعه شهری پایدار، ارتقای کیفیت اداره و مدیریت شهر و کاهش سیستماتیک و مداوم فقر شهری پیشنهاد شده است.

۴- انعطاف پذیر و قابل تجدید نظر (بازتاب دهنده تغییرات محیطی) (NLC, 1995 & Webster, 2002) - «چشم انداز»^{۱۱}: توسعه هدفمند و تصویر آتی شهر، تنها در صورتی امکان پذیر است که مشخص شود که شهر آینده، چگونه شهری باید باشد (کاردار و دیگران، ۱۳۸۸، صص ۱۸۴ و ۱۸۵).

- مشارکت بهره‌وران^{۱۲}: تنها در صورتی می‌توان به توسعه هدفمند شهر امید داشت که همه کسانی که در شهر زندگی می‌کنند، نسبت به آینده شهر خود آگاه بوده و در تعیین چشم انداز و در راه رسیدن به آن نقش داشته باشند. مشارکت جزء حیاتی هر CDS است. همانطور که ذکر شد، در استراتژی‌ها و قانون گذاری، اجرای [CDS] در عمل به ظرفیت سازی در تمام سطوح و تغییرگرایشات نیاز دارد (World Bank, 2002). اکنون مسأله دخالت اجتماع محلی اهمیتی فزاینده یافته است. به عنوان مثال گزارش کمیسیون عدالت اجتماعی (CSJ, 1994)، شیوه‌هایی که طی آن تأثیر اجتماع در استراتژی‌های توسعه اقتصاد محلی به واسطه تشکیل روابط نهادی جدید دخالت داده شود را معرفی نمود (2000, p.578, Raco).

- «راهبردها»^{۱۳}: برای دستیابی به اهداف و چشم انداز شهر، راه‌های مختلفی وجود دارد که می‌بایست بهترین آنها (با توجه به اصول CDS) به عنوان استراتژی‌های اصلی طرح انتخاب شوند (کاردار و دیگران، ۱۳۸۸، صص ۱۸۴ و ۱۸۵).

- «برنامه‌های اجرایی»^{۱۴}: برای تحقق اهداف و چشم انداز شهر می‌بایست استراتژی‌های تعیین شده، به شکل اجرایی درآیند. به عبارت دیگر، در طرح استراتژی توسعه شهری می‌بایست به طور دقیق مشخص شود که چه شخص و یا نهادی، چه پروژه‌ای را در کجا و در چه زمانی و با چه منابع مالی باید به انجام برساند (همان). CDS بسته به مکان، زمینه و بازیگران شکل‌های مختلفی به خود می‌گیرد؛ اما به نظر می‌رسد دارای پنج مشخصه‌ی

می‌تواند به طور قابل توجهی توسط مداخلات راهبردی بخش عمومی، خصوصی و جامعه مدنی دارای مکان‌گزینی و زمان بندی مناسب دگرگون شود (2006b, p.3, Cities Alliance). در این بخش تعاریفی چند از استراتژی توسعه شهری (CDS) از منابع مختلف ارائه می‌گردد:

- استراتژی توسعه شهری عبارت است از فرایند تهیه‌ی چشم انداز بلندمدت آینده‌ی شهر، که به واسطه‌ی آن یک برنامه‌ی عملیاتی کوتاه مدت تدوین می‌شود (p.1, Cities Alliance, 2004a). در استراتژی توسعه شهری شرایطی فراهم می‌شود که در آن به شیوه‌های دموکراتیک و مشارکتی به حل مسأله فقر شهری و توسعه اقتصادی آن پرداخته می‌شود (UMP, 2002, p.8). فرآیند استراتژی توسعه شهری با تکیه بر سرمایه‌های درون جامعه شهری به حل مسائل و مشکلات آن به شیوه‌های سیستمی و سلسله مراتبی می‌پردازد. تمرکز CDS بر تقویت رقابت اقتصادی است؛ همچنین کاهش فقر، جنبه‌های زیست محیطی، ساختار شهری، زیرساخت و مالی در بر گرفته می‌شوند (Alliance, 2004b, p.1, Cities). با توجه به تعریف ارائه شده، واژه‌های کلیدی در طرح استراتژی توسعه شهری (CDS) عبارت اند از:

- «راهبرد»^{۱۵}: اساساً یک راهبرد متشکل از تعدادی «سیاست»، «برنامه»، «راهکار» و «اقدام»^{۱۶} است که هدفشان ایجاد آثار قابل اندازه‌گیری^{۱۷} که می‌توانند به تحقق چشم انداز شهر کمک نمایند می‌باشد (گلکار و آزادی، ۱۳۸۴، صص ۷۱). وجه مشخصات یک استراتژی را می‌توان بدین صورت بیان نمود:

۱- انتخاب‌های قوی را بازتاب می‌دهد (هیچ انتخابی دارای اهمیت برابر نیست)؛

۲- بر نتایج تمرکز دارد (تعداد معینی برنامه‌های اجرایی؛ هدف این رویه اجرا می‌باشد)؛

۳- جوابگویی استراتژیک (مسئولیت‌های نهادی، انتظارات قابل اندازه‌گیری کوتاه مدت و بلند مدت)؛

5. Strategy
6. Policy
7. Program
8. Practices
9. Actions

10. Measurable Results
11. Vision
12. Participation of Stakeholders
13. Strategies
14. Action Plans

بارز زیر باشد:

(World Bank,

۴- به خوبی مدیریت و اداره می شوند.^{۱۵}

همچنین محققان و سازمان‌های درگیر در امر استراتژی توسعه شهری برای این رویکرد اصول، کارکرد و اهدافی متصورند که برخی از مهم‌ترین آنها بر اساس منابع معتبر جهانی به شرح زیر است:

- رویکرد CDS بر اساس ویژگی‌های هر شهری تدوین می‌گردد و از طریق خروجی‌های آن تعریف، بررسی و ارزیابی می‌شود (Kostik, 2007, p.8); بر اساس یک برنامه سازگار، CDS باید عملکرد و روند کنونی را به سمت شرایط بهینه تغییر دهد (Jiaping, 2008, p.15); رویکرد CDS از طریق مکانیسم‌هایی چون مشارکت فعال شهروندان در فرایند توسعه شهری، می‌بایست شرایط اقتصادی و اجتماعی و کالبدی شهر را به سوی شرایط توسعه پایدار شهری هدایت و مدیریت کند (2007, p.8, Kellett); با توجه به شرایط متغیر آینده و حتی پیش بینی ناشدنی شهرهای جهان سوم، رویکرد CDS بایست قادر به انعطاف پذیری لازم باشد (Leng, 2005, p.11); در این رهیافت، برنامه ریزان شهری در واقع وکلای مدافع حقوق شهروندان، محسوب می‌شوند (2008, p.17, Koomen); رویکرد CDS از طریق سازوکارهای فیزیکی و اجتماعی، باید قادر به برقراری ارتباط منطقی بین بخش‌ها و گروه‌های مختلف و ذی نفع شهری در فرایند برنامه ریزی باشد (McClamroch, 2001, p.25). هدف CDS یک چشم انداز و برنامه اجرایی منسجم^{۱۶} از شهر، با هدف ارتقاء حکمروایی و مدیریت شهری، افزایش رشد اقتصادی و اشتغال و کاهش پایدار فقر است (2004b, Cities Alliance).

۲-۲- سیاست‌ها و ابزارهای استراتژی توسعه شهری (CDS)

در هر مرحله از فرایند تهیه و اجرای استراتژی توسعه شهری از سیاست‌ها و تکنیک‌هایی برای تهیه سند و شناخت وضعیت فعلی و آینده شهر استفاده می‌شود. جدول شماره ۱، برخی از مهم‌ترین سیاست‌های CDS را بیان می‌دارد.

- فرایند و محصول CDS توسط شهر انجام شده، نه دولت مرکزی، یک نهاد مالی بین‌المللی یا مشاوران؛
- یک CDS یک نگرش بلندمدت را در نظر می‌گیرد؛ اما با یک برنامه عملیاتی کوتاه مدت ارتقاء می‌یابد؛

- مشارکت قابل توجه سهام داران در فرایند و همچنین تعهد نسبت به محصول وجود دارد؛

- CDS در ذات خود یک استراتژی بوده و چند جانبه است؛ نه تحت موضوع خاصی است و نه مانند یک طرح جامع در یک سند ایستا مجسم می‌شود؛

- فرایند CDS به سمت شیوه‌های نوین تفکر در باره توسعه شهر و پایداری آن هدایت می‌شود (2004a, p.1, Cities Alliance). همچنین نتایج یک CDS عبارت است از:

- تغییرات سیاست‌گذاری، حکمروایی و نهادی؛

- برنامه‌های سرمایه‌گذاری (شامل زیرساخت‌های اجتماعی و فرهنگی)؛

- مکانیسم‌های پیش (Alliance, 2004a, p.2, Cities).

شماهای کلی طرح استراتژی توسعه شهری فقط یک طرح سرمایه‌گذاری و استراتژی مالی برای جذب کردن ابتکارات متنوع مورد انتظار در مأموریت^{۱۵} است (p. 389, Sudhira & et al., 2007).

۱-۲- اصول و اهداف استراتژی توسعه شهری (CDS)

اصول CDS شامل اصولی است که با عنوان شهرهای پایدار از آن یاد می‌شود. بر این اساس، شهرهای پایدار شهرهایی هستند که چهار ویژگی ذیل را داشته باشند:

۱- قابل زندگی^{۱۶} هستند؛ یعنی همه شهروندان آن دارای فرصت‌های همسان برای شرکت و بهره‌مندی از زندگی شهری اند.

۲- رقابتی^{۱۷} هستند؛ یعنی دارای اقتصادی پویا، درآمد و سرمایه‌گذاری همه جانبه‌اند.

