

مدیریت شهری

شماره ۳۴ بهار ۱۳۹۳

No.34 Spring 2014

۲۴۷-۲۵۸

زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۲/۲/۶

زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۱/۴/۳

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

مهردی نوروزی فرد* - کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، تهران، ایران.

صبحانبئی - کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دهگلان، ایران.

احمد خلیلی - پژوهشگر دوره دکترای 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 بی 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- استقراری و رویکرد تحقیق‌کمی؛ 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 بارلت سنجیده می‌شود برابر ۰/۰۰۰ بوده که به معنای همبستگی بین متغیرهای است. سپس طی ماتریس چرخش عوامل به روش واریماکس، شش عامل اثربخش 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 ۰/۱۷، مسکن با امتیاز ۰/۶۴۸، دسترسی به فناوری پیشرفته با امتیاز ۰/۰۳۴، دسترسی به بازار با امتیاز ۰/۰۴۰ و خدمات اساسی شهری با امتیاز ۰/۰۳۶ بوده است. نتایج حاصل از این پژوهش می‌تواند در برنامه‌ریزی‌های کلان کشوری مانند برنامه‌های توسعه پنج ساله و یا طرح‌های توسعه شهری کاربرد داشته باشد.
وازگان کلیدی: امکان‌سنجی، استراتژی توسعه شهری، تحلیل عاملی، تحلیل رگرسیونی، نظام شهرسازی ایران.

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۲۱-۶۵۵۱۳۲۱، رایانامه: mahdi.norouzifard61@gmail.com

۱- مقدمه

برای رویارویی با چالش‌های نوین برآمده از افزایش جمعیت شهرنشین ضرورت برگزیدن راهبردهای مناسب برای برنامه ریزی جهت برونو رفت از این شرایط و حل این مسائل احساس می‌گردد. سازمانها و نهادهای جهانی کشورهای در حال توسعه و توسعه یافته با همکری برای حل این مسائل چاره جویی می‌کنند. ارائه این شیوه نشان دهنده دیدگاهی متفاوت جهت حل این مسائل، بوبزه درکشورهای در حال توسعه می‌باشد. این رویکرد می‌تواند جایگزین برنامه‌های غیر منعطف قبلی در بهبود بحران‌های پیش رود 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»^۱ در سال ۱۹۹۹ پیشنهاد گردید (Cities Alliance, 2004a, p.4). این رویکرد در پی مطرح شدن مفهوم «توسعه پایدار»^۲ و «شهر پایدار»^۳ 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 (1997, p.189).

(Haughton,

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 استراتژی فراهم می‌آورد (UMP, 2002, p.8).

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 داخلیش مشخص می‌شود. این خصوصیت به «جهندگی»^۴ موسوم است و بیش از پیش اهمیت یافته است (Cities Alliance, 2006a, 21). طرح استراتژی توسعه شهری رویکردی راهبردی است که هم اکنون 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، برنامه ریزی استراتژیک، برنامه ریزی محله محور و غیره، نشان دهنده 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 سرمایه‌گذاری‌ها اولویت بندی شده معرفی می‌نمایند و در نتیجه یک فرآیند ارتقاء آگاهی ذینفعان و ذی نفوذان از طریق اطلاع رسانی و انگیزش فرآیندی استراتژیک جهت بهبود مستمر شهر در چارچوب یک چشم انداز روی می‌دهد. به همین خاطر این مقاله بر آن است که به امکان سنجی 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 برنامه ریزی 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.

مدیریت شهری

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

۲۳۸

1. Resilience
2. Cities Alliance

3. Sustainable Development
4. Sustainable City

میر شهری

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

۲۳۹

۴- انعطاف پذیر و قابل تجدید نظر (بازتاب دهنده تغییرات محیطی) (NLC, 1995 & Webster, 2002) - «چشم انداز»^{۱۰}: 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 بهره وaran^{۱۱}: تنها در صورتی می توان به توسعه هدفمند شهر امید داشت که همه کسانی که در شهر زندگی می کنند، 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 استراتژی ها 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 فرازینده یافته است. به عنوان مثال گزارش کمیسیون عدالت اجتماعی (CSJ, 1994)، شیوه هایی که طی آن تأثیر اجتماع در استراتژی های توسعه اقتصاد محلی به واسطه تشکیل روابط نهادی جدید دخالت داده شود را معرفی نمود (Raco, 2000, p.578).

- «راهبردها»^{۱۲}: برای دستیابی به اهداف و چشم انداز شهر، راه های مختلف وجود دارد که می بایست بهترین آنها (با توجه به اصول CDS) به عنوان استراتژی های اصلی طرح انتخاب شوند (کاردار و دیگران، ۱۳۸۸، صص ۱۸۴ و ۱۸۵).

- « برنامه های اجرایی»^{۱۳}: برای تحقق اهداف و چشم انداز شهر می بایست استراتژی های تعیین شده، به شکل اجرایی درآیند. به عبارت دیگر، در طرح استراتژی توسعه شهری می بایست به طور دقیق مشخص شود که چه شخص و یانهادی، چه پروژه ای را در کجا و در چه زمانی و با چه منابع مالی باید به انجام برساند (همان). CDS بسته به مکان، زمینه و بازیگران شکل های مختلفی به خود می گیرد؛ اما به نظر می رسد دارای پنج مشخصه هی

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

- استراتژی توسعه شهری عبارت است از فرایند تهییه چشم انداز بلندمدت آینده شهر، که به واسطه ای آن یک برنامه ای عملیاتی کوتاه مدت تدوین می شود (p.1). در استراتژی توسعه شهری (Cities Alliance, 2004a، شرایطی فراهم می شود که در آن به شیوه های دموکراتیک و مشارکتی به حل مسأله فقر شهری و توسعه اقتصادی آن پرداخته می شود (UMP, 2002, p.8). فرایند استراتژی توسعه شهری با تکیه بر سرمایه های درون جامعه شهری به حل مسائل و مشکلات آن به شیوه های سیستمی و سلسله مراتبی می پردازد. تمرکز CDS بر تقویت رقابت اقتصادی است؛ همچنین کاهش فقر، جنبه های زیست محیطی، ساختار شهری، زیرساخت و مالی در برگرفته می شوند (p.1). Cities Alliance, 2004b،

