مدیریت شهری
شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳
No.34 Spring 2014
۲۳۷-۲۵۸
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۱/۴/۳ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۲/۲/۶

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.
صباح نبئی- کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دهگلان، ایران.
احمد خلیلی- پژوهشگر دوره دکترای شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، ایران.

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 درکشورهای‌کمتر 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 ـ استقرایی و رویکرد تحقیق‌کمی؛ اصول و شاخص‌های استراتژی توسعه شهری را با ابزار پرسشنامه بسته طی نظرسنجی از تعداد ۱۱۴ نفر از اساتید دانشگاه ها، صاحبنظران و مدیران شهری در نظام مدیریت توسعه شهری ایران امکان سنجی‌کرده است. نتایج حاصل از پرسشنامه در نرم افزار SPSS وارد شده و با استفاده از تحلیل عاملی با روش اکتشافی مورد تحلیل قرارگرفته است. سپس با استفاده از تحلیل رگرسیونی، مهمترین حوزه‌های نیازمند اقدام و راهکارهای عملیاتی جهت تحقق طرح استارتژی توسعه شهری ارائه گردیده است. در مرحله تحلیل، میزان KMO برابر ۰/۷۰۳ بوده‌که بیانگر تناسب داده‌ها و رضایت بخش بودن تحلیل عاملی است و سطح معناداری تحلیل نیزکه توسط آزمون کرویت بارتلت سنجیده می‌شود برابر ۰/۰۰۰ بوده‌که به معنای همبستگی بین متغییرهاست. سپس طی ماتریس چرخش عوامل به روش واریماکس، شش عامل اثرگذار تحقق طرح مشخص‌گردیده و با استفاده از تحلیل رگرسیونی به روش گام به گام، مهم‌ترین حوزه‌های نیازمند اقدام مشخص شده‌که 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 ریزی‌های‌کلان‌کشوری مانند برنامه‌های توسعه پنج ساله و یا طرح‌های توسعه شهری‌کاربرد داشته باشد.
واژگان کلیدی: امکان‌سنجی، استراتژی توسعه شهری، تحلیل عاملی، تحلیل رگرسیونی، نظام شهرسازی 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.

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۲۱-۶۵۵۱۳۲۱۱، رایانامه: mahdi.norouzifard61@gmail.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

۱ـ مقدمه

مطالعات مختلفی نشان می‌دهدکه عملکردهای شهری، نـه بـر پایه نقش‌های موجود نگهدارنده، ساختارهای اقـتصادی 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 داخلیش مشخص می‌شود. این خصوصیت به «**جهندگی**»[1] موسوم است و بیش از پیش اهمیت یافته است (Cities Alliance, 2006a, 21). طرح استراتژی توسعه شهری رویکردی راهبردی است‌که هم اکنون در بـسیـاری از کـشورهای جهان و به خصوص کشورهای درحـال تـوسعـه با استقبال مواجه شده است. طرح مفاهیم نوینی چون توانمندسازی، مشارکت، حکمرانی خـوب شـهری، توسعه پایدار، رقابتی نمودن شهرها، برنامه ریزی استراتژیک، برنامه ریزی محله محور و غیره، نشان دهنده‌ی موجی نوین در تفکر برنامه ریزی شهری است. در این فرایند ذی نفعان و ذی نفوذان 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 سرمایه گذاری‌ها اولویت بـندی شده معرفی می‌نمایند و در نتیجه یک فرآیند ارتقاء آگاهی ذینفعان و ذی نفوذان از طریق اطلاع رسـانـی و انـگیزش فرآیندی استراتژیک جهت بهبود مستمر شهر در چارچوب یک چشم انداز روی می‌دهد. به همین خاطر این مقاله بر آن است‌که به امکان سنجی استفاده از الـگوی مـذکـور در نـظـام شهرسازی ایران پرداخته و چارچوبی را جهت تحقق پذیری آن ارائه دهد. اسـتـراتژی توسعه شهری (CDS) رویکردی نوین در برنامه ریزی شهری است‌که توسط سازمان ائتلاف شهرها در سـال ۱۹۹۹ مـیلادی با هدف ارتقای توسعه شهری پـایـدار، ارتـقای کیفیت اداره و مدیریت شهر و کاهش سیستماتیک و مداوم فقر شهری پیشنهاد شده است. بـرای رویـارویی با چالش‌های نوین برآمده از افزایش جـمـعـیـت شـهـرنـشـین ضرورت برگزیدن راهبردهای متناسب برای برنامه ریزی جهت برون رفت از این شرایط و حل این مسائل احساس می‌گردد. سازمانها و نهادهای جـهـانـی کـشـورهای در حال توسعه و توسعه یافته با همفکری برای حل این مسائل چاره جویی می‌کنند. ارائه این شیوه نشان دهنده دیدگاهی متفاوت جهت حل این مسائل، بویژه درکشورهای در حال توسعه می‌باشد. این رویکرد می‌تواند جایگزین برنامه‌های غیر منعطف قبلی در بهبود بحران‌های پیش رو در این‌کشورهاگردد. بدیهی است‌که در صورت عدم استفاده از استراتژی‌های نوین توسعه شهری و بهره گیری از روش‌ها و سیاست‌های قـدیمی نمی‌توان مشکلات و مسائل پیچیده، پویا و فزاینده شهرسازی‌کشورمان را حل‌کرد.