۳- بانکی^{۱۸} هستند؛ یعنی از نظر بانک جهانی، شهر می‌بایست دارای سیستم مالیات شهری و مالی کارآمد در استفاده از منابع درآمدی خود باشد. (2007, p.37)

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
No.34 Spring 2014

■ ۲۴۰ ■

15. Mission

16. Livable

17. Competitive

18. Bankable

19. Well managed and well governed

20. Collective

<ul style="list-style-type: none"> • رفع محدودیت های دسترسی به مسکن، زمین، اعتبار و زیرساخت؛ • مشارکت ساکنان در طراحی برنامه و خدمات شامل نهادهای کاملاً غیر رسمی؛ • چهارچوب های قانونگذاری و سیستم های خدمات رسانی که اشتغال بخش غیر رسمی را حمایت می کند؛ • برنامه های ملی کارآمد برای کمک هزینه های هدفمند (مسکن، غذا و حمل و نقل)، بیمه بیکاری و برنامه های رفاهی؛ • سیاست های شغلی جنسیت مدار (از قبیل پرورشگاه های کودک)؛ • توسعه حمل و نقل عمومی متعادل از نظر زیست محیطی و اجتماعی؛ • سیستم عدالت اجتماعی که مورد احترام است و منصفانه اعمال می شود؛ • تعهد عمومی و خصوصی در احترام گذاشتن و مشاهده نواحی عمومی، حق تقدم و میراث فرهنگی از قبیل مشارکت تام و برنامه ریزی کاربری زمین طرفدار بازار؛ • سرپناه های بی خانمان ها و برنامه هایی برای کودکان خیابانی. 	<p>زیست پذیری (قابلیت زیستی)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • چهارچوب قانونی و مقرراتی که از انگیزه های تجاری مناسب حمایت می کند و کمترین هزینه های مبادلاتی را تحمیل می کند؛ • شراکت عمومی - خصوصی برای تعیین فرصت های بازار و برداشتن موانع در زمین در حال آماده سازی، زیرساخت و میراث های فرهنگی؛ • برنامه ریزی زمین، ملک و حمل و نقلی که از کاربری زمین کارآمد از نظر فضایی و عرضه عادلانه زمین آماده سازی شده برای کاربری های تجاری و مسکونی حمایت می کند؛ • نقش قانون و حمایت از حقوق مالکیت. 	<p>رقابت پذیری</p>
<ul style="list-style-type: none"> • چهارچوب های واضح برای اسناد میان دولتی و درون دولتی و نمایندگی عملکردها، مسئولیت ها و عواید و هزینه ها؛ • مکانیسم هایی برای هدف، بازنگری مستقل عملکرد دولت محلی؛ • همکاری خوب میان نمایندگی های دولت محلی و نهاد های غیر رسمی از قبیل سازمان های اجتماعی؛ • توسعه و کاربرد ابزارهای مدیریت و بهترین تجربیات؛ • تخصصی سازی و آموزش کارمندان دولت محلی؛ • اجرای چهارچوب های شراکت عمومی - خصوصی مناسب؛ • همفکری عمومی قاعده مند و خطا در بودجه و فرایند تصمیم گیری دولت محلی؛ • ساختارهای تشویق کننده ای برای کارمندان که یکپارچگی را تشویق می کند و از هم گسیختگی را به حداقل می رساند. 	<p>حکمرایی و مدیریت خوب</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ظرفیت مدیریت مالی و سیستم های اطلاعاتی در دولت های مربوط به اداره شهری؛ • نهادهای مالی پایا، خواهان و توانا در تحمل ریسک اعتباری مربوط به شهرداری؛ • ساختار نهادی و قانون گذاری برای ابزارهای بازار سرمایه در حال توسعه برای شهرداری ها (قراردادها)؛ • سیاست های بخش مالی که توسعه ابزار های سپرده های بلند مدت داخلی را تقویت می کند. 	<p>بانک پذیری</p>

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
No.34 Spring 2014

■ ۲۴۱ ■

در فرایند مطالعات راهبرد توسعه شهری، از فنون و تکنیک هایی در فازهای مختلف برنامه استفاده می شود که به برنامه ریزان در امر سیاستگذاری و تعیین راهبردهای کلیدی شهرکمک می کند. در جدول شماره ۲، هرکدام از این فنون و تکنیک ها در مراحل مختلف فرایند CDS آمده است.

محتوای اسناد CDS بسته به هدف اصلی آن و نوع آن (متمرکز یا جامع)، برای شهرهای مختلف متفاوت می باشد. با مطالعه اسناد استراتژی توسعه شهری متعددی از شهرهای جهان می توان گفت به نظر می رسد در اکثر اسنادی که با رویکرد جامع تهیه می شوند، بندهای مطالعاتی زیر در محتوای سندگنجانده شده اند. جدول شماره ۳، محتوای یک سند جامع CDS را در سه محور اصلی نشان می دهد.

جدول ۲. تکنیک‌ها و ابزارهای مورد استفاده در فرایند CDS؛ ماخذ: (Cities Alliance, 2004a, pp.5-27).

تکنیک‌ها و ابزارهای طراحی	تکنیک‌ها و ابزارهای ارزیابی	تکنیک‌ها و ابزارهای چشم انداز	تکنیک‌ها و ابزارهای پیش
۱- نقشه ذهنی؛ ۲- نمودارهای گردشی؛ ۳- چارت‌های سازمانی؛ ۴- نمودارهای ون؛ ^{۲۱} ۵- ماتریس سهام داران؛	۱- نقشه‌های ارزیابی ۲- تحلیل SWOT ۳- کارته شهری ۴- ارزیابی مشارکتی ۵- مصاحبه‌ها و بررسی‌ها ۶- تحلیل خوشه‌ای ۷- تحلیل پایه اقتصادی ۸- مدل‌سازی داده-سناده منطقه‌ای ۹- تحلیل درآمد فضایی ۱۰- ارزیابی خدمت‌رسانی	۱- نشست‌های طوفان فکری؛ ^{۲۳} ۲- کارگاه‌های چشم‌انداز سازی؛ ۳- دور‌نمای گرافیکی/تخیلی؛ ۴- کارگاه‌های سناریوسازی؛	۱- میناها ^{۲۴} ۲- چارچوب‌های برنامه‌ریزی و ارزیابی ۳- ارزیابی عملکردها

جدول ۳. محورهای مطالعاتی یک سند CDS؛ ماخذ: نگارندگان بر اساس

(World Bank, 2000; UNHABITAT, 2004b; SCCDST, 2005; Cities Allianc, 2011).

۱- بازنگری وضع موجود شهر	۲- استراتژی‌های (سطح کلان) شهر	۳- استراتژی‌های بخشی
۱-۱ نمودار خصوصیات شهر ۱-۲ مقر و توپوگرافی ۱-۳ اقلیم ۱-۴ جاذبه‌های توریستی اصلی ۱-۵ خصوصیات اقتصادی-اجتماعی ۱-۶ ارتباط و حمل و نقل ۱-۷ خصوصیات فقر ۱-۷-۱ سکونتگاه‌های غیررسمی ۱-۷-۲ فقر و آسیب‌پذیری ۱-۸ پروژه‌های در حال اجرا و سرمایه‌گذاری‌های انجام شده ۱-۹ کاربری زمین ۱-۱۰ سطوح خدماتی در شهر ۱-۱۱ وضعیت محیط شهری، محیط، آب، هوا، زمین، سر و صدا ۱-۱۲ مدیریت شهر ۱-۱۲-۱ حکمروایی و تشکیلات نهادی ۱-۱۲-۲ نقش بخش دولتی ۱-۱۲-۳ نقش بخش خصوصی ۱-۱۲-۴ وضعیت مالی‌ها	۱- نواحی مهم دارای مشکل-مسائل بخشی معرفی شده برای شهر ۲-۲ تحلیل SWOT ۲-۳ چشم‌انداز و مأموریت ۲-۳-۱ چشم‌انداز و اهداف موجود ۲-۳-۲ اهداف معرفی شده اضافی ۲-۳-۳ مأموریت ۲-۴ نقش شهر در شهرنشینی ملی ۲-۴-۱ جمعیت و برتری ۲-۴-۲ منطقه سرمایه ملی	۲۵ ۳-۱ توسعه اقتصادی محلی ۳-۲ فقر و شمول اجتماعی ۳-۳ زیرساخت و محیط ۳-۴ حفاظت از میراث ۳-۵ مدیریت شهری، مالیه و ظرفیت‌های مربوط به شهرداری ۳-۶ خلاصه استراتژی‌ها



فصلنامه مدیریت شهری
 Urban Management
 شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
 No.34 Spring 2014

۲۴۲

21. Venn diagrams

۲۲. «کارته شهری» یا نمودار خصوصیات شهر به منظور ارزیابی وضعیت جاری شهر. هدف اصلی کارته شهری، تشخیص توسعه پایدار برای شهرهاست؛ همچنین فراهم کردن یک پایه برای پیش (UN-Habitat, 2004: 1-4).

23. Brainstorming sessions

24. Benchmarks

25. Local Economic Development (LED)

طراحی و برنامه ریزی CDS هر شهری به ویژه در نواحی کلان شهرها معمولاً دارای این مراحل است:

۱- آماده سازی و تدارک؛ ۲- تجزیه و تحلیل؛ ۳- تعریف راهبرد؛ ۴- اجرا؛ و ۵- مشاوره و استفاده مؤثر از بازخوردهای برنامه (Marull, 2007, p.16). در نمودار شماره ۱، این فرایند به تفصیل بیان شده است.

۳- بررسی سابقه طرح موضوع استراتژی توسعه شهری (CDS) در نظام شهرسازی ایران

سابقه تفکر این طرح‌ها در ایران در اوایل دهه ۱۳۸۰، با مشارکت وزارت مسکن و شهرسازی و بانک جهانی و با اهداف بهبود وضعیت مسکن جهت ارزیابی و بررسی سیاست‌های بخش مسکن؛ و هدف دیگر بهسازی شهری جهت ساماندهی حاشیه نشینی آغاز گردید. به عبارت



شکل ۱. نمودار فرایند استراتژی توسعه شهری؛ ماخذ: (Cities Alliance, 2011, p.17).