با توجه به تعریف ارائه شده، واژه های کلیدی در طرح استراتژی توسعه شهری (CDS) عبارت اند از: - « راهبرد »^{۱۴}: اساساً یک راهبرد متشکل از تعدادی «سیاست»، « برنامه »، « راهکار » و « اقدام » است که هدفشان ایجاد آثار قابل اندازه گیری « که می توانند به تحقق چشم انداز شهر کمک نمایند می باشد (گلکار و آزادی، ۱۳۸۴، ص ۷۱). وجه مشخصات یک استراتژی را می توان بدین صورت بیان نمود:

- ۱- انتخاب های قوی را بازتاب می دهد (هیچ انتخابی دارای اهمیت برابر نیست)؛
- ۲- بر نتایج تمرکز دارد (تعداد معینی برنامه های اجرایی)؛ هدف این رویه اجرایی باشد)؛
- ۳- جوابگویی استراتژیک (مسئولیت های نهادی، انتظارات قابل اندازه گیری 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

(World Bank, ۴- به خوبی مدیریت و اداره می شوند.^{۱۹} همچنین محققان و سازمان های درگیر در امر استراتژی توسعه شهری برای این رویکرد اصول، کارکرد و اهدافی متصورند که برخی از مهم ترین آنها بر اساس منابع معتبر جهانی به شرح زیر است:

- رویکرد CDS براساس ویژگی های هر شهری تدوین می گردد و از طریق خروجی های آن تعریف، بررسی و ارزیابی می شود (Kostik, 2007, p.8): براساس یک برنامه سازگار، CDS باید عملکرد و روند کنونی را به سمت شرایط بهینه تغییر دهد (Jiaoping, 2008, p.15); رویکرد CDS از طریق مکانیسم هایی چون مشارکت فعال شهر وندان در فرایند توسعه شهری، می بایست شرایط اقتصادی و اجتماعی و کالبدی شهر را به سوی شرایط توسعه پایدار شهری هدایت و مدیریت کند (Leng, 2005, p.11): قادر به انعطاف پذیری لازم باشد (Kellett, 2007, p.8)؛ با توجه به شرایط متغیر آینده و حتی پیش بینی ناشدنی شهر های جهان سوم، رویکرد CDS بایست در این رهیافت، برنامه ریزان شهری در واقع و کلای مدافعان حقوق شهر وندان، محسوب می شوند (Koomen, 2008, p.17)؛ رویکرد CDS از طریق سازوکارهای فیزیکی و اجتماعی، باید قادر به برقراری ارتباط منطقی بین بخش ها و گروه های مختلف و ذی نفع شهری در فرایند برنامه ریزی باشد (McClamroch, 2001, p.25). هدف CDS یک چشم انداز و برنامه اجرایی منسجم^{۲۰} از شهر، با هدف ارتقاء حکمرانی و مدیریت شهری، افزایش رشد اقتصادی و اشتغال و کاهش پایدار فقر است (Cities Alliance, 2004b, pp.1-2).

۲- سیاست ها و ابزارهای استراتژی توسعه شهری (CDS)

در هر مرحله از فرایند تهیه و اجرای استراتژی توسعه شهری از سیاست ها و تکنیک هایی برای تهیه سند و شناخت وضعیت فعلی و آینده شهر استفاده می شود. جدول شماره ۱، برخی از مهم ترین سیاست های CDS را بیان می دارد.

15. Mission

16. Livable

17. Competitive

بارز زیر باشد:

- فرایند و محصول CDS توسط شهر انجام شده، نه دولت مرکزی، یک نهاد مالی بین المللی با مشاوران؛
 - یک CDS یک نگرش بلند مدت را در نظر می گیرد؛ اما با یک برنامه عملیاتی کوتاه مدت ارتقاء می باید؛
 - مشارکت قابل توجه سه هام 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 می شود؛
 - فرایند CDS به سمت شیوه های نوین تفکر در باره ای توسعه شهر و پایداری آن هدایت می شود (2004a, p.1). همچنین نتایج یک CDS عبارت Cities Alliance, است از:
 - تغییرات سیاست گذاری، حکمرانی و نهادی؛
 - برنامه های سرمایه گذاری (شامل زیرساخت های اجتماعی و فرهنگی)؛
 - مکانیسم های پایش (Cities Alliance, 2004a, p.2).
- شما های کلی طرح استراتژی توسعه شهری فقط یک طرح سرمایه گذاری و استراتژی مالی برای جذب کردن ابتکارات متنوع مورد انتظار در مأموریت^{۱۵} است (Sudhira & et al., 2007, p. 389).

مدیریت شهری

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

۲۴۰

- ۱- اصول و اهداف استراتژی توسعه شهری (CDS) اصول CDS شامل اصولی است که با عنوان شهر های پایدار از آن یاد می شود. بر این اساس، شهر های پایدار شهر هایی هستند که چهار ویژگی ذیل را داشته باشند:
- ۱- قابل زندگی^{۱۶} هستند؛ یعنی همه شهر وندان آن دارای فرصت های همسان برای شرکت و بهره مندی از زندگی شهری اند.
- ۲- رقابتی^{۱۷} هستند؛ یعنی دارای اقتصادی پویا، درآمد و سرمایه گذاری همه جانبه اند.
- ۳- بانکی^{۱۸} هستند؛ یعنی از نظر بانک جهانی، شهر می بایست دارای سیستم مالیات شهری و مالی کارآمد در استفاده از منابع درآمدی خود باشد. (2007, p.37)