۲ـ مفهوم و زمینه استراتژی توسعه شهری (CDS)

استراتژی توسعه شهری با ماهیت راهبردی و برای‌کمک به ایجاد دموکراسی، تصمیم‌گیری و بهبود وضع زندگی تـوسط «**سازمان ائتلاف شهرها**»[2] در سال ۱۹۹۹ پیشنهاد گردید (Cities Alliance, 2004a, p.4). این رویکرد در پـی مـطـرح شـدن مـفهوم «**توسعه پایدار**»[3] و «**شهر پایدار**»[4] در جهان مطرح شد. در مورد شهر پایدار باید گفت‌که شهر پایدار باید در زمینه جهانی خود- شامل بـررسـی تـمـام اثـرات بیرونی‌که توسط شهرها تولید مـی‌شـونـد- مـورد بـررسی قرارگیرد (Haughton, 1997, p.189).

استراتژی توسعه شهری (CDS) ابزاری برای توسعه مـناطق شهری فقیر می‌باشد. این رویکرد نهایتاً یک تصمیم سازی مشارکتی است برای شهرهایی‌که با بحران فقر شهرنشینی، افزایش رقابت و اعمال فشار بر پایداری مـحیطی و اقتصادی روبرو هستند. استراتژی توسعه شهری چارچوبی برای رشد اقتصادی، پایداری و برابری آن با انجام یکسری اعمال و استراتژی فراهم می‌آورد (UMP, 2002, p.8). استراتژی‌های توسعه شهری بر اسـاسی بنیاد نهاده شده است‌که مسیر توسعه شهر

1. Resilience
2. Cities Alliance
3. Sustainable Development
4. Sustainable City

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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

ـ استراتژی توسعه شهری عبارت است از فرایند تهیه‌ی چشم انداز بلندمدت آینده‌ی شهر، که به واسطه‌ی آن یک برنامه‌ی عملیاتی کوتاه مدت تدوین می‌شود (Cities Alliance, 2004a, p.1). در استراتژی توسعه شهری شرایطی فراهم می‌شودکه 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 شیوه‌ای سیستمی و سلسله مراتبی می‌پردازد. تمرکز CDS بر تقویت رقابت اقتصادی است؛ همچنین کاهش فقر، جنبه‌های زیست محیطی، ساختار شهری، زیرساخت و مالی در برگرفته می‌شوند (Cities Alliance, 2004b, p.1). با توجه به تعریف ارائه شده، واژه‌های کلیدی در طرح استراتژی توسعه شهری (CDS) عبارت اند از:

- «**راهبرد**»[5]: اساساً یک راهبرد متشکل از تعدادی «**سیاست**[6]، **برنامه**[7]، **راهکار**[8] **و اقدام**[9]» است‌که هدفشان ایجاد آثار قابل اندازه‌گیری[10] که می‌توانند به تحقق چشم انداز شهر کمک نمایند می‌باشد (گلکار و آزادی، ۱۳۸۴، ص ۷۱). وجه مشخصات یک استراتژی را می‌توان بدین صورت بیان نمود:

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

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

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

۴ـ انعطاف پذیر و قابل تجدید نظر (بازتاب دهنده تغییرات محیطی) (NLC, 1995 & Webster, 2002)

- «**چشم انداز**»[11]: توسعه هدفمند و تصویر آتی شهر، تنها در صورتی امکان پذیر است‌که مشخص شودکه شهر آینده، چگونه شهری باید باشد (کاردار و دیگران، ۱۳۸۸، صص ۱۸۴ و ۱۸۵).

ـ مشارکت بهره وران[12]: تنها در صورتی می توان 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. همانطورکه 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)، شیوه هایی که طی آن تأثیر اجتماع در استراتژی‌های توسعه اقتصاد محلی به واسطه تشکیل روابط نهادی جدید دخالت داده شود را معرفی نمود (Raco, 2000, p.578).

- «**راهبردها**»[13]: برای دستیابی به اهداف و چشم انداز شهر، راه‌های مختلفی وجود داردکه 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**»[14]: 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 درکجا 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 مشخصّه‌ی

5. Strategy
6. Policy
7. Program
8. Practices
9. Actions
10. Measurable Results
11. Vision
12. Participation of Stakeholders
13. Strategies
14. Action Plans

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

بارز زیر باشد:

ـ فرایند و محصول CDS توسط شهر انجام شده، نه دولت مرکزی، یک نهاد مالی بین المللی یا مشاوران؛

ـ یک CDS یک نگرش بلند مدت را در نظر می‌گیرد؛ اما با یک برنامه عملیاتی کوتاه مدت ارتقاء می یابد؛

- 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؛

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

ـ تغییرات سیاست‌گذاری، حکمروایی و نهادی؛

ـ برنامه‌های سرمایه گذاری (شامل زیرساخت‌های اجتماعی و فرهنگی)؛

ـ مکانیسم‌های پایش (Cities Alliance, 2004a, p.2).

شماهای کلی طرح استراتژی توسعه شهری فقط یک طرح سرمایه گذاری و استراتژی مالی برای جذب کردن ابتکارات متنوع مورد انتظار در مأموریت[15] است (Sudhira & et al., 2007, p. 389).

۲-۱- 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 هستندکه چهار ویژگی ذیل را داشته باشند:

۱- قابل زندگی[16] هستند؛ یعنی همه شهروندان آن دارای فرصت‌های همسان برای شرکت و بهره مندی از زندگی شهری اند.

۲- رقابتی[17] هستند؛ یعنی دارای اقتصادی پویا، درآمد و سرمایه‌گذاری همه جانبه‌اند.