دقیق‌تر تاریخچه رسمی CDS در ایران به سال ۱۳۸۶ بر می‌گردد که همسوی اهداف سازمان ائتلاف شهرها، یعنی انتقال دانش بین کشورهای مختلف و بهره‌مندی از تجارب موفق کشورها، پیشنهاد پرداخت وام از سوی بانک جهانی به ایران منوط به تدوین و استفاده از CDS طرح شد و بدین منظور شهرهای بندر انزلی، شاهرود و قزوین از طریق این بانک انتخاب شدند. از سوی دیگر، وزارت مسکن و شهرسازی براساس طرحی مشترک با بانک جهانی در حال بررسی و امکان‌سنجی نهاده‌ی CDS در فرایند برنامه‌ریزی شهری ایران است (Cities Alliance, 2004a, p.33).

برنامه بهسازی شهری و بهبود وضعیت مسکن^{۲۶}، برنامه‌ای است ۱۲ ساله با تامین منابع مالی بین دولت جمهوری اسلامی ایران و بانک جهانی و هدف آن پایه‌گذاری (پیشبرد) اصول بهسازی مسکن و ارتقاء شرایط زندگی در نواحی توسعه نیافته شهری و نواحی کمتر برخوردار از خدمات شهری می‌باشد. بانک جهانی از طریق برنامه‌ها و از طریق تهیه راهبرد توسعه شهری (CDS) به سه شهر ایرانی شرکت‌کننده در این برنامه در دستیابی آنها به رشد بلند مدت و پایدار آنها مساعدت می‌نماید (سایت راهبرد توسعه شهری بندر انزلی، ۱۳۹۰). به همین خاطر در تهیه طرح توانمندی‌سازی سکونتگاه‌های غیررسمی در سه شهر بندرعباس، زاهدان و کرمانشاه تصمیم گرفته شد تا در یکی از این سه شهر، مطالعات اولیه برای تهیه طرح استراتژی توسعه شهری آغاز شده و مقدمات تهیه طرح در آن فراهم شود. بر این اساس شهر بندرعباس انتخاب شد و مطالعات اولیه بر روی آن صورت گرفت، اما مقدمات تهیه طرح هیچگاه فراهم نشد. عمده‌ترین دلیل آن نیز فراهم نبودن بستر قانونی آن بود؛ به طوری که نه مرجع تصویب طرح به لحاظ قانونی مشخص بود، نه مجری طرح و نه نهاد نظارت‌کننده بر اجرای طرح (کاردار و دیگران، ۱۳۸۸، صص ۱۹۸ و ۱۹۹).

با اینکه به دلیل ماهیت اجرایی و عملی CDS، بانک جهانی و سازمان ائتلاف شهرها، زمان تهیه و تدوین برای طرح راهبرد توسعه شهری را در حدود شش ماه در نظر گرفته بودند، اما تا اواخر سال ۱۳۸۸ به دلیل تاخیر و عدم

آشنایی مراکز تهیه طرح و مدیریت شهری تدوین این شهرها با رویکرد CDS، تدوین این طرح‌ها هنوز در مراحل اولیه آن قرار داشتند (حیدری چپانه و رضا طبع ازگمی، ۱۳۸۹، صص ۶۸-۶۹). در حال حاضر در کشور ما نیز در سه شهر شاهرود، قزوین و بندرانزلی این طرح بصورت آزمایشی در دست تهیه می‌باشد. لازم به ذکر است که بعضی از شهرها نیز خارج از پروژه و به صورت مستقل آغاز به اجرای طرح CDS نموده‌اند (سایت راهبرد توسعه شهری بندر انزلی، ۱۳۹۰).

استراتژی توسعه شهری (CDS) شهر شاهرود توسط پژوهشگر توسعه کالبدی توسط دکتر اسفندیار زبردست تهیه گردیده است، ایشان بنیانگذار طرح‌های CDS و انطباق آن بر اساس شرایط خاص ایران هستند و در این زمینه کارگاه‌های آموزشی بسیاری در سطح مدیران ارشد و پژوهشگران دانشگاهی برگزار نموده‌اند. یکی دیگر از این شهرها قزوین بود که مشاور تهیه طرح راهبرد توسعه شهری قزوین در مورد آن چنین می‌گوید: بجاست یادآوری شود در سال‌هایی که موضوع ارجاع راهبرد توسعه شهری قزوین به دست مشاور در دست بررسی بود (۸۳ تا ۸۶) استانداری و شهرداری قزوین مشترکاً و با بهره‌گیری از توان علمی دانشگاه بین‌المللی قزوین اقدام به تدوین یک راهبرد توسعه نمودند که چشم‌انداز بدست آمده در آن در شهریورماه ۱۳۸۷ به تصویب شورای شهر قزوین نیز رسید. گزارش طرح‌های یاد شده جزء منابع مورد مطالعه گزارش حاضر بوده است» تدوین راهبرد توسعه شهری قزوین که بخشی از طرح بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن در پایان اسفندماه سال ۱۳۸۶ از سوی مدیریت طرح مستقر در وزارت مسکن و شهرسازی به مشارکت مهندسان مشاور شارستان و مهندسان مشاور اوربان سولوشنز^{۲۷} هلند واگذار شد. طبق شرح خدمات، مهندس مشاور متعهد به انجام مطالعات، بررسی، تجزیه و تحلیل، نتیجه‌گیری و پیشنهاد در چهار محور اصلی توسعه شامل: نقش اقتصادی و مالی شهر، تخفیف فقر، تامین زیرساختها و منابع مالی آن و نیز پایدار محیط زیست گردید. اما به خاطر وضع ویژه شهر قزوین (نکاتی همچون وجود

مجموعه شهری، میراث با اهمیت فرهنگی - اجتماعی، معماری و شهرسازی ارزشمند سنتی، باغستان‌ها و نظایر (آن) به بررسی و برنامه ریزی در زمینه‌های کالبدی، مجموعه شهری، اجتماعی - فرهنگی و ترافیک و ترابری نیز پرداخت، طرح راهبرد توسعه شهر قزوین با همکاری مشاور با استانداری قزوین به ویژه معاونت عمرانی استانداری، سازمان مسکن و شهرسازی، شهرداری قزوین، مدیریت طرح بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن، شورای شهر، دانشگاه بین المللی امام خمینی صورت گرفته است (مهندسین مشاور شارسنتان، ۱۳۸۸، ص ۲). در حال حاضر مسئولیت تهیه طرح‌ها و بستن قرارداد با مشاورین بر عهده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (دبیرخانه ستاد توانمند سازی و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی) می باشد.

۴- تبیین مدل مفهومی و مستندسازی معیارها و شاخص‌های مورد توجه در استراتژی توسعه شهری

بر اساس نظر بانک جهانی، یک استراتژی توسعه شهری (CDS) باید چارچوبی برای دستیابی به موارد زیر فراهم کند:

- زیست پذیری: فراهم کردن چارچوبی که تضمین‌کننده فقیران به استانداردهای سلامتی و زندگی باکرامت دست یابند؛ همچنین تضمین نماید که سیستم‌هایی برای مسکن کافی، حق تصدی ایمن، اعتبار، حمل و نقل، سلامتی آموزش و سایر خدمات برای خانوارها فراهم‌کند و تضمین نماید که به کاستی‌های زیست محیطی، ایمنی عمومی و حفاظت از میراث فرهنگی باری منفعت تمامی ساکنان توجه نماید؛ زیست پذیری یک شهر با بسیاری از عوامل در محیط زیست یا کیفیت زندگی برای ساکنان در ارتباط است. در واقع محیط زیست ابعاد چندگانه ای دارد که شاخص‌های آن می تواند در

اصطلاحات خدمات اساسی شهری^{۲۸}، محیط سالم^{۲۹}، محیط ایمن^{۳۰}، فقر^{۳۱}، مسکن^{۳۲}، مطبوعیت و فرهنگ^{۳۳} دیده شود.

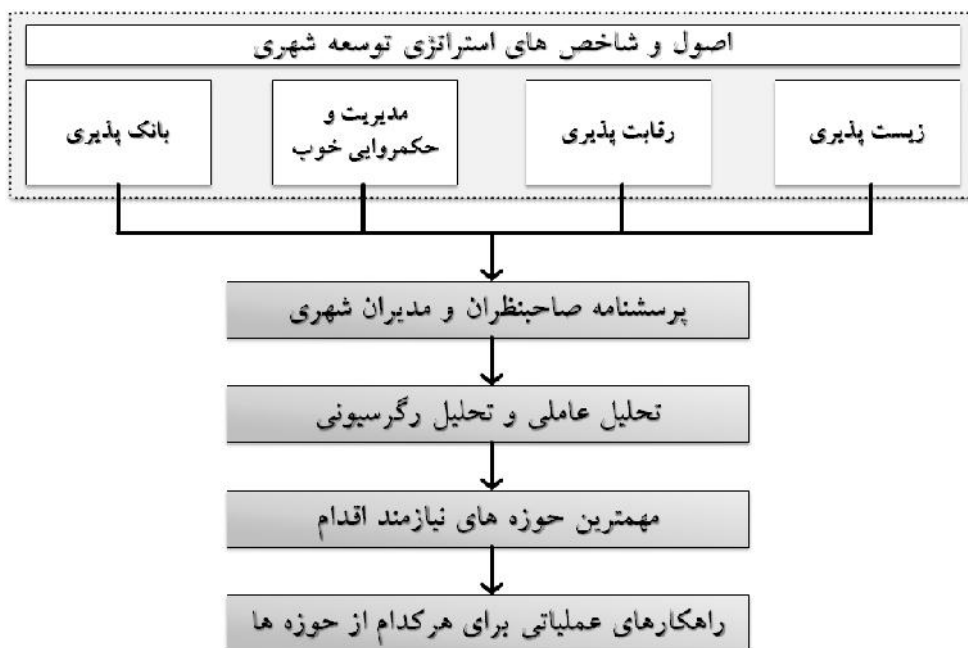
- رقابت پذیری^{۳۴}: فراهم کردن چارچوبی حمایتی برای مؤسسات تولیدی به منظور ارتقاء رشد روان و وسیع اشتغال، درآمد و سرمایه‌گذاری؛ رقابت پذیری یک شهر معیاری است که به موجب آن می توانیم از شرایط بهره وری شهری و ساختار اقتصادی شهر در مقایسه با سایر شهرها و کشورها آگاهی پیداکنیم. به عبارتی دیگر، رقابت پذیری معیاری است برای نشان دادن اینکه شهرهای جاذب چگونه دارای سرمایه‌گذاران بالقوه در اقتصاد جهانی هستند. رقابت پذیری را می توان در شاخص‌های ساختار بهره‌وری اقتصادی^{۳۵}، منابع انسانی متنوع^{۳۶}، دسترسی به فناوری پیشرفته^{۳۷}، دسترسی به بازار^{۳۸}، محیط بازرگانی قوی و سالم^{۳۹} مشاهده کرد.