18. Bankable

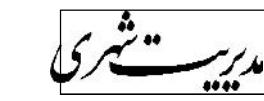
19. Well managed and well governed

20. Collective

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

<ul style="list-style-type: none"> رفع محدودیت‌های دسترسی به مسکن، زمین، اعتبار و زیرساخت؛ مشارکت ساکنان در طراحی برنامه و خدمات شامل نهادهای کاملاً غیر رسمی؛ چهارچوب‌های قانونگذاری و سیستم‌های خدمات رسانی که اشتغال بخش غیر رسمی را حمایت می‌کند؛ برنامه‌های ملی کارآمد برای کمک هزینه‌های هدفمند (مسکن، غذا و حمل و نقل)، بیمه بیکاری و برنامه‌های رفاهی؛ سیاست‌های شغلی جنسیت مدار (از قبیل پرورشگاه‌های کودک)؛ توسعه حمل و نقل عمومی متعادل از نظر زیست محیطی و اجتماعی؛ سیستم عدالت اجتماعی که مورد احترام است و منصفانه اعمال می‌شود؛ تعهد عمومی و خصوصی در احترام گذاشتن و مشاهده نواحی عمومی، حق تقدیم و میراث فرهنگی از قبیل مشارکت تام و برنامه ریزی کاربری زمین طرفدار بازار؛ سرپناه‌های بی خانمان‌ها و برنامه‌هایی برای کودکان خیابانی. 	زیست پذیری (قابلیت زیستی)
<ul style="list-style-type: none"> چهارچوب قانونی و مقرراتی که از انگیزه‌های تجاری مناسب حمایت می‌کند و کمترین هزینه‌های مبادلاتی را تحمیل می‌کند؛ شرکت عمومی - خصوصی برای تعیین فرصت‌های بازار و برداشتن موافع در زمین در حال آماده سازی، زیرساخت و میراث‌های 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 کاربری‌های تجاری و مسکونی حمایت می‌کند؛ نقش قانون و حمایت از حقوق مالکیت. 	رقابت پذیری
<ul style="list-style-type: none"> چهارچوب‌های واضح برای استناد میان دولتی و درون دولتی و نمایندگی عملکردها، مسئولیت‌ها و عواید و هزینه‌های؛ مکانیسم‌هایی برای هدف، بازنگری مستقل عملکرد دولت محلی؛ همکاری خوب میان نمایندگی‌های دولت محلی و نهادهای غیر رسمی از قبیل سازمان‌های اجتماعی؛ توسعه و کاربرد ابزارهای مدیریت و بهترین تجربیات؛ تخصصی سازی و آموزش کارمندان دولت محلی؛ اجرای چهارچوب‌های شرکت عمومی - خصوصی مناسب؛ همفکری عمومی قاعده‌مند و خطأ در بودجه و فرایند تصمیم‌گیری دولت محلی؛ ساختمان‌های تشویق کننده ای برای کارمندان که یکپارچگی را تشویق می‌کند و از هم گسیختکی را به حداقل می‌رساند. 	حکمرانی و مدیریت خوب
<ul style="list-style-type: none"> ظرفیت مدیریت مالی و سیستم‌های اطلاعاتی در دولت‌های مربوط به اداره شهری؛ نهادهای مالی پایا، خواهان و توانا در تحمل ریسک اعتباری مربوط به شهرداری؛ ساختمان‌های نهادی و قانون گذاری برای ابزارهای بازار سرمایه در حال توسعه برای شهرداری‌ها (قراردادها)؛ سیاست‌های بخش مالی که توسعه ابزارهای سپرده‌های بلند مدت داخلی را تقویت می‌کند. 	بانک پذیری

در فرایند مطالعات راهبرد توسعه شهری، از فنون و محتوای استناد CDS بسته به هدف اصلی آن و نوع آن تکنیک‌هایی در فازهای مختلف برنامه استفاده می‌شود (متمرکز یا جامع)، برای شهرهای مختلف متفاوت می‌باشد. با مطالعه استناد استراتژی توسعه شهری راهبردهای کلیدی شهرکمک می‌کند. در جدول شماره ۲، متعددی از شهرهای جهان می‌توان گفت به نظر می‌رسد در اکثر استنادی که با رویکرد جامع تهیه می‌شوند، هرکدام از این فنون و تکنیک‌ها در مراحل مختلف فرایند بندهای مطالعاتی زیر در محتوای سندگانده شده‌اند. CDS جدول شماره ۳، محتوای یک سند جامع CDS را در سه محور اصلی نشان می‌دهد.

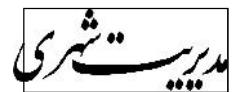


جدول ۲. تکنیک‌ها و ابزارهای مورد استفاده در فرایند CDS؛ مأخذ: (Cities Alliance, 2004a, pp.5-27)

تکنیک‌ها و ابزارهای پایش	تکنیک‌ها و ابزارهای چشم انداز	تکنیک‌ها و ابزارهای ارزیابی	تکنیک‌ها و ابزارهای طراحی
۱- میناها ^{۲۴} ۲- چارچوب‌های برنامه ریزی و ارزیابی عملکرد ۳- ارزیابی عملکرد	۱- نشست‌های طوفان فکری ^{۲۳} ۲- کارگاه‌های چشم انداز سازی ۳- دورنمایی گرافیکی / تخلیقی ۴- کارگاه‌های سناریوسازی	۱- نقشه‌های ارزیابی SWOT ۲- تحلیل کارته شهربی ^{۲۲} ۳- ارزیابی مشارکتی ۴- مصاحبه‌ها و بررسی‌ها ۵- تحلیل خوش‌ای ۶- تحلیل اقتصادی پایه ۷- تحلیل درآمد فضایی ۸- مدل سازی داده- ستاده منطقه‌ای ۹- تحلیل درآمد فضایی ۱۰- ارزیابی خدمات رسانی	۱- نقشه ذهنی ۲- نمودارهای گردشی ۳- چارت‌های سازمانی ۴- نمودارهای ون ^{۲۱} ۵- ماتریس سهام داران

جدول ۳. محورهای مطالعاتی یک سند CDS؛ مأخذ: نگارندهان بر اساس (World Bank, 2000; UNHABITAT, 2004b; SCCDST, 2005; Cities Alliance, 2011)

۱- بازنگری وضع موجود شهر	۲- استراتژی‌های سطح کلان) شهر	۳- استراتژی‌های بخشی
۱- نمودار خصوصیات شهر ۲- مقر و توپوگرافی ۳- اقلیم ۴- جاذبه‌های توریستی اصلی ۵- خصوصیات اقتصادی- اجتماعی ۶- ارتباط و حمل و نقل ۷- خصوصیات فقر ۸- سکونتگاه‌های غیر رسمی ۹- کاربری زمین ۱۰- سطوح خدماتی در شهر ۱۱- وضعیت محیط شهری، محیط، آب، هوا، زمین، سر و صدا ۱۲- مدیریت شهر ۱۳- حکمرانی و تشکیلات نهادی ۱۴- نقش بخش دولتی ۱۵- نقش بخش خصوصی ۱۶- وضعیت مالیه‌ها	۱- نواحی مهم دارای مشکل - مسائل ۲- تحلیل SWOT ۳- چشم انداز و مأموریت ۴- چشم انداز و اهداف موجود ۵- اهداف معروفی شده اضافی ۶- مأموریت ۷- نقش شهر در شهرنشینی ملی ۸- جمعیت و برتری ۹- منطقه سرمایه ملی	۱- توسعه اقتصادی محلی ۲- فقر و شمول اجتماعی ۳- زیباساخت و محیط ۴- حفاظت از میراث ۵- مدیریت شهری، مالیه و ۶- ظرفیت‌های مربوط به ۷- شهرداری ۸- خلاصه استراتژی‌ها



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

۲۴۴۲

21. Venn diagrams
22. «کارت‌هه شهری» یا نمودار خصوصیات شهر به منظور ارزیابی وضعیت جاری شهر. هدف اصلی کارت‌هه شهری، تشخیص توسعه پایدار برای شهرهاست؛ همچنین فراهم کردن یک پایه برای پایش (4-1). (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؛
- ۵- مشاوره و استفاده مؤثر از باز خودرهای برنامه (Marull, 2007, p.16).