۳- **بانکی**[18] هستند؛ یعنی از نظر بانک جهانی، شهر می‌بایست دارای سیستم مالیات شهری و مالی کارآمد در استفاده از منابع درآمدی خود باشد. (World Bank, 2007, p.37)

۴- به خوبی **مدیریت و اداره** می‌شوند.[19]

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

ـ رویکرد CDS براساس ویژگی‌های هر شهری تدوین می‌گردد و از طریق خروجی‌های آن تعریف، بررسی و ارزیابی می‌شود (Kostik, 2007, p.8)؛ براساس یک برنامه سازگار، CDS باید عملکرد و روندکنونی را به سمت شرایط بهینه تغییر دهد (Jiaping, 2008,p.15)؛ رویکرد CDS از طریق مکانیسم هایی چون مشارکت فعال شهروندان در فرایند توسعه شهری، می‌بایست شرایط اقتصادی و اجتماعی وکالبدی شهر را به سوی شرایط توسعه پایدار شهری هدایت و مدیریت کند (Kellett, 2007, p.8)؛ 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 (Koomen, 2008, p.17)؛ رویکرد CDS از طریق سازوکارهای فیزیکی و اجتماعی، باید قادر به برقراری ارتباط منطقی بین بخش‌ها وگروه‌های مختلف و ذی نفع شهری در فرایند برنامه ریزی باشد (McClamroch, 2001, p.25). هدف CDS یک چشم انداز و برنامه اجرایی منسجم[20] از شهر، با هدف ارتقاء حکمروایی و مدیریت شهری، افزایش رشد اقتصادی و اشتغال و کاهش پایدار فقر است (Cities Alliance, 2004b, pp.1-2).

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

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

15. Mission
16. Livable
17. Competitive
18. Bankable
19. Well managed and well governed
20. Collective

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

جدول ۱. سیاست‌ها و چارچوب‌های نهادی CDS؛ ماخذ: (World Bank, 2000, pp.18-25).

زیست پذیری (قابلیت زیستی)	• 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 مشاهدهٔ 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.
رقابت پذیری	• 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.
حکمروایی و مدیریت خوب	• 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 قاعده‌مند و خطا در بودجه و فرایند تصمیم‌گیری دولت محلی؛ • ساختارهای تشویق کننده ای برای کارمندان که یکپارچگی را تشویق می کند و از هم گسیختکی را به حداقل می رساند.
بانک پذیری	• 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 سرمایهٔ در حال توسعه برای شهرداری ها (قراردادها)؛ • سیاست های بخش مالی که توسعه ابزار های سپرده های بلند مدت داخلی را تقویت می کند.

در فرایند مطالعات راهبرد توسعه شهری، از فنون و تکنیک هایی در فازهای مختلف برنامه استفاده می‌شود که به برنامه ریزان در امر سیاستگذاری و تعیین راهبردهای‌کلیدی شهرکمک می‌کند. در جدول شماره ۲، هرکدام از این فنون و تکنیک‌ها 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 می‌باشد. با مطالعه اسناد استراتژی توسعه شهری متعددی از شهرهای جهان می توان گفت به نظر می‌رسد در اکثر اسنادی که با رویکرد جامع تهیه می‌شوند، بندهای مطالعاتی زیر در محتوای سندگنجانده شده‌اند. جدول شماره ۳، محتوای یک سند جامع CDS را در سه محور اصلی نشان می‌دهد.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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

تکنیک ها و ابزارهای طراحی	تکنیک ها و ابزارهای ارزیابی	تکنیک ها و ابزارهای چشم انداز	تکنیک ها و ابزارهای پایش
۱- نقشه ذهنی؛ ۲- نمودار های گردشی؛ ۳- چارت های سازمانی؛ ۴- نمودارهای ون؛[۲۱] ۵- ماتریس سهام داران؛	۱- نقشه های ارزیابی ۲- تحلیل SWOT ۳- کارته شهری[۲۲] ۴- ارزیابی مشارکتی ۵- مصاحبه ها و بررسی ها ۶- تحلیل خوشه ای ۷- تحلیل پایه اقتصادی ۸- مدل سازی داده- ستاده منطقه ای ۹- تحلیل درآمد فضایی ۱۰- ارزیابی خدمت رسانی	۱- نشست های طوفان فکری؛[۲۳] ۲- کارگاه های چشم انداز سازی؛ ۳- دور نماهای گرافیکی/ تخیلی؛ ۴- کارگاه های سناریوسازی؛	۱- مبناها[۲۴] ۲- چارچوب های برنامه ریزی 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- استراتژی های (سطح کلان) شهر	۳- استراتژی های بخشی
۱-۱ نمودار خصوصیات شهر ۱-۲ مقر و توپوگرافی ۱-۳ اقلیم ۱-۴ جاذبه های توریستی اصلی ۱-۵ خصوصیات اقتصادی- اجتماعی ۱-۶ ارتباط و حمل و نقل ۱-۷ خصوصیات فقر ۱-۷-۱ سکونتگاه های غیر رسمی ۱-۷-۲ فقر و آسیب پذیری ۱-۸ پروژه های در حال اجرا و سرمایه گذاری های 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 مالیه ها	۲-۱ نواحی مهم دارای مشکل- مسائل بخشی معرفی شده برای شهر ۲-۲ تحلیل SWOT ۲-۳ چشم انداز و مأموریت ۲-۳-۱ چشم انداز 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	۳-۱ توسعه اقتصادی محلی[۲۵] ۳-۲ فقر و شمول اجتماعی ۳-۳ زیرساخت و محیط ۳-۴ حفاظت از میراث ۳-۵ مدیریت شهری، مالیه و ظرفیت های مربوط به شهرداری ۳-۶ خلاصه استراتژی ها

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 فراهم‌کردن یک پایه برای پایش (UN-Habitat, 2004: 1-4).

23. Brainstorming sessions

24. Benchmarks

25. Local Economic Development (LED)

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

طراحی و برنامه ریزی CDS هر شهری به ویژه در نواحی کلان شهرها معمولا 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 باز خوردهای 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).

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

دقیق‌تر تاریخچه رسمی CDS در ایران به سال ۱۳۸۶ بر می‌گرددکه همسو با اهداف سازمان ائتلاف شهرها، یعنی انتقال دانش بین کشورهای مختلف و بهره مندی از تجارب موفق کشورها، پیشنهاد پرداخت وام از سوی بانک جهانی به ایران منوط به تدوین و استفاده از CDSطرح 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 امکان سنجی نهادینه کردن CDSدر فرایند برنامه ریزی شهری ایران است (Cities Alliance, 2004a, p.33).