- مدیریت و حکمروایی خوب^{۴۰}: با نمایندگی و شمول تمامی گروه‌ها در جامعه شهری؛ با پاسخگویی، یکپارچگی و شفافیت اقدامات مدیریتی در پیگیری اهداف مشترک و با ظرفیت قوی دولت محلی برای برآورده کردن مسئولیت عمومی بر پایه دانش، مهارت‌ها، منابع و رویه‌های که بر پایه مشارکت تدوین شده‌اند؛ حکمروایی یک شهر عبارت است از ظرفیت حکومت محلی در مدیریت و اداره آن. از این رو، بانک جهانی تعریفی واضح ارائه کرده که «حکمروایی خوب بر شمول و نمایندگی تمام گروه‌ها در جامعه شهری دلالت دارد همچنان که بر پاسخگویی، یکپارچگی و شفافیت اقدامات دولت محلی برای تعریف و پیگیری اهداف مشترک دلالت دارد». یعنی حکمروایی یک شهر را می توان در شاخص‌های ساختار و اثرگذاری خدمت رسانی^{۴۱}، استقلال دولت محلی^{۴۲}، هماهنگی درون دولتی^{۴۳}، شفافیت دولت محلی^{۴۴} مشاهده کرد.

28. Basic Urban Services
29. Healthful Environment
30. Safe Environment
31. Poverty
32. Housing
33. Amenity and Culture
34. Competitiveness
35. Structure of economic productivity
36. Diversified human resource

37. Accessibility to advanced technology
38. Accessibility to market
39. Sound business environment
40. Good Management and Governance
41. structure and effectiveness of service delivery
42. autonomy of local government
43. Inter-governmental coordination
44. Transparency of local government





شکل ۲. مدل مفهومی و چارچوب ارزیابی راهبرد توسعه شهری؛ ماخذ: نگارندگان.

- بانک پذیری^{۴۵}: یعنی از نظر مالی استوار و معتبر. سلامت مالی شهرداری‌ها نیازمند اتخاذ سیستم‌های استوار و واضح داخلی عواید و مخارج داخلی، ارجاعات درون دولتی شفاف و قابل اعتماد، حساب‌های مالی مقبول از نظر عموم، مدیریت دارایی و کسب تجربیات و شرایط محتاطانه وام شهرداری هاست (Idbank, 2011-wor). بانک پذیری معیاری است برای آگاهی از ظرفیت شهر برای دارایی و مدیریت مالی. بانک پذیری یک شهر رامی توان در شاخص‌های تأثیرگذاری و سلامت مدیریت مالی^{۴۶}، ارتباط مالی بین دولتی^{۴۷}، شایستگی اعتباری^{۴۸} (World Bank, 2006a, pp. 5-13) مشاهده کرد.

بر این اساس مدل مفهومی تحقیق (شکل شماره ۲) در قالب اصول برگرفته از بانک جهانی تدوین شده است؛ بنابراین شاخص‌ها و معیارهای مورد نظر و متناسب با این اصول استخراج گردیده است، در نهایت پس از تحلیل و مشخص کردن حوزه‌های نیازمند اقدام، برای هر یک از این حوزه‌ها راهکارهایی عملیاتی متناسب پیشنهاد

45. Bankability

46. effectiveness and healthiness of financial management

47. Inter-governmental financial relation

48. Creditworthiness

جدول ۴. مستندسازی شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS) حاصل از مروری بر متون معتبر جهانی:
 ماخذ: نگارندگان بر اساس منابع ذکر شده.

اصول	معیار	منبع
زیست‌پذیری	۱	خدمات اساسی شهری شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: دسترسی به محیطی سالم (آب و هوای پاک و غیره)، دسترسی به برق، دسترسی به سیستم دفع مواد زائد جامد، دسترسی به آموزش، تعداد تخت‌های بیمارستان به ازای جمعیت شهر، تعداد پزشک به ازای جمعیت شهر، نسبت طول-مساحت جاده به ازای جمعیت شهر، دسترسی به حمل و نقل ارزان و مطمئن.
	۲	محیط سالم شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: تراکم جمعیت در نواحی شهری، دسترسی به سیستم دفع فاضلاب، حجم فاضلاب تولید شده.
	۳	محیط ایمن شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: تعداد خانه‌های خراب شده بر اثر سیل در دهه گذشته، درصد نواحی سیل زده، تعداد جرم‌های اتفاق افتاده به ازای جمعیت شهر، تعداد تصادفات اتفاق افتاده به ازای جمعیت شهر، تعداد آتش‌سوزی‌های اتفاق افتاده به ازای جمعیت شهر.
	۴	فقر شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: نسبت فقر خانوارها، دستیابی به اشتغال، دستیابی به تسهیلات اعتباری برای شهروندان.
	۵	مسکن شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: نسبت قیمت زمین به درآمد، درصد حاشیه نشینان، سرانه سطح زمین، دستیابی به مسکن امن و ایمن (شخصی یا عمومی).
	۶	مطبوعیت و فرهنگ شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: سرانه پارک به ازای هر نفر، تعداد تسهیلات فرهنگی یا مکان‌های تاریخی و یا تعداد سازمان‌های فرهنگی، ظرفیت‌سازی برای مشارکت در توسعه آینده شهر.
قابلیت‌پذیری	۷	ساختار بهره‌وری اقتصادی شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: تولید شهر و استخدام توسط بخش صنعتی، میزان سهم تولید شهر در اقتصاد ملی، تعداد یا مقدار سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در شهر، مقررات ملی پشتیبان سرمایه‌گذاری در شهر، قدرت خرید سرمایه‌گذاران جهت امنیت تصدی، وجود زمین‌های قابل خرید برای کاربری تجاری، وجود زمین برای کاربری تجاری با مکانیابی مناسب، مقررات دولت محلی پشتیبان سرمایه‌گذاری در شهر.
	۸	منابع انسانی متنوع شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: درصد مردم دارای آموزش عالی، تعداد مؤسسات تحقیقاتی، مدارس فنی و حرفه‌ای و دانشگاه‌ها در حوزه شهرداری، وجود کارگران با انگیزه، توانایی مؤسسات آموزش محلی در پاسخ به آموزش‌های مورد نیاز شاغلان.



فصلنامه مدیریت شهری
 Urban Management
 شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
 No.34 Spring 2014

۲۴۷

ادامه جدول ۴. مستندسازی شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS) حاصل از مروری بر متون معتبر جهانی:

(Cities Alliances, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).	دسترسی به فناوری پیشرفته شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: درصد خانوارهای دارای خط تلفن، تعداد ارتباطات اینترنتی.	۹	
(Cities Alliances, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).	دسترسی به بازار شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: فاصله با بزرگراه، ریل قطار، فرودگاه و یا بندر گاه، وجود حمل و نقل کارآمد و ارزان برای جابجایی کارگران به محل کارشان، حمل و نقل با قیمت معقول و کارآمد برای سرمایه‌گذاران جهت عرضه کالاهایشان به بازارهای داخلی، حمل و نقل با قیمت معقول و کارآمد برای سرمایه‌گذاران جهت عرضه کالاهایشان به بازارهای بین‌المللی.	۱۰	
(Cities Alliances, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).	محیط بازرگانی قوی و سالم شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: میانگین تعداد روزهای که مجوز بازرگانی در آنها صادر می‌شود، مالیات یا سایر انگیزه‌ها برای نوآوران، حکومت شهری کارا و بدون هزینه‌های زاید جهت بازرگانی.	۱۱	
(Cities Alliances, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).	تأثیر گذاری و سلامت مدیریت مالی شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: درصد عواید مدیریت محلی از منابع، یعنی مالیات محلی، دستمزد و مستمری، جابجایی، وام و سایر عواید کاربران؛ سرانه عواید مالیات محلی؛ درصد مستمری کارمندان مدیریت محلی نسبت به کل هزینه‌ها؛ درصد هزینه سرمایه‌گذاری نسبت به کل هزینه‌های مدیریت محلی؛ داشتن کارنامه معتبر در مدیریت مالی شهر؛ وجود سیستم‌های مالی موثق در رسیدگی به درآمد و مخارج؛ وجود سیستم‌های مالی شهری سالم؛ وجود سیستم مدیریت دارایی موثر در اجرا؛ دستاورد های شهری شفاف و سالم.	۱۲	بانک پذیری
(Cities Alliances, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).	ارتباط مالی بین دولتی شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: درصد مراودات بین دولتی و وام نسبت به کل عایدات؛ اختصاص بودجه معین برای طرح‌های توسعه شهری؛ وجود عواید پایه قابل پیش‌بینی (از مالیات محلی یا مراودات بین دولتی) مبتنی بر بودجه.	۱۳	
(Cities Alliances, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).	شایستگی اعتباری شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: مقدار وام‌های داده شده به شهر از طرف بانک‌های تجاری؛ درصد سپرده‌ها نسبت به هزینه‌ها؛ توانایی استقراض شهر از بازارهای مالی.	۱۴	
(Cities Alliances, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).	ساختار و اثرگذاری خدمت‌رسانی شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: تعداد نهادهای عمومی یا مؤسسات خصوصی مسئول خدمات‌رسانی شهری؛ مقدار دستمزد در هزینه دولت محلی؛ درصد کارمندان دولت محلی با صلاحیت حرفه‌ای.	۱۵	مدیریت و حکمروایی خوب شهری
(Cities Alliances, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (Huther & Shah, 2000); (World Bank, 2000).	استقلال دولت محلی شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: درصد عواید محلی نسبت به کل عواید؛ انتصاب و انتخاب شهردار و شورای محلی؛ کارایی قضایی؛ کارایی اداری؛ فساد پایین.	۱۶	