شماره ۱، این فرایند به تفصیل بیان شده است.

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؛ مأخذ: (Cities Alliance, 2011, p.17)

مدیریت شهری

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

۲۴۴

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 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 شهرهای نیز خارج از پروژه و به صورت مستقل آغاز به اجرای طرح CDS نموده‌اند (سایت راهبرد توسعه شهری بندرانزلی، 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 براساس 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: بجایت 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 با بهره‌گیری از توان علمی دانشگاه بین المللی قزوین اقدام به تدوین یک راهبرد توسعه نمودند که چشم انداز بددست 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 اوریان سولوشنز^{۳۷} 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 زیرساختها و منابع مالی آن و نیز پایدار محیط زیست گردید. اما به خاطر وضع ویژه شهر قزوین (نکاتی همچون وجود

دقیق تر تاریخچه رسمی CDS در ایران به سال ۱۳۸۶ بر می‌گردد که 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 CDS طرح شد و بدین منظور شهرهای بندرانزلی، 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 CDS در فرایند برنامه ریزی شهری ایران است (Cities Alliance, 2004a, p.33).

برنامه بهسازی شهری و بهبود وضعیت مسکن^{۳۸}، 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 بندرانزلی، ۱۳۹۰). به همین خاطر در تهیه طرح توانمندی سازی سکونتگاه‌های غیررسمی در سه شهر بندربعباس، 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 بندربعباس انتخاب شد و مطالعات اولیه بر روی آن صورت گرفت، اما مقدمات تهیه طرح هیچگاه فراهم نشد. عمدت‌ترین 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 اوخر سال ۱۳۸۸ به دلیل تازگی و عدم

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 استغال، درآمد و سرمایه‌گذاری؛ رقابت پذیری یک شهر معیاری است که به موجب آن می‌توانیم از شرایط بهره‌وری شهری و ساختار اقتصادی شهر در مقایسه با سایر شهرها و کشورها آگاهی پیدا کنیم. به عبارتی دیگر، رقابت پذیری معیاری است برای نشان دادن اینکه شهرهای جاذب چگونه دارای سرمایه‌گذاردن بالقوه در اقتصاد جهانی هستند. رقابت پذیری را می‌توان در شاخص‌های ساختار بهره‌وری اقتصادی^{۳۵}، منابع انسانی متعدد^{۳۶}، دسترسی به فناوری پیشرفته^{۳۷}، دسترسی به بازار^{۳۸}، محیط بازرگانی قوی و سالم^{۳۹} مشاهده کرد.

- مدیریت و حکمرانی 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 برآورده کردن مسئولیت عمومی برپایه دانش، مهارت‌ها، منابع و رویه‌های که بر پایه مشارکت تدوین شده‌اند؛ حکمرانی یک شهر عبارت است از ظرفیت حکومت محلی در مدیریت و اداره آن. از این رو، بانک جهانی تعریفی واضح ارائه کرد که «حکمرانی 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 حکمرانی یک شهر را می‌توان در شاخص‌های ساختار و اثرباری خدمت رسانی^{۴۱}، استقلال دولت محلی^{۴۲}، هماهنگی درون دولتی^{۴۳}، شفافیت دولت محلی^{۴۴} مشاهده کرد.

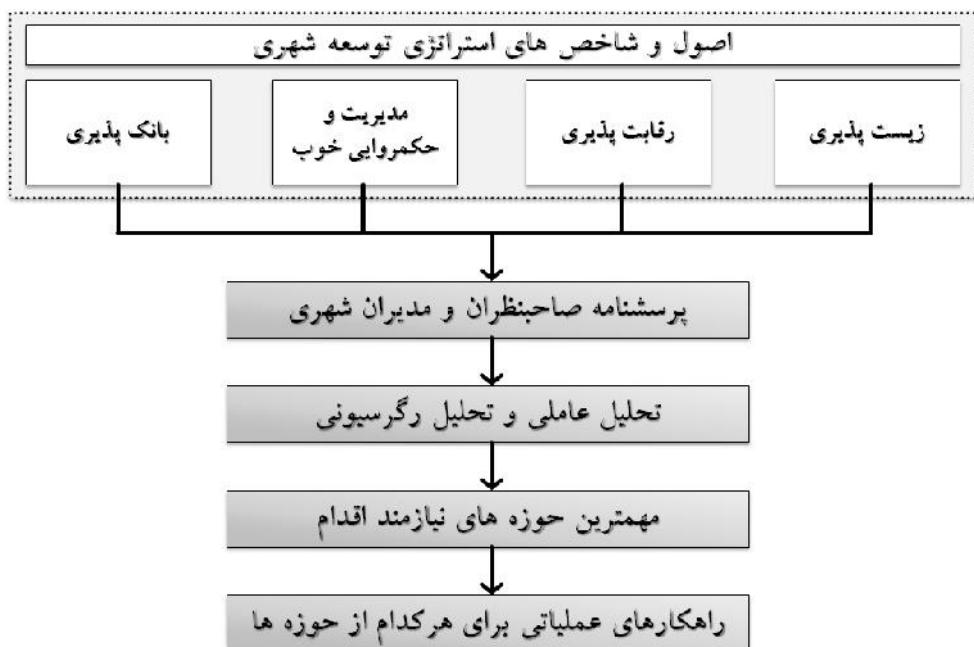
مجموعه شهری، میراث با اهمیت فرهنگی- اجتماعی، معماری و شهرسازی ارزشمند سنتی، باستان‌ها و نظایر آن) به بررسی و برنامه ریزی در زمینه‌های کالبدی، مجموعه شهری، اجتماعی- فرهنگی و ترافیک و ترابری نیز پرداخت، طرح راهبرد توسعه شهر قزوین با همکاری مشاور با استانداری قزوین به ویژه معاونت عمرانی استانداری، سازمان مسکن و شهرسازی، شهرداری قزوین، مدیریت طرح بهسازی شهری و اصلاحات بخش مسکن، شورای شهر، دانشگاه بین المللی امام خمینی صورت گرفته است (مهندسين 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 توامند سازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی) می‌باشد.