برنامه بهسازی شهری و بهبود وضعیت مسکن[۲۶]، برنامه ای است ۱۲ ساله با تامین منابع مالی بین دولت جمهوری اسلامی ایران و بانک جهانی و هدف آن پایه گذاری (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 برنامه 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 توانمندی سازی 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 نظارت کننده 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 تازگی 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 چیانه و رضا طبع ازگمی، ۱۳۸۹، صص ۶۸-۶۹). در حال حاضر درکشور ما نیز در سه شهر شاهرود، قزوین و بندرانزلی این طرح بصورت آزمایشی در دست تهیه می‌باشد. لازم به ذکراست‌که 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 پژوهشکده 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 شهر قزوین در مورد آن چنین می‌گوید: بجاست یادآوری شود در سال هایی که موضوع ارجاع راهبرد توسعه شهر قزوین به دست مشاور در دست بررسی بود (۸۳ تا ۸۶) استانداری و شهرداری قزوین مشترکاً و با بهره‌گیری از توان علمی دانشگاه بین المللی قزوین اقدام به تدوین یک راهبرد توسعه نمودند که چشم انداز 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 شهر 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 مالیه شهری، تخفیف فقر، تامین زیر ساختها و منابع مالی آن و نیز پایدار محیط زیست گردید. اما به خاطر وضع ویژه شهر قزوین (نکاتی همچون وجود

26. UUHRP

27. Urban Solutions

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

مجموعه شهری، میراث با اهمیت فرهنگی ـ اجتماعی، معماری و شهرسازی ارزشمند سنتی، باغستان‌ها و نظایر آن) به بررسی و برنامه ریزی در زمینه‌های کالبدی، مجموعه شهری، اجتماعی ـ 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 شارستان، ۱۳۸۸، ص۲). 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 غیر رسمی) می‌باشد.

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:

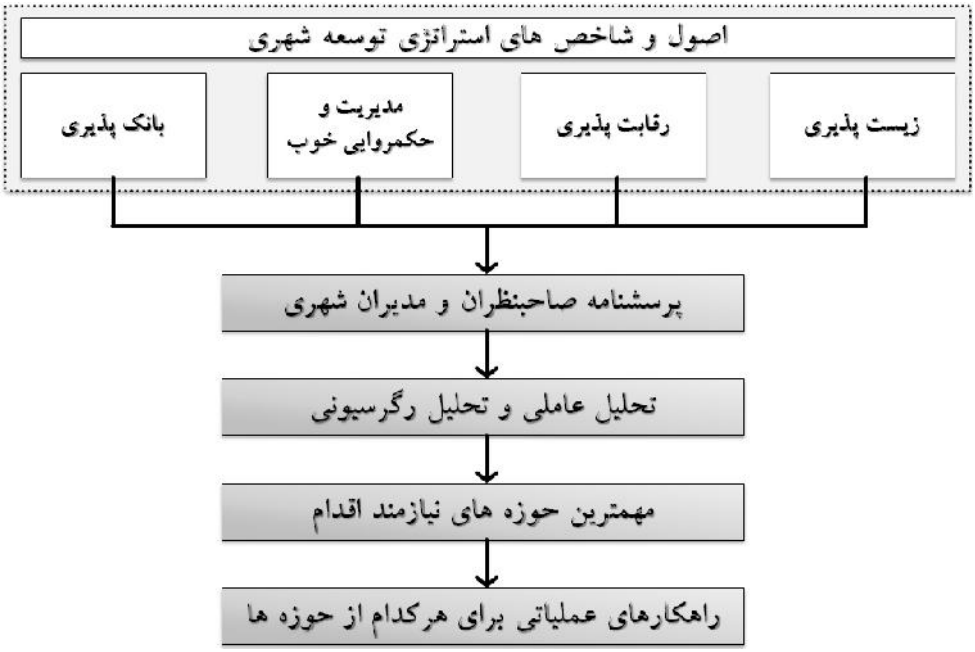
- **زیست پذیری**: فراهم‌کردن چارچوبی که تضمین‌کندکه فقیران به استانداردهای سلامتی و زندگی باکرامت دست یابند؛ همچنین تضمین نماید که سیستم هایی برای مسکن کافی، حق تصدی ایمن، اعتبار، حمل و نقل، سلامتی آموزش و سایر خدمات برای خانوارها فراهم‌کند و تضمین نمایدکه به‌کاستی‌های زیست محیطی، ایمنی عمومی و حفاظت از میراث فرهنگی باری منفعت تمامی‌ساکنان توجه نماید؛ زیست پذیری یک شهر با بسیاری از عوامل در محیط زیست یاکیفیت زندگی برای ساکنان در ارتباط است. در واقع محیط زیست ابعاد چندگانه ای داردکه 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]: فراهم‌کردن چارچوبی حمایتی برای مؤسسات تولیدی به منظور ارتقاء رشد روان و وسیع اشتغال، درآمد و سرمایه‌گذاری؛ رقابت پذیری یک شهر معیاری است‌که به موجب آن می‌توانیم از شرایط بهره وری شهری و ساختار اقتصادی شهر در مقایسه با سایر شهرها وکشورها آگاهی پیداکنیم. به عبارتی دیگر، رقابت پذیری معیاری است برای نشان دادن اینکه شهرهای جاذب چگونه دارای سرمایه گذاردن بالقوه در اقتصاد جهانی هستند. رقابت پذیری را می‌توان 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] مشاهده‌کرد.