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management

شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
No.34 Spring 2014

۲۴۸

ادامه جدول ۴. مستندسازی شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS) حاصل از مروری بر متون معتبر جهانی؛

(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (Huther & Shah, 2000); (World Bank, 2000).	هماهنگی درون دولتی شامل شاخص های اندازه گیری: درصد انتقال [قدرت] از دولت مرکزی یا ایالتی به دولت محلی.	۱۷
(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (Huther & Shah, 2000); (World Bank, 2000).	شفافیت دولت محلی شامل شاخص های اندازه گیری: تعداد سازمان های غیر دولتی و یا سازمان های اجتماعی که با دولت کار می کنند؛ چارچوب نهادی برای مشارکت عمومی.	۱۸
(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (Huther & Shah, 2000); (World Bank, 2000).	مشارکت شهروندان شامل شاخص های اندازه گیری: آزادی سیاسی؛ پایداری سیاسی.	۱۹
(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (Huther & Shah, 2000); (World Bank, 2000).	توسعه اجتماعی شامل شاخص های اندازه گیری: توسعه انسانی؛ توزیع عادلانه.	۲۰
(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (Huther & Shah, 2000); (World Bank, 2000).	مدیریت اقتصادی شامل شاخص های اندازه گیری: توجه به عوامل بیرون؛ استقلال بانک مرکزی؛ برگشت سود با توجه به نرخ تولید ناخالص داخلی.	۲۱

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
No.34 Spring 2014

۲۴۹

اهداف استراتژی توسعه شهری و شاخص های ارائه شده توسط بانک جهانی بررسی می نمایند. به همین منظور روش نمونه گیری هدفمند و غیر احتمالی بهتر جوابگوی اهداف طرح خواهد بود. و حجم نمونه نیز برای پایایی بهتر تحقیق ۱۱۴ نمونه می باشد. بر این اساس پژوهشگران پس از مرور ادبیات و به دست آوردن شاخص های مورد نظر طرح های CDS اقدام به تهیه پرسشنامه براساس این شاخص ها و گردآوری داده ها از طریق پرسشگری جامعه آماری اساتید دانشگاه، کارشناسان و صاحب نظران خواهند پرداخت. سپس با استفاده از نرم افزار SPSS به تحلیل عاملی^{۴۹} با روش

اکتشافی^{۵۰}، جهت سنجش و امکان سنجی شاخص های استراتژی توسعه شهری (CDS) در ایران و تحلیل رگرسیونی^{۵۱} جهت ارائه راهکارهای عملیاتی برای تحقق پذیری استراتژی توسعه شهری (CDS) و مشخص سازی زمینه های نیازمند اقدام در ایران خواهد نمود. سپس با تکیه بر نتایج بدست آمده از تحلیل پرسشنامه ها از طریق تلفیق نتایج روش های تحلیل عاملی و تحلیل رگرسیونی به امکان سنجی استفاده از این الگو و ارائه چارچوبی جهت تحقق پذیری در نظام شهرسازی ایران مبادرت می گردد.

49. Factor analysis

50. Exploratory Factor Analysis (EFA)

51. Regression analysis

۶- سنجش و امکان سنجی شاخص‌های تحقق استراتژی توسعه شهری (CDS) در ایران

معمولاً در تحقیقات به دلایل مختلف با حجم زیادی متغیرها روبرو هستیم. برای تحلیل دقیق تر داده ها و رسیدن به نتایج علمی تر و در عین حال عملیاتی تر، پژوهشگران به دنبال کاهش حجم متغیرها (خلاصه سازی داده‌ها^{۵۲}) و تشکیل ساختار جدیدی برای آنها (تبدیل آنها به عوامل اصلی^{۵۳}) می باشند و بدین منظور از روش تحلیل عاملی استفاده می کنند. تحلیل عاملی سعی در شناسایی متغیرهای اساسی یا عامل ها به منظور تبیین الگوی همبستگی بین متغیرهای مشاهده شده دارد. تحلیل عاملی نقش بسیار مهمی در شناسایی متغیرهای پنهان یا مفهومی^{۵۴} یا همان عامل ها از طریق متغیرهای مشاهده شده دارد (زبردست، ۱۳۸۶ و خلیلی، ۱۳۹۰)؛ بدین ترتیب که در آن ارتباط پنهان بین تمامی متغیرها، با هم برقرار شده و در نهایت موثرترین عوامل که قدرت تبیین کنندگی بیشتری نسبت به سایرین دارند توسط برنامه ریزی شهری کشف و شناسایی گردند؛ به طوری که بدون استفاده از تحلیل عاملی ذهن انسان قادر به شناسایی این روابط پیچیده نباشد؛ از سوی دیگر متدهای نیرومند موجود در این روش، آن را از اعمال نظریات سلیقه ای و کارشناسی مجزا نموده و منطق های ریاضی و آزمون های آماری دقیق را جایگزین آن می سازد (خلیلی، ۱۳۹۰). بدین ترتیب ابعاد CDS در قالب پرسشنامه تدوین شده و مورد ارزیابی قرار گرفت و پس از وارد کردن داده ها در نرم افزار SPSS تحلیل آن صورت

پذیرفت.

برای تحلیل عاملی می بایست سه پیش شرط چون اندازه گیری ماتریس همبستگی، اندازه گیری آزمون کایزر- میر- اولکین^{۵۵} و اندازه گیری آزمون بارتلت^{۵۶} برآورده گردند. اگر همبستگی در میان متغیرها کم باشد، آزمون های کفایت نمونه توسط سنجش کایزر- میر- اولکین انجام می شود، همچنین در آزمون های بارتلت اگر ماتریس همبستگی یک ماتریس یکه باشد، نشان دهنده نامناسب بودن مدل عاملی می باشد (p.356 SPSS Inc., 2007). به طور کلی، این گزینه شاخصی برای مقایسه ی مقادیر ضرایب همبستگی ساده و جزئی بر روی همه متغیرهاست. مقادیر بزرگ KMO برضایت بخش بودن تحلیل عاملی دلالت می کند و آزمون بارتلت نیز فرض یگانه بودن ماتریس ضرایب همبستگی را آزمون می کند، به طوری که اگر آزمون بارتلت معنادار نباشد (احتمال مربوطه بزرگتر از ۰/۵ باشد)، این امکان برای ماتریس همبستگی وجود دارد که یک ماتریس یگانه باشد. این امر به معنای آن است که ماتریس مذکور برای تحلیل های بعدی مناسب نیست (زبردست، ۱۳۸۶ و خلیلی، ۱۳۹۰). بر اساس جدول شماره ۷ مقدار آماره ی KMO برابر ۰/۷۰۳ است و همچنین با توجه به جدول شماره ۸ مقدار KMO تناسب داده ها برای تحلیل عاملی خوب می باشد پس داده ها برای انجام تحلیل عاملی مناسب اند. همچنین نتایج آزمون بارتلت نیز معنی دار است، به این مفهوم که فرض مخالف تأیید می شود، یعنی بین متغیرها همبستگی معنی دار وجود دارد.

جدول ۵. آزمون های کایزر- میر- اولکین و بارتلت؛ ماخذ: نگارندگان.

۰/۷۰۳	آزمون کفایت نمونه کایزر- میر- اولکین (KMO)	
۷۵۳/۲۰۶۸	تقریب کای اسکوتر	آزمون کرویت بارتلت
۰/۲۱۰	درجه آزادی	
۰/۰۰۰	سطح معناداری	

۵۲. سعی می شود تا تعداد زیادی متغیر در چند عامل اصلی خلاصه شوند و این امر یکی از مزایای اصلی این روش در مقایسه با روش های مشابه است.

۵۳. به شرطی که داده های اصلی از بین نرود.

54. Latent

55. Kaiser Meyer Olkin test

56. Bartlett's test

جدول ۶. معیارهای قضاوت در مورد ضریب KMO؛ ماخذ: خلیلی، ۱۳۹۰.

آزمون کفایت نمونه کایزر- میر- اولکین (KMO)	تناسب داده ها برای تحلیل عاملی
≥ 0.90	عالی
$0.80 - 0.89$	خیلی خوب
$0.70 - 0.79$	خوب
$0.60 - 0.69$	متوسط
$0.50 - 0.59$	ضعیف
< 0.5	غیر قابل پذیرش

جدول شماره ۷ مقدار ویژه و واریانس متناظر با عامل‌ها را نشان می‌دهد. در ستون مقادیر ویژه^{۵۷} مقادیر ویژه اولیه برای هر یک از عامل‌ها در قالب مجموع واریانس تبیین شده ۵۸ برآورد می‌شود. واریانس تبیین شده برحسب درصدی از کل واریانس^{۵۹} و درصد تراکمی (تجمعی)^{۶۰} است. مقدار ویژه‌ی هر عامل، نسبتی از واریانس کل متغیرهاست که توسط آن عامل تبیین می‌شود. مقدار ویژه از طریق مجموع مجذورات بارهای عاملی (استخراجی)^{۶۱} مربوط به تمام متغیرها در آن عامل قابل محاسبه است، از این رو مقادیر ویژه، اهمیت اکتشافی عامل‌ها را در ارتباط با متغیرها نشان می‌دهد. پایین بودن این مقدار برای یک عامل به این معنی است که آن عامل نقش اندکی در تبیین واریانس متغیرها داشته است. همانطور که مشاهده می‌شود، شش عامل قابلیت تبیین

واریانس‌ها را دارند. عامل‌های بدست آمده را با روش واریماکس^{۶۲} چرخش می‌دهیم، عامل‌ها به ترتیب عبارتند از: عامل اول ۱۷/۲۳۴، عامل دوم ۱۶/۷۷۱، عامل سوم ۱۳/۱۵۳، عامل چهارم ۱۱/۹۲۴، عامل پنجم ۱۰/۹۳۵ و عامل ششم ۸/۷۳۱ می‌باشد که در مجموع ۷۸/۷۴۷ درصد از واریانس را دربردارند.