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

براساس نظربانک جهانی، یک استراتژی توسعه شهری (CDS) باید چارچوبی برای دستیابی به موارد زیر فراهم کند:

- زیست پذیری: فراهم کردن چارچوبی که تضمین کند که فقیران به استانداردهای سلامتی و زندگی با کرامت 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 فراهم کند و تضمین نماید که به کاستی‌های زیست محیطی، اینمی عومومی 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 چندگانه‌ای دارد که شاخص‌های آن می‌تواند در

- | | |
|--|---|
| 28. Basic Urban Services | 37. Accessibility to advanced technology |
| 29. Healthful Environment | 38. Accessibility to market |
| 30. Safe Environment | 39. Sound business environment |
| 31. Poverty | 40. Good Management and Governance |
| 32. Housing | 41. structure and effectiveness of service delivery |
| 33. Amenity and Culture | 42. autonomy of local government |
| 34. Competitiveness | 43. Inter-governmental coordination |
| 35. Structure of economic productivity | 44. Transparency of local government |
| 36. Diversified human resource | |



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

- بانک پذیری^{۴۵}: یعنی از نظر مالی استوار و معابر. 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 شده‌اند که در ادامه معرفی می‌گردد. برای ارزیابی وضعیت هر شاخص، پرسشنامه‌ای تدوین شده است که طی آن برای سنجش وضعیت هر کدام از شاخص‌ها پرسش‌هایی تعیین شده است.

۵- تشریح روش و متداول‌ترین پژوهش این تحقیق از نوع تحقیقات کاربردی 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 متغیر دیگر جهت پذیرش استراتژی توسعه شهری بر اساس اصول،

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 محاطانه وام شهرداری هاست (ldbank 2011, wor). بانک پذیری معیاری است برای آگاهی از ظرفیت شهر برای دارائی و مدیریت مالی. بانک پذیری یک شهر رامی‌توان 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

مدیریت شهری

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

۲۴۶

-
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: نگارندهان بر اساس منابع ذکر شده.

اصول	معیار	منبع
۱	خدمات اساسی شهری شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: دسترسی به محیط 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.	(Cities Alliance, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۲	محیط سالم شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: تراکم جمعیت در نواحی شهری، دسترسی به سیستم دفع فاضلاب، حجم فاضلاب تولید شده.	(Cities Alliance, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۳	محیط این 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.	(Cities Alliance, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۴	قرف شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: نسبت قفر خانوارها، دستیابی به اشتغال، دستیابی به تسهیلات اعتباری برای شهروندان.	(Cities Alliance, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۵	مسکن شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: نسبت قیمت زمین به درآمد، درصد حاشیه نشینان، سرانه سطح زمین، دستیابی به مسکن امن و اینمن (شخصی یا عمومی).	(Cities Alliance, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۶	مطبوعیت و فرهنگ شامل شاخص‌های اندازه‌گیری: سرانه پارک به ازای هر نفر، تعداد تسهیلات فرهنگی یا مکان‌های تاریخی و یا تعداد سازمان‌های فرهنگی، ظرفیت سازی برای مشارکت در توسعه آینده شهر.	(Cities Alliance, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004b); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).
۷	ساختمان‌بهره وری 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 پشتیبانی 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 پشتیبانی سرمایه‌گذاری در شهر.	(Cities Alliance, 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 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.	(Cities Alliance, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).

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

<p>(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).</p>	<p>دسترسی به فناوری پیشرفته شامل شاخص‌های اندازه گیری: درصد خانوارهای دارای خط تلفن، تعداد ارتباطات اینترنتی.</p>	<p>۹</p>
<p>(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).</p>	<p>دسترسی به بازار شامل شاخص‌های اندازه گیری: فاصله با بزرگراه، ریل قطار، فرودگاه و یا بندر گاه، وجود حمل و نقل کارآمد و ارزان برای جابجای کارگران به محل کارشان، حمل و نقل با قیمت معقول و کارآمد برای سرمایه‌گذاران جهت عرضه کالاهاشان به بازارهای داخلی، حمل و نقل با قیمت معقول و کارآمد برای سرمایه‌گذاران جهت عرضه کالاهاشان به بازارهای بین‌المللی.</p>	<p>۱۰</p>
<p>(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Van Jijk, 2004); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).</p>	<p>محیط بازرگانی قوی و سالم شامل شاخص‌های اندازه گیری: 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.</p>	<p>۱۱</p>
<p>(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).</p>	<p>تأثیر گذاری و سلامت مدیریت مالی شامل شاخص‌های 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 هزینه‌ها؛ درصد هزینه سرمایه‌گذاری نسبت به کل هزینه‌های مدیریت محلی؛ داشتن کارنامه معتبر در مدیریت مالی شهر؛ وجود سیستم‌های مالی موافق در رسیدگی به درآمد و مخارج؛ وجود سیستم‌های مالی شهری سالم؛ وجود سیستم مدیریت دارایی موثر در اجر؛ دستاوردهای شهری شفاف و سالم.</p>	<p>۱۲</p>
<p>(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).</p>	<p>ارتباط مالی بین دولتی شامل شاخص‌های اندازه گیری: درصد مراواتات بین دولتی و وام نسبت به کل عایدات؛ اختصاص بودجه معین برای طرح‌های توسعه شهری؛ وجود عواید پایه قابل پیش‌بینی (از مالیات محلی یا مراواتات بین دولتی) مبتنی بر بودجه.</p>	<p>۱۳</p>
<p>(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).</p>	<p>شاپیستگی اعتباری شامل شاخص‌های اندازه گیری: مقدار وام‌های داده شده به شهر از طرف بانک‌های تجاری؛ درصد سپرده‌ها نسبت به هزینه‌ها؛ توانایی استقرارضی شهر از بازارهای مالی.</p>	<p>۱۴</p>
<p>(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006b); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (World Bank, 2000).</p>	<p>ساختار و اثرباری خدمات رسانی شامل شاخص‌های اندازه گیری: تعداد نهادهای عمومی یا مؤسسات خصوصی مسئول خدمات رسانی شهری؛ مقدار دستمزد در هزینه دولت محلی؛ درصد کارمندان دولت محلی با صلاحیت حرفة‌ای.</p>	<p>۱۵</p>
<p>(Cities Allianc, 2011); (UNHABITAT, 2011); (UCMP, 2011); (World Bank, 2007); (World Bank, 2006a); (UNHABITAT, 2004a); (Kyung-Hwan, 2002); (Huther & Shah, 2000); (World Bank, 2000).</p>	<p>استقلال دولت محلی شامل شاخص‌های اندازه گیری: درصد عواید محلی نسبت به کل عواید؛ انتصاب و انتخاب شهردار و شورای محلی؛ کارایی قضایی؛ کارایی اداری؛ فساد پایین.</p>	<p>۱۶</p>