- **مدیریت و حکمروایی خوب**[۴۰]: با نمایندگی و شمول تمامی‌گروه‌ها در جامعه شهری؛ با پاسخگویی، یکپارچگی و شفافیت اقدامات مدیریتی در پیگیری اهداف مشترک و با ظرفیت قوی دولت محلی برای برآورده‌کردن مسئولیت عمومی بر پایه دانش، مهارت ها، 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 ارائه‌کردکه «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 می‌توان در شاخص‌های ساختار و اثرگذاری خدمت رسانی[۴۱]، استقلال دولت محلی[۴۲]، هماهنگی درون دولتی[۴۳]، شفافیت دولت محلی[۴۴] مشاهده‌کرد.

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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]



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

- **بانک پذیری**[45]: 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 وکسب تجربیات و شرایط محتاطانه وام شهرداری هاست (Idbank, 2011-wor). بانک پذیری معیاری است برای آگاهی از ظرفیت شهر برای دارائی و مدیریت مالی. بانک پذیری یک شهر را می‌توان در شاخص‌های تأثیرگذاری و سلامت مدیریت مالی[46]، ارتباط مالی بین دولتی[47]، شایستگی اعتباری[48] (World Bank, 2006a, pp. 5-13) مشاهده‌کرد.

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

در راستای امکان سنجی اجرای CDS در نظام مدیریت توسعه شهری کشور، با مروری بر متون معتبر و بررسی تجارب موفق جهانی در این زمینه، شاخص‌های CDS مطابق جدول شماره ۴ استخراج و مستندسازی شده است. این شاخص‌ها در ۱۹ اصل طبقه بندی شده‌اندکه در ادامه معرفی می‌گردند. برای ارزیابی وضعیت هر شاخص، پرسشنامه ای تدوین شده استکه طی آن برای سنجش وضعیت هرکدام از شاخص‌ها پرسش هایی تعیین شده است.

۵- تشریح روش و متدولوژی پژوهش

این تحقیق از نوع تحقیقات‌کاربردی بوده و روش تحقیق مورد نظر تلفیقی از دو روش قیاسی و استقرایی است، رویکرد این تحقیق کمی بوده و محققان ظرفیت نظام شهرسازی ایران را در ارتباط با یک یا چند متغییر دیگر جهت پذیرش استراتژی توسعه شهری بر اساس اصول،

45. Bankability
46. effectiveness and healthiness of financial management
47. Inter-governmental financial relation
48. Creditworthiness

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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
۱	زیست پذیری	خدمات اساسی شهری شامل شاخص های اندازه گیری: دسترسی به محیطی سالم (آب و هوای پاک و غیره)، دسترسی به برق، دسترسی به سیستم دفع مواد زائد جامد، دسترسی به آموزش، تعداد تخت های 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.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۲		محیط سالم شامل شاخص های اندازه گیری: تراکم جمعیت در نواحی شهری، دسترسی به سیستم دفع فاضلاب، حجم فاضلاب تولید شده.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۳		محیط ایمن شامل شاخص های اندازه گیری: تعداد خانه های خراب شده بر اثر سیل در دهه گذشته، درصد نواحی سیل زده، تعداد جرم های اتفاق افتاده به ازای جمعیت شهر، تعداد تصادفات اتفاق افتاده به ازای جمعیت شهر، تعداد آتش سوزی های اتفاق افتاده به ازای جمعیت شهر.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۴		فقر شامل شاخص های اندازه گیری: نسبت فقر خانوارها، دستیابی به اشتغال، دستیابی به تسهیلات اعتباری برای شهروندان.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۵		مسکن شامل شاخص های اندازه گیری: نسبت قیمت زمین به درآمد، درصد حاشیه نشینان، سرانه سطح زمین، دستیابی به مسکن امن و ایمن (شخصی یا عمومی).	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۶		مطبوعیت و فرهنگ شامل شاخص های اندازه گیری: سرانه پارک به ازای هر نفر، تعداد تسهیلات فرهنگی یا مکان های تاریخی و یا تعداد سازمان های فرهنگی، ظرفیت سازی برای مشارکت در توسعه آینده شهر.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۷	رقابت پذیری	ساختار بهره وری اقتصادی شامل شاخص های اندازه گیری: تولید شهر و استخدام توسط بخش صنعتی، میزان سهم تولید شهر در اقتصاد ملی، تعداد یا مقدار سرمایه گذاری مستقیم خارجی در شهر، مقررات ملی پشتیبان سرمایه گذاری در شهر، قدرت خرید سرمایه گذاران جهت امنیت تصدی، وجود زمین های قابل خرید برای کاربری تجاری، وجود زمین برای کاربری تجاری با مکانیابی مناسب، مقررات دولت محلی پشتیبان سرمایه گذاری در شهر.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۸		منابع انسانی متنوع شامل شاخص های اندازه گیری: درصد مردم دارای آموزش عالی، تعداد مؤسسات تحقیقاتی، مدارس فنی و حرفه ای و دانشگاه ها در حوزه شهرداری، وجود کارگران با انگیزه، توانایی موسسات آموزش محلی در پاسخ به آموزش های مورد نیاز شاغلان.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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