روش چرخش مورد نظر در تحلیل عاملی روش واریماکس بوده که روش چرخش متعامدی است. این روش تعداد متغیرهایی که بار عاملی بالایی در هر فاکتور دارند را به حداقل می‌رساند (Inc., 2007, p.358). این روش استقلال میان عامل‌های استخراجی را حفظ می‌کند و جمع واریانس بارها در ماتریس عاملی را بیشترین مقدار می‌کند؛ به همین دلیل آن را واریماکس گویند. هنگامی از این روش استفاده می‌شود که هدف به

جدول ۷. مجموع واریانس‌های تبیین شده ماخذ: نگارندگان.

عوامل	مقادیر ویژه		مجموع مجذور بارهای چرخش یافته ^{۶۲}			مجموع مجذور بارهای عاملی (استخراجی)		
	مقدار کل	واریانس (%)	مقدار کل	واریانس (%)	تراکمی (%)	مقدار کل	واریانس (%)	تراکمی (%)
۱	۷/۴۰۶	۳۵/۲۶۷	۳/۶۱۹	۱۷/۲۳۴	۳۵/۲۶۷	۷/۴۰۶	۳۵/۲۶۷	۳۵/۲۶۷
۲	۲/۵۶۲	۱۲/۱۹۹	۳/۵۵۲	۱۶/۷۷۱	۴۷/۴۶۶	۲/۵۶۲	۱۲/۱۹۹	۴۷/۴۶۶
۳	۲/۰۹۴	۷/۹۷۱	۲/۷۶۲	۱۳/۱۵۳	۵۷/۴۳۷	۲/۰۹۴	۷/۹۷۱	۵۷/۴۳۷
۴	۱/۷۶۸	۸/۴۱۸	۲/۵۰۴	۱۱/۹۲۴	۶۵/۸۵۵	۱/۷۶۸	۸/۴۱۸	۶۵/۸۵۵
۵	۱/۴۴۵	۶/۸۸۲	۲/۲۹۶	۱۰/۹۳۵	۷۲/۷۳۷	۱/۴۴۵	۶/۸۸۲	۷۲/۷۳۷
۶	۱/۲۶۲	۶/۰۱۰	۱/۸۳۳	۸/۷۳۱	۸۷/۷۴۷	۱/۲۶۲	۶/۰۱۰	۸۷/۷۴۷

57. Initial Eigenvalues
58. Total Variance Explained
59. % of Variance
60. Cumulative %

61. Extraction Sums of Squared Loadings
62. Varimax
63. Rotation Sums of Squared Loadings

مدیریت شهری

فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
No.34 Spring 2014

۲۵۱

جدول ۸. ماتریس چرخش عوامل^{۶۴}؛ ماخذ: نگارندگان.

عوامل						شاخص
۶	۵	۴	۳	۲	۱	
	۰/۵۲۷					خدمات اساسی شهری
			۰/۷۴۲			محیط سالم
				۰/۸۶۵		محیط ایمن
		۰/۵۴۹				فقر
	۰/۸۷۱					مسکن
		-۰/۶۰۷				مطبوعیت و فرهنگ
				۰/۵۶۰		ساختار بهره وری اقتصادی
				۰/۶۶۴		منابع انسانی متنوع
			۰/۸۰۶			دسترسی به فناوری پیشرفته
۰/۸۴۱						دسترسی به بازار
	۰/۵۶۹					محیط بازرگانی قوی و سالم
				۰/۸۰۴		تأثیر گذاری و سلامت مدیریت مالی
			۰/۸۶۹			ارتباط مالی بین دولتی
		۰/۸۷۴				شایستگی اعتباری
					۰/۶۴۴	ساختار و اثرگذاری خدمات رسانی
					۰/۷۱۵	استقلال دولت محلی
					۰/۶۳۶	هماهنگی درون دولتی
					۰/۸۳۷	شفافیت دولت محلی
					۰/۶۴۶	مشارکت شهروندان
۰/۶۵۸						توسعه اجتماعی
				۰/۶۷۰		مدیریت اقتصادی

Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 7 iterations.

بر اساس یافته‌های حاصل از تحلیل عاملی جهت سنجش و امکان سنجی شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS) در ایران شش عامل تأثیرگذار از جدول شماره ۸ استخراج گردید که نامگذاری این عوامل شامل عامل اول مدیریت شهری اثرگذار که با ترکیب شاخص‌های ساختار و اثرگذاری خدمات رسانی، استقلال دولت محلی، هماهنگی درون دولتی، شفافیت دولت محلی، مشارکت شهروندان، عامل دوم مکانیزم اقتصادی کارآمد که با ترکیب شاخص‌های مدیریت اقتصادی، تأثیرگذاری و سلامت مدیریت مالی، منابع انسانی متنوع، ساختار بهره‌وری اقتصادی و محیط ایمن؛ عامل سوم محیط اجتماعی سالم و فناوری بالا که با ترکیب

دست آوردن عامل‌هایی است که دارای بارزبندی بر روی برخی از متغیرها و بار کم بر روی متغیرهای دیگر باشد. در این روش تأکید بر ساده کردن ستون‌های ماتریس عاملی است، یعنی حداکثر امکان ساده کردن تا آنجایی حاصل می‌شود که بر روی یک ستون خاص ماتریس، فقط مقادیر (بارهای عاملی) صفر و یک قرار بگیرد. از این رو، مجموع تغییرات ایجاد شده در بارهای عاملی به حداکثر می‌رسد. در این حالت تفسیر عامل‌ها ساده می‌شود (خلیلی، ۱۳۹۰). جدول شماره ۸، سهم متغیرها را در عامل‌ها بعد از چرخش نشان می‌دهد. هر متغیر در عاملی قرار می‌گیرد که با آن عامل همبستگی بالای معنی داری داشته باشد.

جدول ۹. خلاصه مدل؛ ماخذ: نگارندگان.

مدل Model	ضریب همبستگی چندگانه R	مجذور ضریب همبستگی چندگانه یا ضریب تعیین R Square	ضریب تعیین تعدیل شده Adjusted R Square	خطای استاندارد برآورد Std. Error of the Estimate	آزمون دوربین-واتسن Durbin-Watson
۱	۰/۶۹۰	۰/۴۷۶	۰/۴۷۱	۰/۵۰۲	
۲	۰/۷۳۰	۰/۵۲۳	۰/۵۲۵	۰/۴۷۶	
۳	۰/۷۶۸	۰/۵۸۹	۰/۵۷۸	۰/۴۴۸	
۴	۰/۷۸۲	۰/۶۱۱	۰/۵۹۷	۰/۴۳۸	
۵	۰/۷۹۲	۰/۶۲۸	۰/۶۱۰	۰/۴۳۱	
۶	۰/۸۰۵	۰/۶۴۸	۰/۶۲۸	۰/۴۲۱	
۷	۰/۸۰۰	۰/۶۴۰	۰/۶۲۳	۰/۴۲۳	۲/۴۴۲

شاخص‌های ارتباط مالی بین دولتی، دسترسی به فناوری پیشرفته و محیط سالم؛ عامل چهارم اشتغال و تسهیلات اعتباری شهروندان که با ترکیب شاخص‌های شایستگی اعتباری، مطبوعیت و فرهنگ و فقر؛ عامل پنجم خدمات شهری که با ترکیب شاخص‌های خدمات اساسی شهری، مسکن و محیط بازرگانی قوی و سالم و عامل ششم دسترسی به بازار که با ترکیب شاخص‌های توسعه اجتماعی و دسترسی به بازار به دست آمده می‌باشد.

۷- ارائه راهکارهای عملیاتی جهت تحقق پذیری

استراتژی توسعه شهری (CDS) در ایران

در تحلیل رگرسیونی خطی روش استفاده شده گام به گام^{۶۵} می‌باشد. جدول شماره ۹ یا خلاصه مدل^{۶۶}، خلاصه آماره‌های مربوط به برازش مدل را نشان می‌دهد. و مدل نیز تعداد مدل‌های تشکیل شده را نشان می‌دهد که شامل هفت مدل می‌شود. همیشه مدلی مناسب تر است که از یک طرف مقدار ضریب تعیین آن بالاتر باشد و از طرف دیگر متغیرهای زیادی را شامل نشود. با توجه به اینکه مقدار ضریب همبستگی چندگانه (R) به یک نزدیکتر است، همبستگی بین متغیرهای مستقل و متغیر وابسته قوی‌تر می‌باشد. مجذور ضریب همبستگی

چندگانه (R Square) در جدول شماره ۹ به میانگین صفر و یک نزدیک می‌باشد البته هرچه این مقدار به یک نزدیکتر باشد، نشان از آن دارد که متغیرهای مستقل توانسته‌اند میزان زیادی از متغیر وابسته را تبیین کنند و برعکس، هرچه مقدار ضریب تعیین به صفر نزدیکتر باشد، دلالت بر نقش کمتر متغیرهای مستقل در تبیین واریانس متغیر وابسته دارد. ضریب تعیین همان دقت مدل مامی باشد که هر چه بیشتر باشد نشان از دقت بالای مدل دارد. مقدار ضریب تعیین تعدیل شده به ترتیب ۰/۴۷۱، ۰/۵۲۵، ۰/۵۷۸، ۰/۵۹۷، ۰/۶۱۰، ۰/۶۲۸ و ۰/۶۲۳ است یعنی به ترتیب متغیر مستقل ۴۷/۱، ۵۲/۵، ۵۷/۸، ۵۹/۷، ۶۱/۰، ۶۲/۸ و ۶۲/۳ درصد از تغییرات متغیر وابسته را تبیین می‌کند. با توجه به اینکه خطای استاندارد در جدول برای هریک از عوامل کمتر از میانگین می‌باشد پیش بینی دقیق‌تر و ضریب همبستگی قوی‌تر خواهد بود. خطای استاندارد برآورد^{۶۷} نشان دهنده میزان قدرت پیش بینی معادله رگرسیونی بوده و شاخصی است که تغییر پذیری اندازه‌های پیش بینی شده y را در اطراف خط رگرسیون نشان می‌دهد. هرچه اشتباه استاندارد برآورد کوچکتر باشد پیش بینی دقیق‌تر و ضریب همبستگی قوی‌تر است. آماره دوربین-واتسن^{۶۸}

۶۵. یا (Stepwise Method) که در این روش متغیرهای مستقل یکی به معادله رگرسیون اضافه می‌شود و اگر نقش معنی‌داری در رگرسیون نداشته باشند از آن حذف می‌شوند. معمولاً هنگامی از این روش استفاده می‌شود که محقق دارای یک چارچوب نظری باشد.