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 مروی بر متن معنی جهانی:

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).	همانگی درون دولتی شامل شاخص‌های اندازه گیری: درصد انتقال [قدرت] از دولت مرکزی یا ایالتی به دولت محلی.
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).	شفافیت دولت محلی شامل شاخص‌های اندازه گیری: تعداد سازمان‌های غیر دولتی و یا سازمان‌های اجتماعی که با دولت کار می‌کنند؛ چارچوب نهادی برای مشارکت عمومی.
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).	مشارکت شهروندان شامل شاخص‌های اندازه گیری: آزادی سیاسی؛ پایداری سیاسی.
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).	توسعه اجتماعی شامل شاخص‌های اندازه گیری: توسعه انسانی؛ توزیع عادلانه.
۲۱	(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 شاخص‌های اندازه گیری: توجه به عوامل بیرون؛ استقلال بانک مرکزی؛ برگشت سود با توجه به نرخ تولید ناخالص داخلی.

اهداف استراتژی توسعه شهری و شاخص‌های ارائه شده اکتشافی^۵، جهت سنجش و امکان سنجی شاخص‌های استراتژی توسعه شهری (CDS) در ایران و تحلیل رگرسیونی^۶ جهت ارائه راهکارهای عملیاتی برای تحقق پذیری استراتژی توسعه شهری (CDS) و مشخص سازی زمینه‌های نیازمند اقدام در ایران خواهد نمود. سپس با تکیه بر نتایج بدست آمده از تحلیل پرسشنامه‌ها از طریق تلفیق نتایج روش‌های تحلیل عاملی و تحلیل شاخص‌های مورد نظر طرح‌های CDS اقدام به تهییه پرسشنامه بر اساس این شاخص‌ها و گردآوری داده‌ها از پرسشنامه بر اساس این شاخص‌ها و گردآوری داده‌ها از طریق پرسشگری جامعه آماری استادی دانشگاه، کارشناسان و صاحبنظران خواهند پرداخت. سپس با استفاده از نرم افزار SPSS به تحلیل عاملی^۷ با روش

۶- سنجش و امکان سنجی شاخص‌های تحقق استراتژی

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 گردد. اگر همبستگی در میان متغیرها کم 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 (p.356).

بررسی در SPSS Inc., 2007، به طور کلی، 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 یکه بودن ماتریس ضرایب همبستگی را آزمون می‌کند، به طوری که اگر آزمون بارتلت معنادار نباشد احتمال مربوطه بزرگتر از ۵/۰ باشد، این امکان برای ماتریس همبستگی وجود دارد که یک ماتریس یکه باشد. این امر به معنای آن است که ماتریس مذکور برای تحلیل‌های بعدی مناسب نیست (زبردست، ۱۳۸۶ و خلیلی، ۱۳۹۰). بر اساس جدول شماره ۷ مقدار آماره‌ی KMO برابر ۷۰/۳ است و همچنین با توجه به جدول شماره ۸ مقدار KMO تناسب داده‌ها برای تحلیل عاملی خوب می‌باشد پس داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی مناسب‌اند. همچنین نتایج آزمون بارتلت نیز معنی دار است، به این مفهوم که فرض مخالف تأیید می‌شود، یعنی بین متغیرها همبستگی معنی دار وجود دارد.

توسعه شهری (CDS) در ایران عموماً در تحقیقات به دلایل مختلف با حجم زیادی متغیرها روبرو هستیم. برای تحلیل دقیق تر داده‌ها و رسیدن به نتایج علمی تر و در عین حال عملیاتی تر، پژوهشگران به دنبال کاهش حجم متغیرها (خلاصه سازی داده‌ها^{۵۷}) و تشکیل ساختار جدیدی برای آنها (تبديل آنها به عوامل اصلی^{۵۸}) می‌باشند و بدین منظور از روش تحلیل عاملی استفاده می‌کنند. تحلیل عاملی سعی در شناسایی متغیرهای اساس یا عامل‌ها به منظور تبیین الگوی همبستگی بین متغیرهای مشاهده شده دارد. تحلیل عاملی نقش بسیار مهمی در شناسایی متغیرهای پنهان یا مفهومی^{۵۹} یا همان عامل‌ها از طریق متغیرهای مشاهده شده دارد (زبردست، ۱۳۸۶ و خلیلی، ۱۳۹۰)؛ بدین ترتیب که در آن ارتباط پنهان بین تمامی متغیرها، باهم 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 نظرهای سلیقه‌ای و کارشناسی مجاز نموده و منطق‌های ریاضی و آزمون‌های آماری دقیق را جایگزین آن می‌سازد (خلیلی، ۱۳۹۰). بدین ترتیب ابعاد CDS در قالب پرسشنامه تدوین شده و مورد ارزیابی قرار گرفت و پس از وارد کردن داده‌ها در نرم افزار SPSS تحلیل آن صورت

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

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

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

۵۳. به شرطی که داده‌های اصلی از بین نرود.

54. Latent

55. Kaiser Meyer Olkin test

56. Bartlett's test

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

تناسب داده‌ها برای تحلیل عاملی	آزمون کفایت نمونه کایزرسنیر- اولکین (KMO)
عالی	≥ 0.90
خوب	$0.80 - 0.89$
خوب	$0.70 - 0.79$
متوسط	$0.60 - 0.69$
ضعیف	$0.59 - 0.58$
غیر قابل پذیرش	< 0.5

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 ۱۱/۹۲۴، عامل چهارم 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 متعمادی است. این روش تعداد متغیرهایی که بر عاملی بالایی در هر فاكتور دارند را به حداقل می‌رساند (Inc., 2007, p.358). این روش استقلال میان عامل‌های استخراجی (SPSS) 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 همانطور که مشاهده می‌شود، شش عامل قابلیت تبیین

جدول شماره ۷ مقدار ویژه و واریانس متناظر با عامل‌ها را نشان می‌دهد. در ستون مقادیر ویژه^{۶۳} مقادیر ویژه اولیه برای هر یک از عامل‌ها در قالب مجموع واریانس تبیین شده‌اند برآورد می‌شود. واریانس تبیین شده بر حسب درصدی از کل واریانس^{۶۴} و درصد تراکمی (تجمعی)^{۶۵} 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)^{۶۶} مربوط به تمام متغیرها در آن عامل قابل محاسبه است، از این رو مقادیر ویژه، اهمیت اکتشافی عامل‌هارا در ارتباط با متغیرهای نشان می‌دهد. پایین بودن این مقدار برای یک عامل به این معنی است که آن عامل نقش اندکی در تبیین واریانس متغیرها داشته است.