۹		دسترسی به فناوری پیشرفته شامل شاخص های اندازه گیری: درصد خانوارهای دارای خط تلفن، تعداد ارتباطات اینترنتی.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۱۰		دسترسی به بازار شامل شاخص های اندازه گیری: فاصله با بزرگراه، ریل قطار، فرودگاه و یا بندر گاه، وجود حمل و نقل کارامد و ارزان برای جابجای کارگران به محل کارشان، حمل و نقل با قیمت معقول و کارامد برای سرمایه گذاران جهت عرضه کالاهایشان به بازارهای داخلی، حمل و نقل با قیمت معقول و کارامد برای سرمایه گذاران جهت عرضه کالاهایشان به بازارهای بین المللی.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۱۱		محیط بازرگانی قوی و سالم شامل شاخص های اندازه گیری: میانگین تعداد روزهای که مجوز بازرگانی در آنها صادر می شود، مالیات یا سایر انگیزه ها برای نوآوران، حکومت شهری کارا و بدون هزینه های زاید جهت بازرگانی.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۱۲	بانک پذیری	تأثیر گذاری و سلامت مدیریت مالی شامل شاخص های اندازه گیری: 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 هزینه ها؛ درصد هزینه سرمایه گذاری نسبت به کل هزینه های مدیریت محلی؛ داشتن کارنامه معتبر در مدیریت مالی شهر؛ وجود سیستم های مالی موثق در رسیدگی به درآمد و مخارج؛ وجود سیستم های مالی شهری سالم؛ وجود سیستم مدیریت دارایی موثر در اجرا؛ دستاورد های شهری شفاف و سالم.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۱۳		ارتباط مالی بین دولتی شامل شاخص های اندازه گیری: درصد مراودات بین دولتی و وام نسبت به کل عایدات؛ اختصاص بودجه معین برای طرح های توسعه شهری؛ وجود عواید پایه قابل پیش بینی (از مالیات محلی یا مراودات بین دولتی) مبتنی بر بودجه.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۱۴		شایستگی اعتباری شامل شاخص های اندازه گیری: مقدار وام های داده شده به شهر از طرف بانک های تجاری؛ درصد سپرده ها نسبت به هزینه ها؛ توانایی استقراض شهر از بازارهای مالی.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۱۵	مدیریت و حکمروایی خوب شهری	ساختار و اثرگذاری خدمت رسانی شامل شاخص های اندازه گیری: تعداد نهادهای عمومی یا مؤسسات خصوصی مسئول خدمات رسانی شهری؛ مقدار دستمزد در هزینه دولت محلی؛ درصد کارمندان دولت محلی با صلاحیت حرفه ای.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۱۶		استقلال دولت محلی شامل شاخص های اندازه گیری: درصد عواید محلی نسبت به کل عواید؛ انتصاب و انتخاب شهردار و شورای محلی؛ کارایی قضایی؛ کارایی اداری؛ فساد پایین.	(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (Huther & Shah, 2000); (World Bank, 2000).

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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

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

اهداف استراتژی توسعه شهری و شاخص‌های ارائه شده توسط بانک جهانی بررسی می‌نمایند. به همین منظور روش نمونه‌گیری هدفمند و غیر احتمالی بهتر جوابگوی اهداف طرح خواهد بود. و حجم نمونه نیز برای پایایی بهتر تحقیق ۱۱۴ نمونه می‌باشد. بر این اساس پژوهشگران پس از مرور ادبیات و به دست آوردن شاخص‌های مورد نظر طرح‌های CDS اقدام به تهیه پرسشنامه بر اساس این شاخص‌ها و گردآوری داده‌ها از طریق پرسشگری جامعه آماری اساتید دانشگاه، کارشناسان و صاحبنظران خواهند پرداخت. سپس با استفاده از نرم افزار SPSS به تحلیل عاملی[۴۹] با روش اکتشافی[۵۰]، جهت سنجش و امکان سنجی شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS) در ایران و تحلیل رگرسیونی[۵۱] جهت ارائه راهکارهای عملیاتی برای تحقق پذیری استراتژی توسعه شهری (CDS) و مشخص سازی زمینه‌های نیازمند اقدام در ایران خواهد نمودت. سپس با تکیه بر نتایج بدست آمده از تحلیل پرسشنامه‌ها از طریق تلفیق نتایج روش‌های تحلیل عاملی و تحلیل رگرسیونی به امکان سنجی استفاده از این الگو و ارائه چارچوبی جهت تحقق پذیری در نظام شهرسازی ایران مبادرت می‌گردد.

49. Factor analysis
50. Exploratory Factor Analysis (EFA)
51. Regression analysis

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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 اساس 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 طوری‌که 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 نظرهای سلیقه ای وکارشناسی 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 قرارگرفت و پس از واردکردن داده‌ها در نرم افزار SPSS تحلیل آن صورت پذیرفت.

برای تحلیل عاملی می‌بایست 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 متغیرهاکم باشد، آزمون‌های کفایت نمونه توسط سنجه‌ی کایزر- میر- اولکین انجام می‌شود، همچنین در آزمون‌های بارتلت اگر ماتریس همبستگی یک ماتریس یکه باشد، نشان دهنده نامناسب بودن مدل عاملی می‌باشد (SPSS Inc., 2007, p.356). به طورکلی، این گزینه شاخصی برای مقایسه‌ی مقادیر ضرایب همبستگی ساده و جزیی بر روی همه متغیرهاست. مقادیر بزرگ KMO بر رضایت بخش بودن تحلیل عاملی دلالت می‌کند و آزمون بارتلت نیز فرض یکّه بودن ماتریس ضرایب همبستگی را آزمون می‌کند، 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 یکّه باشد. این امر به معنای آن است‌که ماتریس مذکور برای تحلیل‌های بعدی مناسب نیست (زبردست، ۱۳۸۶ و خلیلی، ۱۳۹۰). بر اساس جدول شماره ۷ مقدار آماره‌ی KMO برابر ۰/۷۰۳ است و همچنین با توجه به جدول شماره ۸ مقدار KMO تناسب داده‌ها برای تحلیل عاملی خوب می‌باشد پس داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی مناسب اند. همچنین نتایج آزمون بارتلت نیز معنی دار است، به این مفهوم که فرض مخالف تأیید می‌شود، یعنی بین متغیرها همبستگی معنی دار وجود دارد.