66. Model Summary

67. Std. Error of the Estimate

68. Durbin-Watson

جدول ۱۰. عوامل مشترک (Coefficientsa): ماخذ: نگارندگان.

عدد ثابت ^{۷۳}	سطح معنی داری ^{۷۲}	عوامل مشترک استاندارد نشده		مدل منتخب
		عوامل مشترک استاندارد شده	ضرایب رگرسیونی استاندارد شده	
۰/۰۰۰	۳/۶۸۴		۰/۱۶۷	مقدار ثابت
۰/۰۰۰	۴/۲۱۲	۰/۳۳۹	۰/۰۵۲	ساختار بهره وری اقتصادی
۰/۰۴۱	۲/۰۷۱	۰/۱۷۳	۰/۰۸۱	خدمات اساسی شهری
۰/۰۰۴	۲/۹۴۰	۰/۲۰۴	۰/۰۴۰	دسترسی به بازار
۰/۰۰۱	۳/۳۲۳	۰/۲۱۷	۰/۰۴۱	دسترسی به فناوری پیشرفته
۰/۰۰۱	۳/۴۶۲	۰/۲۱۶	۰/۰۴۷	مسکن

a. Dependent Variable: At last Opinion Poll

از آنجاکه در تحلیل رگرسیون مقیاس اغلب متغیرهای مستقل از واحدهای متفاوتی تشکیل شده بنابراین به راحتی نمی توان به مقایسه سهم هر متغیر مستقل در تبیین تغییرات یا واریانس متغیر وابسته پرداخت؛ از همین رو ضرایب رگرسیونی استاندارد شده استفاده می شود. ضرایب رگرسیونی استاندارد شده برای تعیین اهمیت و نقش متغیر یا متغیرهای مستقل در پیشگویی معادله رگرسیون از مقادیر بتا استفاده می شود. از طریق آن می توان در مورد اهمیت نسبی متغیرها قضاوت نمود، بزرگ بودن مقدار بتا نشان دهنده اهمیت نسبی و نقش آن در پیشگویی متغیر وابسته می باشد لذا در تفسیر نتایج رگرسیون بهتر است به جای ضرایب رگرسیونی غیر استاندارد از ضرایب رگرسیونی استاندارد شده استفاده نماییم.

آماره های توصیفی برای باقیمانده های استاندارد شده و نشده و مقادیر پیش بینی شده ارائه می کند. علاوه بر این آماره دوربین - واتسن، همبستگی بین باقیمانده ها را اندازه گیری و ارائه می دهد. این آزمون مقداری بین ۰ تا ۴ دارد و اگر بین ۱ تا ۳ باشد پدیده خود همبستگی در داده ها وجود ندارد و به راحتی می توانیم از تحلیل رگرسیونی استفاده کنیم. میزان این آماره در جدول شماره ۱۱، برای مدل هفتم ۲/۴۴۲ می باشد. جدول شماره ۱۰ یا عوامل مشترک^{۶۹} میزان تاثیر گذاری متغیر یا متغیرهای وابسته، معنی دار بودن متغیر مستقل در مدل و نیز معادله رگرسیون را نشان می دهد. ضرایب تاثیر رگرسیون شامل دو دسته ضریب تاثیر استاندارد شده^{۷۰} یا (Beta) و ضرایب تاثیر رگرسیون استاندارد نشده^{۷۱} یا (B) می باشد. ضرایب رگرسیونی استاندارد نشده مربوط به مدل رگرسیونی برآورد شده می باشد؛ اما

جدول ۱۲. ضریب اثرگذاری عوامل منتخب در بین متغیر وابسته؛ ماخذ: نگارندگان.

ردیف	شاخص	ضریب اهمیت شاخص (Beta)
۱	ساختار بهره وری اقتصادی ^{۷۴}	۰/۳۳۹
۲	خدمات اساسی شهری ^{۷۵}	۰/۱۷۳
۳	دسترسی به بازار ^{۷۶}	۰/۲۰۴
۴	دسترسی به فناوری پیشرفته ^{۷۷}	۰/۲۱۷
۵	مسکن ^{۷۸}	۰/۲۱۶

69. Coefficients

70. Standardized Coefficients

71. Unstandardized Coefficients

72. t

73. Sig.

74. Structure of Economic Productivity

75. Basic Urban Services

76. Accessibility to Market

77. Accessibility to Advanced Technology

78. Housing

جدول ۱۳. میانگین تاثیر پذیری شاخص ها؛ ماخذ: نگارندگان.

ردیف	شاخص	میانگین تاثیر پذیری
۱	ساختار بهره وری اقتصادی	۲/۱۱
۲	خدمات اساسی شهری	۳/۴۵
۳	دسترسی به بازار	۳/۳۱
۴	دسترسی به فناوری پیشرفته	۳/۲۳
۵	مسکن	۲/۱۵

جدول ۱۴. مشخص نمودن حوزه‌های نیازمند اقدام؛ ماخذ: نگارندگان.

ردیف	شاخص	امتیاز کسب شده
۱	ساختار بهره وری اقتصادی	۱/۰۱۷
۲	مسکن	۰/۶۴۸
۳	دسترسی به فناوری پیشرفته	۰/۴۳۴
۴	دسترسی به بازار	۰/۴۰۸
۵	خدمات اساسی شهری	۰/۳۴۶

۸- جمع بندی و نتیجه گیری

در این تحقیق با استخراج شاخص‌ها و معیارهای قابل پیگیری در نظام شهرسازی کشور، بر اساس اصول مورد نظر بانک جهانی و استخراج نهایی داده‌های پرسشنامه نخست جهت امکان سنجی شاخص‌های استخراج شده در تحلیل عاملی با خلاصه سازی عوامل و وزن دهی به آنها عوامل نهایی تاثیر گذار مشخص گردید، سپس با تحلیلی رگرسیونی جهت تعیین اولویتها و ارائه راهکارهای عملیاتی برای تحقق پذیری آنها صورت پذیرفت، به همین خاطر با توجه به تحلیل‌های انجام گرفته بر اساس مدل مفهومی تحقیق به نظر می‌رسد تهیه و اجرای طرح استراتژی توسعه شهری (S) در نظام شهرسازی ایران پیش شرط و زمینه‌های بسیار مناسب تری را طلب می‌کند. بر اساس اطلاعات جدول میانگین رضایتمندی شاخص‌ها نظام شهرسازی کشورمان فاقد میزان قابل توجهی از شاخص‌های اصلی زمینه ساز تحقق CDS می‌باشد؛ به همین دلیل لازم است که به تاثیر عوامل مدیریت شهری اثرگذار، مکانیزم اقتصادی کارآمد، محیط اجتماعی سالم و فناوری بالا، اشتغال و تسهیلات اعتباری شهروندان، خدمات شهری، دسترسی به بازار در راستای تهیه و اجرای طرح استراتژی توسعه شهری توجه شود. همچنین جهت اولویت بندی

بر اساس یافته‌های حاصل از تحلیل رگرسیونی جهت ارائه راهکارهای عملیاتی برای تحقق پذیری استراتژی توسعه شهری (CDS) و مشخص سازی زمینه‌های نیازمند اقدام در ایران، مدلی که دارای ضریب اهمیت بالاتر و خطای استاندارد کمتری باشد مدل مناسب تری به نظر می‌رسد. با توجه به جدول شماره ۱۲ مدل هفتم مدل برگزیده با توجه به شرایط گفته شده با پنج شاخص می‌باشد که در جدول شماره ۱۴ پنج شاخص مورد نظر با ضرایب اهمیت شان ارائه گردیده‌اند.

بر اساس یافته‌های حاصل از پاسخ به سوالات پرسشنامه ها، میانگین تاثیر پذیری بر اساس میانگین در جدول شماره ۱۳ ارائه گردیده است.

جدول شماره ۱۴ نشان دهنده حوزه‌های نیازمند اقدام را نشان می‌دهد، به همین خاطر حوزه‌های نیازمند اقدام جهت تحقق پذیری استراتژی توسعه شهری در ایران بر اساس بیشترین اهمیت به ترتیب اولویت، ساختار بهره‌وری اقتصادی، مسکن، دسترسی به فناوری پیشرفته، دسترسی به بازار، خدمات اساسی شهری از عوامل تاثیر گذار بر تحقق پذیری طرح‌های استراتژی توسعه شهری در ایران می‌باشند.

جدول ۱۵. راهکارهایی جهت بهبود حوزه‌های نیازمند اقدام؛ ماخذ: نگارندگان.