جدول ۷. مجموع واریانس‌های تبیین شده مأخذ: نگارندگان.

عوامل	مجموع مجذور بارهای عاملی (استخراجی)			مجموع مجذور بارهای چرخش یافته ^{۶۳}			مقادیر ویژه		
	درصد تراکمی (%)	درصد واریانس (%)	مقدار کل	درصد تراکمی (%)	درصد واریانس (%)	مقدار کل	درصد تراکمی (%)	درصد واریانس (%)	مقدار کل
۱	۳۵/۲۶۷	۳۵/۲۶۷	۷/۴۰۶	۱۷/۲۳۴	۱۷/۲۳۴	۳/۶۱۹	۳۵/۲۶۷	۳۵/۲۶۷	۷/۴۰۶
۲	۴۷/۴۶۶	۱۲/۱۹۹	۲/۵۶۲	۳۴/۰۰۵	۱۶/۷۷۱	۳/۵۵۲	۴۷/۴۶۶	۱۲/۱۹۹	۲/۵۶۲
۳	۵۷/۴۳۷	۹/۹۷۱	۲/۰۹۴	۴۷/۱۵۷	۱۳/۱۵۳	۲/۷۶۲	۵۷/۴۳۷	۷/۹۷۱	۲/۰۹۴
۴	۶۵/۸۵۵	۸/۴۱۸	۱/۷۶۸	۵۹/۰۸۲	۱۱/۹۲۴	۲/۵۰۴	۶۵/۸۵۵	۸/۴۱۸	۱/۷۶۸
۵	۷۲/۷۳۷	۶/۸۸۲	۱/۴۴۵	۷۰/۰۱۶	۱۰/۹۳۵	۲/۲۹۶	۷۲/۷۳۷	۶/۸۸۲	۱/۴۴۵
۶	۷۸/۷۴۷	۶/۰۱۰	۱/۲۶۲	۷۸/۷۴۷	۸/۷۳۱	۱/۸۳۳	۸۷/۷۴۷	۶/۰۱۰	۱/۲۶۲

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

جدول ۸. ماتریس چرخش عوامل^{۶۴}؛ مأخذ: 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			ساختمان 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			تأثیرگذاری و سلامت مدیریت مالی
		۰/۸۶۹				ارتباط مالی بین دولتی
۰/۸۷۴						شاپیستگی اعتباری
			۰/۶۴۴			ساختمان 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.

مدیریت شهری

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

۲۵۲

بر اساس یافته های حاصل از تحلیل عاملی جهت سنجش و امکان سنجی شاخص های 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 شاخص های ساختار و اثرگذاری خدمات رسانی، شفافیت استقلال دولت محلی، هماهنگی درون دولتی، مجموع تغییرات ایجاد شده در بارهای عاملی به حد اکثر دارد. در این حالت تفسیر عامل ها ساده می شود (خلیلی، ۱۳۹۰). جدول شماره ۸، سهم متغیرها را در عوامل اقتصادی، تاثیرگذاری و سلامت مدیریت مالی، منابع انسانی متنوع، ساختار بهره وری اقتصادی و محیط ایمن؛ عامل سوم محیط اجتماعی سالم و فناوری بالا که با ترکیب

دست آوردن عامل هایی است که دارای بارزیادی بر روی برخی از متغیرها و بارگیری بر روی متغیرهای دیگر باشد. در این روش تأکید بر ساده کردن ستون های ماتریس عاملی است، یعنی حد اکثر امکان ساده کردن تا آن جایی حاصل می شود که بر روی یک ستون خاص ماتریس، فقط مقادیر (بارهای عاملی) صفر و یک قرار بگیرد. از این رو، مجموع متغیرها که در بارهای عاملی به حد اکثر می شود. در این حالت تفسیر عامل ها ساده می شود (خلیلی، ۱۳۹۰). جدول شماره ۸، سهم متغیرها را در عوامل ها بعد از چرخش نشان می دهد. هر متغیر در عاملی قرار می گیرد که با آن عامل همبستگی بالای معنی داری داشته باشد.

جدول ۹. خلاصه مدل؛ مأخذ: نگارندگان.

آزمون دوربین-واتسن Durbin-Watson	خطای استاندارد برآورده Std. Error of the Estimate	ضریب تعیین تعدیل شده Adjusted R Square	مجدور ضریب همبستگی چندگانه یا ضریب تعیین R Square	ضریب همبستگی چندگانه R	مدل Model
	.۰/۵۰۲	.۰/۴۷۱	.۰/۴۷۶	.۰/۶۹۰	۱
	.۰/۴۷۶	.۰/۵۲۵	.۰/۵۳۳	.۰/۷۳۰	۲
	.۰/۴۴۸	.۰/۵۷۸	.۰/۵۸۹	.۰/۷۶۸	۳
	.۰/۴۳۸	.۰/۵۹۷	.۰/۶۱۱	.۰/۷۸۲	۴
	.۰/۴۳۱	.۰/۶۱۰	.۰/۶۲۸	.۰/۷۹۲	۵
	.۰/۴۲۱	.۰/۶۲۸	.۰/۶۴۸	.۰/۸۰۵	۶
۲/۴۴۲	.۰/۴۲۳	.۰/۶۲۳	.۰/۶۴۰	.۰/۸۰۰	۷

شاخص‌های ارتباط مالی بین دولتی، دسترسی به فناوری پیشرفته و محیط سالم؛ عامل چهارم اشتغال و تسهیلات اعتباری شهر وندان 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 برآش مدل رانشان 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. مجدور ضریب همبستگی

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 (Coefficients^a)؛ مأخذ: نگارندگان.