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

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

۵۲. سعی می‌شود تا تعداد زیادی متغییر در چند عامل اصلی خلاصه شوند و این امر یکی از مزایای اصلی این روش در مقایسه با روش‌های مشابه است.

۵۳. به شرطی‌که داده‌های اصلی از بین نرود.

54. Latent
55. Kaiser Meyer Olkin test
56. Bartlett's test

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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

آزمون کفایت نمونه کایزر- میر- اولکین (KMO)	تناسب داده ها برای تحلیل عاملی
≥۰/۹۰	عالی
۰/۸۰ -۰/۸۹	خیلی خوب
۰/۷۰ -۰/۷۹	خوب
۰/۶۰ -۰/۷۹	متوسط
۰/۵۹ -۰/۶۹	ضعیف
<۰/۵	غیر قابل پذیرش

جدول شماره ۷ مقدار ویژه و واریانس متناظر با عامل‌ها را نشان می‌دهد. در ستون مقادیر ویژه[57] مقادیر ویژه اولیه برای هر یک از عامل‌ها در قالب مجموع واریانس تبیین شده[58] برآورد می‌شود. واریانس تبیین شده برحسب درصدی از کل واریانس[59] و درصد تراکمی (تجمعی)[60] 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)[61] 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. همانطورکه مشاهده می‌شود، شش عامل قابلیت تبیین واریانس‌ها را دارند. عامل‌های بدست آمده را با روش واریماکس[62] 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 در بردارند.

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 (SPSS 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[63]			مجموع مجذور بارهای عاملی (استخراجی)		
	مقدار کل	درصد واریانس (٪)	درصد تراکمی (٪)	مقدار کل	درصد واریانس (٪)	درصد تراکمی (٪)	مقدار کل	درصد واریانس (٪)	درصد تراکمی (٪)
۱	۷/۴۰۶	۳۵/۲۶۷	۳۵/۲۶۷	۳/۶۱۹	۱۷/۲۳۴	۱۷/۲۳۴	۷/۴۰۶	۳۵/۲۶۷	۳۵/۲۶۷
۲	۲/۵۶۲	۱۲/۱۹۹	۴۷/۴۶۶	۳/۵۵۲	۱۶/۷۷۱	۳۴/۰۰۵	۲/۵۶۲	۱۲/۱۹۹	۴۷/۴۶۶
۳	۲/۰۹۴	۷/۹۷۱	۵۷/۴۳۷	۲/۷۶۲	۱۳/۱۵۳	۴۷/۱۵۷	۲/۰۹۴	۹/۹۷۱	۵۷/۴۳۷
۴	۱/۷۶۸	۸/۴۱۸	۶۵/۸۵۵	۲/۵۰۴	۱۱/۹۲۴	۵۹/۰۸۲	۱/۷۶۸	۸/۴۱۸	۶۵/۸۵۵
۵	۱/۴۴۵	۶/۸۸۲	۷۲/۷۳۷	۲/۲۹۶	۱۰/۹۳۵	۷۰/۰۱۶	۱/۴۴۵	۶/۸۸۲	۷۲/۷۳۷
۶	۱/۲۶۲	۶/۰۱۰	۸۷/۷۴۷	۱/۸۳۳	۸/۷۳۱	۷۸/۷۴۷	۱/۲۶۲	۶/۰۱۰	۷۸/۷۴۷

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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

جدول ۸. ماتریس چرخش عوامل[۶۴]؛ ماخذ: نگارندگان.

شاخص	عوامل					
	۱	۲	۳	٤	٥	٦
خدمات اساسی شهری					۰/۵۲۷	
محیط سالم			۰/۷۴۲			
محیط ایمن		۰/۸۶۵				
فقر				۰/۵۴۹		
مسکن					۰/۸۷۱	
مطبوعیت و فرهنگ				-۰/۶۰۷		
ساختار بهره وری اقتصادی		۰/۵۶۰				
منابع انسانی متنوع		۰/۶۶۴				
دسترسی به فناوری پیشرفته			۰/۸۰۶			
دسترسی به بازار						۰/۸۴۱
محیط بازرگانی قوی و سالم					۰/۵۶۹	
تأثیر گذاری و سلامت مدیریت مالی		۰/۸۰۴				
ارتباط مالی بین دولتی			۰/۸۶۹			
شایستگی اعتباری				۰/۸۷۴		
ساختار و اثرگذاری خدمات رسانی	۰/۶۴۴					
استقلال دولت محلی	۰/۷۱۵					
هماهنگی درون دولتی	۰/۶۳۶					
شفافیت دولت محلی	۰/۸۳۷					
مشارکت شهروندان	۰/۶۴۶					
توسعه اجتماعی						۰/۶۵۸
مدیریت اقتصادی		۰/۶۷۰				

Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.
a. Rotation converged in 7 iterations.

دست آوردن عامل هایی است که دارای بار زیادی بر روی برخی از متغیرها و بارکم بر روی متغیرهای دیگر باشد. در این روش تأکید بر ساده‌کردن ستون‌های ماتریس عاملی است، یعنی حداکثر امکان ساده‌کردن 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.

بر اساس یافته‌های حاصل از تحلیل عاملی جهت سنجش و امکان سنجی شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS) در ایران شش عامل تاثیرگذار 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 بهره وری اقتصادی و محیط ایمن؛ عامل سوم محیط اجتماعی سالم و فناوری بالاکه با ترکیب

64. Rotated Component Matrixa

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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	۰/۵۳۳	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 مناسب‌تر 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 برنقش کمتر متغیرهای مستقل در تبیین واریانس متغیر وابسته دارد. ضریب تعیین همان دقت مدل ما می‌باشد 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، ۰/۶۲۸و ۰/۶۲۳ است یعنی به ترتیب متغیرمستقل ۴۷/۱، ۵۲/۵، ۵۷/۸، ۵۹/۷، ۶۱/۰، ۶۲/۸و 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 می شود که محقق دارای یک چارچوب نظری باشد.