ردیف	شاخص	راهکارها
۱	ساختار بهره‌وری اقتصادی	توجه به توسعه اقتصاد محلی ^{۷۹} ؛ افزایش سهم تولید محلی در اقتصاد ملی؛ سرمایه‌گذاری در آموزش نیروی انسانی (تحصیلات، آموزش ضمن خدمت، سلامت و بهداشت، تغذیه...); مشارکت گسترده بازیگران گوناگون محلی؛ تاسیس صندوق توسعه محلی؛ اصلاح مقررات جهت تسهیل سرمایه‌گذاری؛ ...
۲	مسکن	روشن شدن مسئله مدیریت زمین برای تامین مسکن و توسعه شهر و روستا؛ تشکیل و سازماندهی بازار سرمایه مسکن؛ تامین مسکن با تاکید گروههای کم درآمد و نیازمند (بویژه اقشار آسیب پذیر جامعه)؛ بازنگری سیاست کوچک سازی، انبوه سازی و تداوم آن؛ افزایش مشارکت بخش خصوصی و تشکل های صنفی و تعاونیهای تولید مسکن؛ حمایت از بخش عمومی جهت ایجاد و تقویت گروهها و تشکل های مردمی و افراد خیر و موسسات خیریه و بنیادها و نهادهای غیر دولتی در جهت تامین مسکن اقشار محروم جامعه؛ برنامه ریزی جامع برای بهبود وضعیت مسکن روستایی و حاشیه ای با اولویت مناطق آسیب پذیر؛ حمایت از تولید حرفه ای انبوه و صنعتی مسکن؛ رعایت ارزشهای فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده در معماری مسکن؛ بهبود وضعیت مسکن از نظر مشکل کمبود مسکن یا بدمسکنی؛ توانمندسازی ساکنان و ارتقا و بهبود کیفی وضعیت ساختمانها و مقاوم سازی آنها؛ مشارکت و نظر خواهی از شهروندان، کارشناسان و مسئولان در یک روند هماهنگ و یکپارچه؛ ...
۳	دسترسی به فناوری پیشرفته	گسترش شهر الکترونیک؛ سرمایه‌گذاری وسیع در حوزه فناوری های پیشرفته کشور جهت افزایش کارایی و بهبود نظام تولید و نظام سکونتگاهها؛ تسهیل در افزایش ضریب نفوذ تلفن و اینترنت؛ حمایت مالی از سکونتگاههای شهری و روستایی نوآور در زمینه استفاده از فناوری های نوین در زندگی شهری و روستایی؛ ...
۴	دسترسی به بازار	تسهیل جهت گردش سرمایه های محلی؛ سهولت دسترسی به پایانه ها و شبکه های ارتباطی؛ سرمایه گذاری در حمل و نقل کارآمد و ارزان جهت کاهش هزینه های تولید (صاحبان صنایع و کارگران)؛ ...
۵	خدمات اساسی شهری	گسترش و نوسازی شبکه زیرساختهای اصلی؛ دسترسی فراگیر به و تاسیسات شهری و روستایی (برق، آب،...); توجه به فناوری های زیست محیطی و استفاده از آن در سکونتگاهها؛ بهبود و ارتقاء تسهیلات و تجهیزات شهری و روستایی (کاربری های آموزشی و بهداشتی، سیستم دفع مواد زائد جامد)؛ ...



فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
No.34 Spring 2014

۲۵۶

حوزه‌های نیازمند اقدام لازم است که به ترتیب اولویت به شاخص‌های ساختار بهره‌وری اقتصادی، مسکن، دسترسی به فناوری پیشرفته، دسترسی به بازار، خدمات اساسی شهری توجه گردد، در نتیجه جهت بهبود حوزه‌های نیازمند اقدام، راهکارهایی (جدول شماره ۱۵) پیشنهاد داده شده است.

منابع و ماخذ

۱. چپ من، دیوید. (۱۳۸۴) آفرینش محلات و مکان‌ها در محیط انسان ساخت. ترجمه شهرزاد فریادی و منوچهر طبیبیان. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۲. خلیلی، احمد (۱۳۹۰) درسنامه روشهای برنامه ریزی شهری. (منتشر نشده). دانشگاه تهران: دانشکده معماری و شهرسازی. تهران: دانشگاه هنر.
۳. راهبرد توسعه شهری بندر انزلی (۱۳۹۰)، راهبرد توسعه شهری بندر انزلی. بازیابی ۱۵ تیرماه ۱۳۹۰ از www.anzalicds.ir
۴. زاهدی، شمس السادات و نجفی، غلامعلی (۱۳۸۵) بسط مفهومی توسعه پایدار. فصلنامه مدرس علوم انسانی. دوره ۱۰، شماره ۴، صص ۴۳-۷۶.
۵. زبردست، اسفندیار (۱۳۸۶) درسنامه روشهای برنامه ریزی شهری. (منتشر نشده). دانشکده شهرسازی. پردیس هنرهای زیبا. تهران: دانشگاه تهران.
۶. کاردار، سعید و رحمانی، محمد و ملاآقا جانزاده، ساره

19. Jiaping, Wu (2008). Local Planning and Global Implementation: Foreign Investment and Urban Development of Pudong. Shanghai. Habitat International, Vol. 34. Pp. 8-19.
20. Kellett, L. (2007). The City of Saskatoon's Local Area Planning Program: A case study (Canada). Soc Indicies.
21. Koomen, E. (2008). Open-Space Preservation in the Netherland: Planning, Practice and Prospects. Vol. 21, Pp.12-23.
22. Kostic, S. (2007). Formulation City of Nis Development Strategy. Newsletter.
23. Kyung-Hwan, Kim (2002). China CDS Performance Indicators Manual. UN Habitat-Fukuoka Office.
24. Leng, Kay (2005). Strategic Environmental Assessment in Hong Kong. Environment International. Vol. 7. Pp.5-19.
25. Marull, J. (2007). A Land Suitability Index for Strategic Environmental Assessment in Metropolitan Areas. Landscape and Urban Planning, Vol. 6, Pp. 9-23.
26. Mcclamroch, Jo. (2001). Strategic Planning: Politics, Leadership and Learning. The Journal of Academic Librarianship, Vol. 27, Pp. 9-26.
27. Raco, Mike (2000). Assessing community participation in local Economic development: lessons for the new urban policy. Political Geography, No.19, Pp. 573-599.
28. SPSS Inc. (2007). SPSS Base 16.0 User's Guide. Chicago: SPSS Inc. Reterived from: <<http://www.spss.com>>. (Access June 2011).
29. Sudhira, H.S., Ramachandra, T.V. and Bala Subrahmanya, M.H. (2007). City profile Bangalore. Cities, Vol. 24, No. 5, Pp. 379-390.
30. The Santiago City CDS Team (SCCDST). (2005). The City Development Strategies report. GENSAN SHEEP DEVELOPMENT AGENDA, General Santos City. Philippines.
31. UCMP. (2011). Reterived from: <http://info.worldbank.org/etools/docs/library/166856/UCMP/UCMP/session1-2_strategy_governance.htm#governance>. (Access June 2011).
32. UMP (Urban Management Programme) (2002). A Synthesis and lesson learned. Urban Management Programme City Development Strategy Reports.
33. UN-Habitat (2004a). CDS TOOLKIT FOR LOCAL CHIEF EXECUTIVES. Philippine: CDS 2 Project Office. League of cities of Philippine. Reterived from: <http://www.unhabitat.org/campaigns/governance/docs_pubs.asp#Index>. (Access June 2011).
34. UN-Habitat (2004b). City Development (۱۳۸۸) طرح استراتژی توسعه شهری (CDS); رویکردی راهبردی و نوین در مدیریت، طراحی و برنامه ریزی شهری. فصلنامه راهبرد. سال هجدهم. شماره ۵۲، صص ۱۸۳-۱۹۹.
۷. گلکار، کوروش و آزادی، جلال (۱۳۸۴) راهبرد توسعه شهر چیست. فصلنامه شهرنگار. شماره ۳۰، خرداد، صص ۵۹-۷۹.
۸. مهدیزاده، جواد (ویراستار) (۱۳۷۸) اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در ایران براساس رویکرد راهبردی. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
۹. مهندسین مشاور شارستان (۱۳۸۸) گزارش نهایی (جمع بندی گزارش ها) راهبرد توسعه شهر قزوین. با همکاری مهندسین مشاور اوربان سولوشنز تهران: مدیریت طرح بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن. وزارت مسکن و شهرسازی.
10. Barton, Huge, Marcus Grant and Richard Guise (2003). Shaping Neighborhoods: A guide for health. Sustainability and vitality. London and New York: Spoon Press.
11. Cities Alliance (2004a). Cities Development Strategy, First Result. Reterived from: <<http://www.citiesalliance.org>>. (Access June 2011).
12. Cities Alliance (2004b). CDS in China: A Manual. Reterived from: <www.citiesalliance.org>. (Access June 2011).
13. Cities Alliance (2006a). Guide to City Development Strategies, Improving Urban Performance. Washington D.C: York Graphic Services.
14. Cities Alliance (2006b). City Development Strategy Guidelines: Driving Urban Performance. Washington D.C: Cities Alliance.
15. Cities Alliance (2011). The City Development Strategy Process. Reterived from: <www.Citiesalliance.org>. (Access June 2011).
16. GHK Group of Companies (UK), (2000). CDS: Taking Stock and Signposting the Way Forward Discussion Report for the World Bank and DFID (UK), London.
17. Houghton, Graham (1997). Developing sustainable urban Development models. Cities, Vol. 14. No. 4, Pp. 189-195.
18. Huther, Jeff & Shah, Anwar (2000). Applying a Simple Measure of Good Governance. Reterived from: <www.worldbank.org>, (Access June 2011).

Strategy Hyderabad, United Nations Human Settlement programme (UN-Habitat).

35. Van Jijk, M. P. (2004). Urban management makes cities more competitive, but requires capacity building. Reterived from: <<http://www.urbanicity.org>>. (Access June 2011).

36. Webster, Douglas (2002). Formulating City Development Strategies in China: Methodological Steps. Asia Pacific Research Center. Stanford University. Presentation in Beijing, July 6 and 7, 2002. Beijing.

37. World Bank (2000). Cities in Transition. Washington: World Bank Urban and Local Government Strategy. The World Bank Infrastructure Group Urban Development.

38. World Bank (2002). Terms of Reference. Participation Workshop for Aden Governorate Council Members. Yemen Port Cities Development Program. Washington D.C.

39. World Bank (2006a). City Profile Karte, World Bank, Urban Karte August 28, 2006, Reterived from: <http://www.isted.com/villes-developpement/cities_alliance/cds_karte.pdf>, (Access June 2011).

40. World Bank (2006b). Urban Karte. Reterived from: <http://www.isted.com/villes-developpement/cities_alliance/cds_karte.pdf>. (Access June 2011).



فصلنامه مدیریت شهری
Urban Management
شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
No.34 Spring 2014

■ ۲۵۸ ■