۷۳ عدد ثابت	سطح معنی ۷۳ داری	عوامل مشترک استاندارد شده	عوامل مشترک استاندارد نشده		مدل منتخب
			ضرایب رگرسیونی استاندارد شده	ضرایب رگرسیونی استاندارد نشده	
.۰/۰۰۰	۲/۵۸۴		.۰/۱۶۷	.۰/۶۱۵	مقدار ثابت
.۰/۰۰۰	۴/۲۱۲	.۰/۳۳۹	.۰/۰۵۲	.۰/۲۲۰	ساختار بهره وری اقتصادی
.۰/۰۰۱	۲/۰۷۱	.۰/۱۷۳	.۰/۰۸۱	.۰/۱۶۸	خدمات اساسی شهری
.۰/۰۰۴	۲/۹۴۰	.۰/۲۰۴	.۰/۰۴۰	.۰/۱۱۶	دسترسی به بازار
.۰/۰۰۱	۲/۳۲۳	.۰/۲۱۷	.۰/۰۴۱	.۰/۱۳۵	دسترسی به فناوری پیشرفته
.۰/۰۰۱	۲/۴۶۲	.۰/۲۱۶	.۰/۰۴۷	.۰/۱۶۴	مسکن

a. Dependent Variable: At last Opinion Poll

از آنجاکه در تحلیل رگرسیون مقیاس اغلب متغیرهای مستقل از واحدهای متفاوتی تشکیل شده بنا بر این 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 بتا استفاده می‌شود. از طریق معادله رگرسیون از مقادیر بتا استفاده می‌شود. آن می‌توان در مورد اهمیت نسبی متغیرها قضاوت نمود، بزرگ بودن مقدار بتا 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.

آماره‌های توصیفی برای باقیمانده‌های استاندارد شده و نشده و مقادیر پیش‌بینی شده ارائه می‌کند. علاوه بر این آماره دوربین-واتسن، همبستگی بین باقیمانده‌ها را اندازه‌گیری وارائه 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 هفتمن ۲/۴۴۲ می‌باشد.

جدول شماره ۱۰ یا عوامل مشترک^{۶۹} میزان تاثیرگذاری 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^{۷۰} یا (Beta) و ضرایب تاثیر رگرسیون استاندارد نشده^{۷۱} یا (B) می‌باشد. ضرایب رگرسیونی استاندارد نشده مربوط به مدل رگرسیونی برآورد شده می‌باشد؛ اما

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

ضریب اهمیت شاخص (Beta)	شاخص	ردیف
.۰/۳۳۹	ساختار بهره وری اقتصادی ^{۷۲}	۱
.۰/۱۷۳	خدمات اساسی شهری ^{۷۳}	۲
.۰/۲۰۴	دسترسی به بازار ^{۷۴}	۳
.۰/۲۱۷	دسترسی به فناوری پیشرفته ^{۷۵}	۴
.۰/۲۱۶	مسکن ^{۷۶}	۵

مدیریت شهری

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

۲۵۴

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 شاخص‌ها؛ مأخذ: نگارندگان.

ردیف	شاخص	میانگین تاثیر پذیری
۱	ساختمانهای 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؛ مأخذ: نگارندگان.

ردیف	شاخص	امتیاز کسب شده
۱	ساختمانهای 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 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 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 شهر و ندان، 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 گردیده است.

بر اساس یافته‌های حاصل از پاسخ به سوالات پرسشنامه‌ها، 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 توسعه شهری در ایران می‌باشد.

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

ردیف	شاخص	راهکارها
۱	ساختمانهای 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، تقاضه...); 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 تأکید گروههای کم درآمد و نیازمند (بیویژه اشار آسیب پذیر جامعه)؛ بازنگری سیاست کوچک سازی، انبوه گروههای کم درآمد و نیازمند (بیویژه اشار بخش خصوصی و تشکل‌های صنفی و تعاوینهای تولید مسکن؛ حمایت از بخش عمومی جهت ایجاد و تقویت گروهها و تشکل‌های مردمی و افراد خیر و موسسات خیریه و بنیادها و نهادهای غیر دولتی در جهت تامین مسکن اشار محروم جامعه؛ برنامه ریزی جامع برای بهبود وضعیت مسکن روستایی و حاشیه‌ای با اولویت مناطق آسیب پذیر؛ حمایت از تولید حرفه‌ای 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؛ توامندسازی ساکنان و ارتقا و بهبود کیفی وضعیت ساختمانها و مقاوم سازی آنها؛ مشارکت و نظر خواهی از شهروندان، کارشناسان و مستولان در یک روند هماهنگ و یکپارچه؛ ...
۳	دسترسی به فناوری پیشرفته	گسترش شهر الکترونیک؛ سرمایه‌گذاری وسیع در حوزه فناوری‌های 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 فناوری‌های نوین در زندگی شهری و روستایی؛ ...
۴	دسترسی به بازار	تسهیل گردش سرمایه‌های محلی؛ سهولت دسترسی به پایانه‌ها و شبکه‌های ارتباطی؛ سرمایه‌گذاری در حمل و نقل کارآمد و ارزان جهت کاهش هزینه‌های 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 فناوری‌های زیست محیطی و استفاده از آن در سکونتگاهها؛ بهبود و ارتقاء تسهیلات و تجهیزات شهری و روستایی (کاربری‌های آموزشی و بهداشتی، سیستم دفع مواد زائد جامد)؛ ...

مدیریت شهری

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

۲۵۶

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. خلیلی، احمد (۱۳۹۰) درسنامه روشهای برنامه ریزی ملآفاق جازده، ساره

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 مأخذ

۱. چپ من، دیوید. (۱۳۸۴) آفرینش محلات و مکان‌هادر محیط انسان ساخت. ترجمه شهرزاد فریادی و منوچهر طبیبیان. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۲. خلیلی، احمد (۱۳۹۰) درسنامه روشهای برنامه ریزی

شهری

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

۲۵۷

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. Retrived from: <<http://www.spss.com>>. (Access June 2011).
 29. Sudhira, H.S., Ramachandra, T.V. and Bala Subrahmany, 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). Retrived 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. Retrived from: <http://www.unhabitat.org/campaigns/governance_docs_pubs.asp#Index>. (Access June 2011).
 34. UN-Habitat (2004b). City Development
- (1388) 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. گلکلر، کوروش و آزادی، جلال (1384) راهبرد توسعه شهر چیست. فصلنامه شهرنگار. شماره ۳۰، خرداد، صص ۵۹-۷۹.
 ۸. مهدیزاده، جواد (ویراستار) (1378) اصلاح نظام مدیریت توسعه شهری در ایران براساس رویکرد راهبردی. تهران: وزارت مسکن و شهرسازی.
 ۹. مهندسین مشاور شهرستان (1388) 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. Retrived from: <<http://www.citiesalliance.org>>. (Access June 2011).
 12. Cities Alliance (2004b). CDS in China: A Manual. Retrived 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. Retrived 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. Retrived 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. Retrieved 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, Retrieved from: <http://www.isted.com/villes-developpement/cities_alliance/cds_karte.pdf>, (Access June 2011).
40. World Bank (2006b). Urban Karte. Retrieved 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