66. Model Summary
67. Std. Error of the Estimate
68. Durbin-Watson

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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

مدل منتخب		عوامل مشترک استاندارد نشده		عوامل مشترک استاندارد شده	سطح معنی داری[72]	عدد ثابت[73]
		ضرایب رگرسیونی استاندارد نشده	خطای استاندارد	ضرایب رگرسیونی استاندارد شده		
مدل نهایی	مقدار ثابت	۰/۶۱۵	۰/۱۶۷		۳/۶۸۴	۰/۰۰۰
	ساختار بهره وری اقتصادی	۰/۲۲۰	۰/۰۵۲	۰/۳۳۹	۴/۲۱۲	۰/۰۰۰
	خدمات اساسی شهری	۰/۱۶۸	۰/۰۸۱	۰/۱۷۳	۲/۰۷۱	۰/۰۴۱
	دسترسی به بازار	۰/۱۱۶	۰/۰۴۰	۰/۲۰۴	۲/۹۴۰	۰/۰۰۴
	دسترسی به فناوری پیشرفته	۰/۱۳۵	۰/۰۴۱	۰/۲۱۷	۳/۳۲۳	۰/۰۰۱
	مسکن	۰/۱۶۴	۰/۰۴۷	۰/۲۱۶	۳/۴۶۲	۰/۰۰۱

a. Dependent Variable: At last Opinion Poll

آماره‌های توصیفی برای باقیمانده‌های استاندارد شده و نشده و مقادیر پیش بینی شده ارائه می‌کند. علاوه بر این آماره دوربین- واتسن، همبستگی بین باقیمانده‌ها را اندازه‌گیری و ارائه می‌دهد. این آزمون مقداری بین ۰ تا ۴ دارد و اگر بین ۱ تا ۳ باشد پدیده خود همبستگی در داده‌ها وجود ندارد و به راحتی می‌توانیم از تحلیل رگرسیونی استفاده کنیم. میزان این آماره در جدول شماره ۱۱، برای مدل هفتم ۲/۴۴۲ می‌باشد.

جدول شماره ۱۰ یا عوامل مشترک[69] میزان تاثیر گذاری متغیر یا متغیرهای وابسته، معنی دار بودن متغیر مستقل در مدل و نیز معادله رگرسیون را نشان می‌دهد. ضرایب تاثیر رگرسیون شامل دو دسته ضریب تاثیر استاندارد شده[70] یا (Beta) و ضرایب تاثیر رگرسیون استاندارد نشده[71] یا (B) می‌باشد. ضرایب رگرسیونی استاندارد نشده مربوط به مدل رگرسیونی برآورد شده می‌باشد؛ اما از آنجاکه در تحلیل رگرسیون مقیاس اغلب متغیرهای مستقل از واحدهای متفاوتی تشکیل شده بنابراین به راحتی نمی‌توان به مقایسه سهم هر متغیر مستقل در تبیین تغییرات یا واریانس متغیر وابسته پرداخت؛ از همین رو ضرایب رگرسیونی استاندارد شده استفاده می‌شود. ضرایب رگرسیونی استاندارد شده برای تعیین اهمیت و نقش متغیر یا متغیرهای مستقل در پیشگویی معادله رگرسیون از مقادیر بِتا استفاده می‌شود .از طریق آن می‌توان در مورد اهمیت نسبی متغیرها قضاوت نمود، بزرگ بودن مقدار بِتا نشان دهنده اهمیت نسبی و نقش آن در پیشگویی متغیر وابسته می‌باشد لذا در تفسیر نتایج رگرسیون بهتر است به جای ضرایب رگرسیونی غیر استاندارد از ضرایب رگرسیونی استاندارد شده استفاده نماییم.

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

ردیف	شاخص	ضریب اهمیت شاخص (Beta)
۱	ساختار بهره وری اقتصادی[74]	۰/۳۳۹
۲	خدمات اساسی شهری[75]	۰/۱۷۳
۳	دسترسی به بازار[76]	۰/۲۰۴
۴	دسترسی به فناوری پیشرفته[77]	۰/۲۱۷
۵	مسکن[78]	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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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

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 استانداردکمتری 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 می‌باشدکه در جدول شماره ۱۴ پنج شاخص مورد نظر با ضرایب اهمیت شان ارائه‌گردیده‌اند.

بر اساس یافته‌های حاصل از پاسخ به سوالات پرسشنامه ها، میانگین تاثیر پذیری بر اساس میانگین در جدول شماره ۱۳ ارائه‌گردیده 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 تاثیرگذار بر تحقق پذیری طرح‌های استراتژی توسعه شهری در ایران می‌باشند.

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 تاثیرگذار 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 مفهومی‌تحقیق 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 است‌که 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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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

ردیف	شاخص	راهکارها
۱	ساختار بهره وری 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 سرمایه گذاری؛ ...
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 کارآیی 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 کارامد 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

حوزه‌های نیازمند اقدام لازم است که به ترتیب اولویت به شاخص‌های ساختار بهره وری 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). 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 ملاآقاجانزاده، ساره

79. Local Economic Development (LED)

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

(۱۳۸۸) طرح استراتژی توسعه شهری(CDS)؛ رویکردی راهبردی و نوین در مدیریت، طراحی و برنامه ریزی شهری. فصلنامه راهبرد. سال هجدهم.شماره ۵۲، صص۱۸۳-۱۹۹.

۷. گلکار،کوروش و آزادی، جلال (۱۳۸۴) راهبرد توسعه شهر چیست. فصلنامه شهرنگار. شماره ۳۰، خرداد، صص۵۹- 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.citiesallianc .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. Haughton, 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).

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 Indicres.

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

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]

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).

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-02]